

15. Dezember 2020

Machbarkeitsstudie ***Kulturgewerbehof*** ***Gießen***

Auftraggeberin

Magistrat der Stadt Gießen

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Bearbeitung

Erweitertes Team

PROJEKTLEITUNG

**STUDIO if+
Büro für Stadtentwicklung
und räumliche Transformation**

Aachener Straße 37-39
D-50674 Köln
t +49 (0) 221 9623 1990
mail@studioifplus.org
www.studioifplus.org

Bearbeitung durch
Isabel Maria Finkenberger

Renée Tribble Const*ellations

Post Isebekstraße 31
D-22769 Hamburg

Besuch fux eG
Viktoria-Kaserne Raum S08/09
Zeiseweg 9
D-22765 Hamburg
+ 49 (0) 40 608 11 65
office@tribble.eu

Bearbeitung durch
Renée Tribble und Veit Wolfer

urbanautik/raumstation 3539 eG

**Jakob Sturm, Beauftragter für
Räume für die Kultur- und Kreativ-
wirtschaft des Landes Hessen**

**Amsel Kollektiv
Architektur und Stadtforschung**

Bruns Frenkel Singh

Arndtstraße 3
D-38118 Braunschweig
t +49 (0) 177 673 15 29
piep@amsel-kollektiv.de
www.amsel-kollektiv.de

Bearbeitung durch
Meike Frenkel und Lena Bruns

**IRI – Institut für Raumforschung &
Immobilienwirtschaft**

Busch + Heinze, Raumplaner
Partnerschaftsgesellschaft

Chemnitzer Straße 50
D-44139 Dortmund
t +49 (0) 231 2220 6200
info@iri-dortmund.de
www.iri-dortmund.de

Bearbeitung durch
Michael Heinze

Gliederung

15. Dezember 2020

I.	Einführung: Entwicklung und Bedeutung eines Kulturgewerbehofes in Gießen	4
II.	Grundlagen: Kontext und Parameter der Machbarkeitsstudie	7
III.	Entwicklung der Machbarkeitsstudie: Vorgehen und Beteiligung	12
IV.	Leitbild	16
V.	Entwicklungsprinzipien	19
VI.	Profil	21
VII.	»Von bis« – Machbares: Betrachtete Varianten	
	A. Trägerstruktur	22
	B. Raumprogramm	31
	C. Bauliche Maßnahmen und Baukosten	41
	D. Wirtschaftlichkeit	45
VIII.	Empfehlungen für die Umsetzung	61

I. Einführung: Entwicklung und Bedeutung eines Kulturgewerbehofes in Gießen

„Der Kulturgewerbehof ist ein Ort, an dem Ideen und Engagement entfacht werden. Innovation und Kreativität sind die Triebkräfte für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt. Dabei zeigen sich Themenfelder zunehmend als eigene Netzwerke, die sich quer durch die Branchen ziehen. Ein zentraler Ort schafft den nötigen Kristallisations- und Knotenpunkt, an dem die Potenziale der jeweiligen Netzwerke gemeinsame Schnittmengen ausbilden und katalysatorisch wirken können.“¹

Der Kulturgewerbehof (KGH)

Die Stadt Gießen hat durch ihre Hochschulen ein hohes kreatives und künstlerisches Potenzial, von denen einige vor Ort eine Nische suchen. Diese Szene nimmt auch aktiv an den Aushandlungsstrategien zu den Zukunftsfragen teil, die auch innerhalb der Politik und Stadtgesellschaft in Bezug auf eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und Transformation des Bestandes diskutiert werden wie bspw. Teilhabe, Mobilitätswende und Klimaanpassungsstrategien. Trotz vielfältiger, bereits bestehender Netzwerke und Kommunikationsmöglichkeiten hat sich in den vergangenen Jahren im Fachdiskurs die Bedeutung zentraler Orte der physischen Vernetzung für einen lebendigen Diskurs herauskristallisiert. Der KGH könnte sich in diesem Kontext als ein ebensolcher Transformationsbaustein etablieren: als ein Ort, der Arbeitsumfeld, Experimentierfeld, Innovationsschmiede des digitalen Zeitalters und Treffpunkt gleichermaßen ist und der als offenes Stadtlabor fungiert, in dem ganz unterschiedliche Zielgruppen zusammenkommen. Die Macher*innen der *urbanautik/raumstation3539 eG* haben mit Ihrem Konzeptpapier »Kreativwerk/Kulturgewerbehof feuer*werk. Projektkonzept am Beispiel der Feuerwache Steinstraße 1« (10.2019) eine wesentliche Vorarbeit geleistet, die es weiterzudenken und in den übergeordneten Kontext einzubetten gilt – sowohl programmatisch wie auch hinsichtlich eines offenen Transformations- und Kommunikationsprozesses.

Die besondere Lage im Stadtgefüge Giessens ist bei der Entwicklung und Etablierung des KGH von besonderer Bedeutung. Neben den innen- und freiräumlichen Potenzialen der Parzelle und des Gebäudes selbst, bildet das Areal ein Scharnier zwischen der Innenstadt, dem Haltepunkt Oswaldsgarten und den westlichen Stadtteilen. Eine mögliche Umgestaltung der Nordanlage im Rahmen einer kommenden Verkehrswende triggert die Themen Mobilität und Klimaanpassung, während mit den nahegelegenen Bildungseinrichtungen, der Galerie Neustädter Tor, den Frei- und Erholungsflächen an der Lahn, dem Sanierungsgebiet Schanzenstraße/Mühlstraße sowie dem sozialen Stadterneuerungsgebiet Flussstraßenviertel äußerst heterogene Kontexte und Nutzer*innen kleinräumig aufeinandertreffen. Doch gerade diese Gegensätze und Übergänge könnten den KGH zu einem Reallabor und Katalysator für zukünftige Innovationen machen. Die baulich notwendigen Umbaumaßnahmen und die Verortung von Nutzungen der kulturellen Praxis könnten hierfür die sichtbare Initialzündung sein, um Transformation ganzheitlich und im (nachbarschaftlichen) Verbund auf unterschiedlichen Maßstabsebenen zu denken und nach außen hin abzubilden.

¹ Vgl. Website der Stadt Gießen > Kulturgewerbehof

Die Entwicklung des Zukunftsbausteins KGH ist wie einleitend beschrieben ein Zusammenspiel komplexer Herausforderungen, das vielschichtiger Kompetenzen und einer hohen Motivation bedarf. Die Machbarkeitsstudie als eine Komponente leistet in diesem Zusammenhang einen wichtigen Beitrag, der ein breites Spektrum um Konzeptentwicklung, Kommunikation und organische Projektentwicklung, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sowie spezifisches räumliches und architektonisches Wissen integriert.

Kontext Gießen

Spätestens mit der Gründung der *kümmerei* 2009 steht die Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft als bedeutsamer Bestandteil für die Entwicklung der Stadtgesellschaft auf der Agenda städtischen Handelns in Gießen. Die Staffelübergabe von der *kümmerei* an die *urbanautik/raumstation3539* eG im Jahr 2017 bekräftigte das Anliegen der Stadt Gießen, die Entwicklungsdynamik der wachsenden Kreativszene unterstützend zu begleiten.

Die Stadt Gießen hat erkannt, dass vielfältige Netzwerke und ein enormes Reservoir an Ideen aus Kunst, Kultur, Kreativwirtschaft, Social Entrepreneurship und Stadtgesellschaft eines zentralen Ortes bedürfen, der einerseits physische Begegnungen und gemeinsames Arbeiten und Lernen ermöglicht, andererseits aber auch als Katalysator für die zukunftsfähige Weiterentwicklung Giessens wirkt. So war es nur folgerichtig, dass die *urbanautik/raumstation3539* eG, die außerdem in einer ehemaligen Kirche in der Georg-Philipp-Gail-Straße den *prototyp* verantwortet, im Jahr 2018 den Auftrag erhielt, ein erstes Projektkonzept für ein Zentrum für Kultur- und Kreativwirtschaft zu entwerfen.

Darauf aufbauend liegt mit diesem Dokument nun eine Machbarkeitsstudie für die Umnutzung des Standortes der Alten Feuerwache in der Steinstraße zu einem KGH vor.

2002 bis 2020 – Kurze Entstehungsgeschichte der Machbarkeitsstudie²

2002/2003 | In den Jahren 2002 bis 2003 entsteht eine Studie zur Interkommunalen Zusammenarbeit Gießen–Wetzlar im Rahmen des *Forschungsverbundes „Stadt 2030“*, initiiert und finanziert durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung. Ausgangslage hierfür war, dass Gießen und Wetzlar als Entwicklungsmotoren für die Region Mittelhessen sich im Wettbewerb mit anderen Stadtregionen zu behaupten haben, um in Abgrenzung zum Rhein-Main-Gebiet und der Nachbarregion Rhein-Ruhr nicht ins Abseits zu geraten. Aus der Studie entsteht das Strategiepapier »Gießen–Wetzlar 2030«.

Unter demographischen, ökonomischen, technologischen, sozialen, kulturellen und ökologischen Aspekten wird ein Leitrahmen für die Stadtregion Gießen–Wetzlar 2030 entworfen. Zu diesem Leitrahmen gehören 12 Handlungsschwerpunkte mit Startermaßnahmen für die künftige Zusammenarbeit der interkommunalen AG. Unter dem Handlungsschwerpunkt 10 – Kulturstädte – wird als Modul 3 die Einrichtung eines Kulturgewerbehofes als Gründerzentrum genannt.

² Vgl. Website der Stadt Gießen > Kulturgewerbehof

2007/2008 | Im Jahr 2007 wird eine Studie zu kulturwirtschaftlichen Potenzialen in Gießen erarbeitet. Als eine von acht Städten beteiligt sich Gießen an der Workshopreihe *Kulturwirtschaft und Stadtentwicklung*, gefördert vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung sowie vom Hessischen Ministerium für Wissenschaft und Kunst. Begleitet wird die Reihe von der Schader-Stiftung. In dem Workshop in Gießen postuliert Jörg Wagner, Künstler in Gießen, erstmals die Idee zu einer *kümmerei* zur Stärkung von Kunst und Kultur als zentrale Wirtschaftsfaktoren in der Stadtentwicklung.

2008/2009 | Das Modellprojekt *kümmerei* wird als Schnittstelle zwischen Kulturakteuren, Kreativwirtschaft, Immobilienwirtschaft, städtischer Verwaltung und den Hochschulen gegründet. Die *kümmerei* wird getragen von der Abteilung Wirtschaftsförderung, dem Stadtplanungsamt und dem Kulturamt, gefördert durch das Land Hessen im Projekt *Hegiss-Innovation - Modellvorhaben Soziale Stadt*. Die *kümmerei* - Kulturwirtschaft als Motor der Stadtteilentwicklung in der Gießener Nordstadt - greift temporär auf innerstädtische Leerstände zurück und nutzt diese als Orte zur Vernetzung kulturwirtschaftlicher Akteure, für Leerstandmanagement und Zwischennutzungen sowie als kulturelle Veranstaltungsorte.

2011/2016 | Die *kümmerei* wird als Projekt der Stadt Gießen fortgesetzt, getragen durch das Stadtplanungsamt, das Kulturamt und die Abteilung Wirtschaftsförderung. Aufgaben der *kümmerei* sind Leerstandsvermittlung, die Vernetzung und Beratung von Kulturakteuren und Akteuren der Kreativwirtschaft, Workshops zu relevanten Themen für Kulturakteure (bspw. Steuern für Künstler*innen) und die Einbindung kulturwirtschaftlicher Bereiche der Hochschulen.

Nach der nomadischen Besetzung von mehreren Leerständen findet die *kümmerei* schließlich für drei Jahre in Kooperation mit der Technischen Hochschule Mittelhessen im Produktionshaus *neun10räume* in der Moltkestraße 11 in Gießen ein festes Domizil.

2015 | In der *Anschlussverwendung* in der Grünberger Straße, einem ehemaligen Drogeriemarkt, wird ein Coworking-Space mit acht Schreibtischplätzen, ein Wohnzimmer-/Cafébereich sowie ein Shop zur Produktpräsentation durch die raumstation3539 eG gegründet.

2017 | Nach 8 Jahren wird der Staffelstab von der *kümmerei* an die *urbanautik* als Projekt der raumstation3539 eG übergeben.

2018 | In einer ehemaligen Kirche in der Georg-Philipp-Gail-Straße wird das KGH-Modellprojekt *prototyp* mit sechs Schreibtischplätzen, Ateliers, Büros, Besprechungsraum, Veranstaltungsfläche, Werkstatt und Garten von der *urbanautik/raumstation3539* eG gegründet.

Erstmals bringt die *urbanautik/raumstation3539* eG öffentlich die Alte Feuerwache in der Steinstraße als möglichen Ort für einen permanenten KGH ins Gespräch.

2019 | Die Stadt Gießen beauftragt die *urbanautik/raumstation3539* eG mit einer Konzeption für einen KGH am Beispiel der Alten Feuerwache Gießen. Die Ergebnisse werden in dem Konzeptpapier »Kreativwerk/Kulturgewerbehof feuer*werk. Projektkonzept am Beispiel der Feuerwache Steinstraße 1« (10.2019) zusammengefasst.

2020 | Zur Weiterentwicklung und Prüfung des Konzeptes in Form einer Machbarkeitsstudie KGH am Standort der Alten Feuerwache beauftragt die Stadt Gießen STUDIO if+, das den Auftrag gemeinsam mit Renée Tribble Const*ellations, Amsel Kollektiv und Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft bearbeitet. Die Begleitung der Studie erfolgt fachamtsübergreifend. Neben dem Kulturamt sind die Abteilung Wirtschaftsförderung und das Stadtplanungsamt beteiligt. Zudem wird die Erstellung der Studie unterstützt von der *urbanautik/raumstation3539* eG für Beratung und Netzwerkaufbau im Bereich der Kreativwirtschaft und Social Entrepreneurship und vom Magistrat der Stadt Gießen finanziert. Ebenso begleitet Jakob Sturm, Beauftragter für Räume für die Kultur- und Kreativwirtschaft in Hessen im Auftrag des hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, die Machbarkeitsstudie.

Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie KGH prüft die Umnutzung des Standortes Alte Feuerwache in Gießen in einen KGH anhand unterschiedlicher Varianten und zeigt deren Konsequenzen für bspw. Finanzierung, Trägerschaft oder Raumprogramm auf. In der Machbarkeitsstudie werden Möglichkeiten einer Machbarkeit oder Nicht-Machbarkeit formuliert, über die dann die politischen Entscheider*innen als Vertreter*innen der Stadtgesellschaft entscheiden.

Grundlage der Machbarkeitsstudie bilden die Analysen der Gutachter*innen, drei Workshops sowie Schlüsselgespräche mit unterschiedlichen Gießener Akteuren, in denen die Bedarfe und Motivationen der unterschiedlichen Interessengruppen (Politik, Verwaltung, Kreativunternehmen, künstlerische Praxis, Soziokultur, Social Entrepreneurship, Bildungs-, Nachhaltigkeits- und/oder zivilgesellschaftliche Initiativen, Netzwerkpartner*innen) gesammelt, analysiert und miteinander in Beziehung gesetzt werden. Ebenfalls fließen die fachlichen Expertisen der externen Gutachter*innen sowie erste Letter of Intent (LoI) der Gießener Akteurslandschaft, angefragt durch die *urbanautik/raumstation3539* eG, in die Erstellung der Machbarkeitsstudie ein.

Die Machbarkeitsstudie entscheidet nicht über die konkrete Projektentwicklung und -umsetzung, die Trägerschaft oder die Vergabe von Räumlichkeiten, formuliert jedoch Empfehlungen. In diesem Sinne ist die Machbarkeitsstudie eine Art Entscheidungsfindungsinstrument für den weiteren Prozess, nicht aber eine konkrete Projektentwicklung oder der Realisierungsprozess selbst.

II. Grundlagen: Kontext und Parameter der Machbarkeitsstudie

Räumlicher Kontext

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gießen (03.2006) werden die Fläche der Alten Feuerwache, der aktuelle Standort der Berufsfeuerwehr Gießen in der Steinstraße 1, und der benachbarten Freiwilligen Feuerwehr sowie ein schmaler Streifen entlang der Bahntrasse inklusive der Hessischen Eich-

direktion – Außenstelle Eichamt Gießen als „Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Die südlich angrenzenden Grundstücke sind als gemischte Baufläche ausgewiesen, wobei im unmittelbar neben der Fahrzeughalle angrenzenden Gebäude Wohnen auch im Erdgeschosses verortet ist. Die Galerie Neustädter Tor mit integriertem Parkhaus und das Areal zwischen Steinstraße und Nordanlage mit Liegenschaften der Wohnbau Gießen GmbH sind ebenso als gemischte Baufläche deklariert. Nördlich der Freiwilligen Feuerwehr grenzt eine Wohnbaufläche ebenfalls mit Liegenschaften der Wohnbau Gießen GmbH an. Schräg gegenüber der Nordanlage befindet sich die Wirtschaftsschule am Oswaldsgarten.

- > Während also für das Grundstück selbst die Widmung im FNP ideal für eine Umnutzung des Standortes als KGH im Sinne eines öffentlichen Stadtbausteines geeignet ist, ist bei der Entwicklung des Areals der umgebende Kontext mit seinen heterogenen Nutzungszuweisungen entsprechend zu berücksichtigen.

Das Grundstück der Alten Feuerwache befindet sich zudem an der Schnittstelle mehrerer Programmgebiete mit unterschiedlichen Schwerpunktthemen. Sozialräumlich lassen sich drei Kontexte identifizieren: Im Norden grenzt der erweiterte Untersuchungsraum des Bund-Länder-Programmgebietes „Sozialer Zusammenhalt – Flussstraßenviertel“ an.³ Südlich wurde für den Bereich zwischen Neustadt, Marktstraße, Rittergasse, Katharinengasse, Reichensand und Westanlage das Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“ förmlich festgelegt.⁴ Das nicht weit entfernte, westlich gelegene Quartier „Döner Dreieck“ an der Ecke Walltor/Dammstraße wird als Quartier mit besonderem Entwicklungsbedarf und integrationspolitischen Herausforderungen beschrieben.

Direkt integriert ist das Grundstück in das Gebiet „Grüner Anlagenring Gießen“ des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“⁵. Hierfür wurde ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt, das die Grundlage für die Ableitung konkreter grünordnerischer Handlungsmaßnahmen darstellt und u. a. den Standort Alte Feuerwache thematisiert.⁶

Nicht zuletzt ist die Lagequalität der Alten Feuerwache zwischen drei Schulstandorten zu betonen: Leicht versetzt gegenüber befindet sich die Wirtschaftsschule am Oswaldsgarten⁷, die unterschiedliche Schulformen integriert und deren Bildungsprofil synergetisch zu einigen möglichen Nutzungen eines KGH gesehen werden kann. An der Ecke Nordanlage/Dammstraße ist die kooperative Gesamtschule Ricarda-Huch-Schule, die über ihr Profil-

³ Vgl. steg NRW GmbH: Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Gießen – Flussstraßenviertel. Abschlussbericht (02.2016). Das bisherige Programm „Soziale Stadt“ wurde 2020 mit dem neuen Programm „Sozialer Zusammenhalt“ fortentwickelt und entsprechend umbenannt.

⁴ Vgl. Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH: Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“. Abschlussbericht (07.2005)

⁵ Das bisherige Programm „Zukunft Stadtgrün“ wurde 2020 mit dem neuen Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ fortentwickelt und entsprechend umbenannt.

⁶ Vgl. NH|ProjektStadt: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Grüner Anlagenring Gießen“ (09.2019)

⁷ <https://www.wso-giessen.de/>

bildungsprojekt *KulturSchule* seit 2015 bei der Vermittlung von Wissen und Können auf ästhetische Zugänge setzt.⁸ Insbesondere hier ist eine inhaltliche Schnittstelle vorhanden. An der Gießener Westanlage befindet sich außerdem die Grundschule Goetheschule.

- > In der Zusammenschau bestätigt die besondere, zentrale Lagegunst die Umnutzung der Alten Feuerwache zu einem KGH, der als integrative Schnittstelle zwischen kultureller Praxis, Kreativwirtschaft, Soziokultur und Stadtgesellschaft fungieren könnte.

Nachbarschaft Freiwillige Feuerwehr

Die Alte Feuerwache grenzt südlich an die Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr an. Sie verfügt ebenfalls über eine Fahrzeughalle wie auch ein entsprechendes Verwaltungsgebäude. Die zugehörigen Freiflächen hin zur Steinstraße werden als Ausrückfläche, jene hinter der Fahrzeughalle als Übungs- und Waschplatz benötigt. Zu beiden Flächen sind keine Ein- und Ausgänge oder Fluchtwege von Seiten des KGH zulässig.

Die reguläre Erschließung der Freiwilligen Feuerwehr erfolgt rückseitig und zukünftig über eine Zugangsbeschränkung in Form einer Schrankenanlage. Insbesondere Stellplätze für die Mitglieder der Feuerwehr sollen im hinteren Teil des Areals untergebracht werden. Grundsätzlich ist eine regulierte Zufahrt zum KGH über das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr möglich. Die definierten Freiflächen wie bspw. der Übungs- und Waschplatz dürfen hiervon in ihrer Nutzbarkeit nicht eingeschränkt werden.

Nach Auszug der Berufsfeuerwehr kann das Bestandsgebäude mit integrierter Atemschutzanlage, das sich im rückwärtigen Areal entlang der Bahntrasse befindet, als Infrastruktur zur Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr in Betracht gezogen werden – und insofern keine Bedarfe durch andere zukünftige Nutzungen für dieses Teilgrundstück angemeldet werden.

Die Nachnutzung des Bestandsgebäudes mit integrierter Atemschutzanlage durch die Freiwillige Feuerwehr würde eine direkt nach Auszug beginnende „raue“ Sanierung der Alten Feuerwache und damit eine zeitnahe Transformation der Alten Feuerwache in einen KGH ermöglichen.

Grundstück und Boden

Das Grundstück der Alten Feuerwache und der benachbarten Freiwilligen Feuerwehr befindet sich in städtischem Eigentum inmitten einer sehr heterogenen und in der weiteren Entwicklung anspruchsvollen Gemengelage.

In der Machbarkeitsstudie wird die Umnutzung des Gebäudebestandes der Berufsfeuerwehr (Verwaltungsgebäude inkl. Schlauchrocknungsturm plus Fahrzeughalle) samt den hierfür notwendigen Freiflächen inkl. Erschließung geprüft. Bei der Organisation der dem KGH zugehörigen Freiflächennutzungen wurde auf eine möglichst platzsparende und erschließungstechnisch sinnvolle Anordnung unter Berücksichtigung der kontextuellen Rahmenbedingungen geachtet. Jene Grundstücksflächen, die für die Umnutzung des

⁸ <http://www.rhs-giessen.de/>

Gebäudebestandes nicht benötigt werden, werden in der Studie nicht weiter thematisiert und im Lageplan als mögliche Entwicklungsflächen bspw.

für eine zukünftige Erweiterung eines KGH oder als Flächenbedarfe der Freiwilligen Feuerwehr für deren Parkierung dargestellt.

Es besteht ein politischer Refinanzierungsbeschluss, der zur Kostendeckung des neuen Gefahrenabwehrzentrums der Berufsfeuerwehr Gießen vorgesehen ist und ggf. durch einen Teilverkauf des städtischen Grundstückes umgesetzt werden könnte. Hierfür wird derzeit die Erstellung eines Parkhauses für den Grundstücksteil entlang der Bahnlinie geprüft, welches zwangsläufig über die Nordanlage erschlossen werden müsste. Die Umnutzung der Alten Feuerwache als KGH ist grundsätzlich auch bei Verkauf eines Teilbereiches des Areals möglich. Weniger Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung und mehr Entwicklungspotenzial für den KGH unter Nutzung der bestehenden Raumressource der Fahrzeughalle gäbe es ohne ein Parkhaus auf dem hinteren Grundstücksteil.

Gepplant ist, das Areal nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu entwickeln. Anstelle der Erstellung eines Bebauungsplanes wird hier die zukünftige Planung nach dem Einfügungsgebot in die nähere Umgebung gemessen.

- > Aufgrund der herausfordernden Gemengelage, der verkehrlichen Organisation im Bestand sowie der Lärmimmissionen durch Bahntrasse und motorisiertem Individualverkehr insbesondere der Nordanlage wird empfohlen, eine zusätzliche verkehrliche Belastung so gering wie möglich zu halten und die zukünftige Programmierung des Areals um eine der Lagegunst angemessene Nutzung sowie um ein intelligentes Mobilitätskonzept zu ergänzen, welches sich der bestehenden Angebotsstrukturen des Kontextes bedient.
- > Im Rahmen eines Projektbeschlusses für einen Kulturgewerbehof empfiehlt es sich, die Frage der Refinanzierung des Gefahrenabwehrzentrums neu zu verhandeln.

Der dem KGH zugeordnete Teil des Grundstückes soll bei Realisierung eines KGH nach Aussagen der Stadt Gießen der zukünftigen Betriebsgesellschaft kostenfrei zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden, d. h. es fällt bspw. kein Erbpachtzins an, der von der Betriebsgesellschaft an die Stadt entrichtet werden muss. Diese Rahmenbedingung gilt nicht für die Immobilie. Der hierfür notwendigen Kosten werden im Rahmen der Wirtschaftlichkeit näher beleuchtet.

Betrachtungsmodelle

Bei der Überprüfung der Machbarkeit spielen sowohl programmatische Überlegungen wie auch Fragen der Betriebsstruktur eine wesentliche Rolle. Um eine möglichst gute Einschätzung in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit geben zu können, werden in der Machbarkeitsstudie drei Varianten geprüft.

Variante 1 GANZES Haus

Diese Variante beinhaltet zwei Akteure und sieht eine klare Trennung zwischen Nutzbarmachung und Betrieb vor. Während die Stadt Gießen die Kosten einer „rauen“ Sanierung zur Nutzung des Gebäudes als KGH trägt, übernimmt eine eigenständige Trägerschaft nach Übergabe sämtliche Betriebs- (inkl. Personal, laufende Kosten wie Strom, Wasser...) und Instandhaltungskosten (Instandsetzungsrücklage).

Variante 2 GANZES Haus

In Variante 2 werden die Kosten von Nutzbarmachung und Betrieb von einem alleinigen Akteur getragen. Er refinanziert die Sanierungskosten einer „rauen“ Sanierung zur Nutzung des Gebäudes als KGH und übernimmt als eigenständige Trägerschaft ebenfalls sämtliche Betriebs- (inkl. Personal, laufende Kosten wie Strom, Wasser...) und Instandhaltungskosten (Instandsetzungsrücklage).

Variante 3 HALBES Haus

Variante 3 ist eine Mischvariante der ersten beiden Betrachtungsmodelle. Wieder sind zwei Akteure beteiligt, die sich jedoch die Sanierungskosten einer „rauen“ Sanierung zur Nutzung des Gebäudes als KGH teilen. Während bei den unteren Geschossen (Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss und Untergeschoss) die Stadt Gießen die Sanierungskosten ($\frac{2}{3}$) und eine eigenständige Trägerschaft nach Übergabe sämtliche Betriebs- und Instandhaltungskosten übernimmt, werden die Sanierungs- ($\frac{1}{3}$), Betriebs- und Instandhaltungskosten der oberen beiden Geschosse vollständig von einer eigenständigen Trägerschaft übernommen. Die beiden Trägerschaften können identisch sein oder getrennt voneinander agieren. Bei zwei getrennten Trägerschaften sollte ein gemeinsames, beratendes Gremium aus beiden inklusive Vertreter*innen der Stadt gegründet werden.

Bei allen drei betrachteten Varianten wird von der Nutzung des gesamten Gebäudes als KGH ausgegangen.

Optionaler Baustein HALLE

Von der Ermittlung der Sanierungskosten zur Umnutzung der Fahrzeughalle als Veranstaltungshalle und der Betrachtung dieser und etwaiger Betriebskosten im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung wird in Absprache mit der Auftraggeberin abgesehen. In dieser Machbarkeitsstudie werden lediglich Kosten für den Erhalt der Halle angesetzt und mögliche Nutzungsoptionen aufgezeigt. Diese gehen von einer Nutzung im heutigen Status Quo ohne bauakustische und Schallschutzmaßnahmen sowie ohne technische Ausstattung oder Innenausbau aus.

Nutzbarmachung

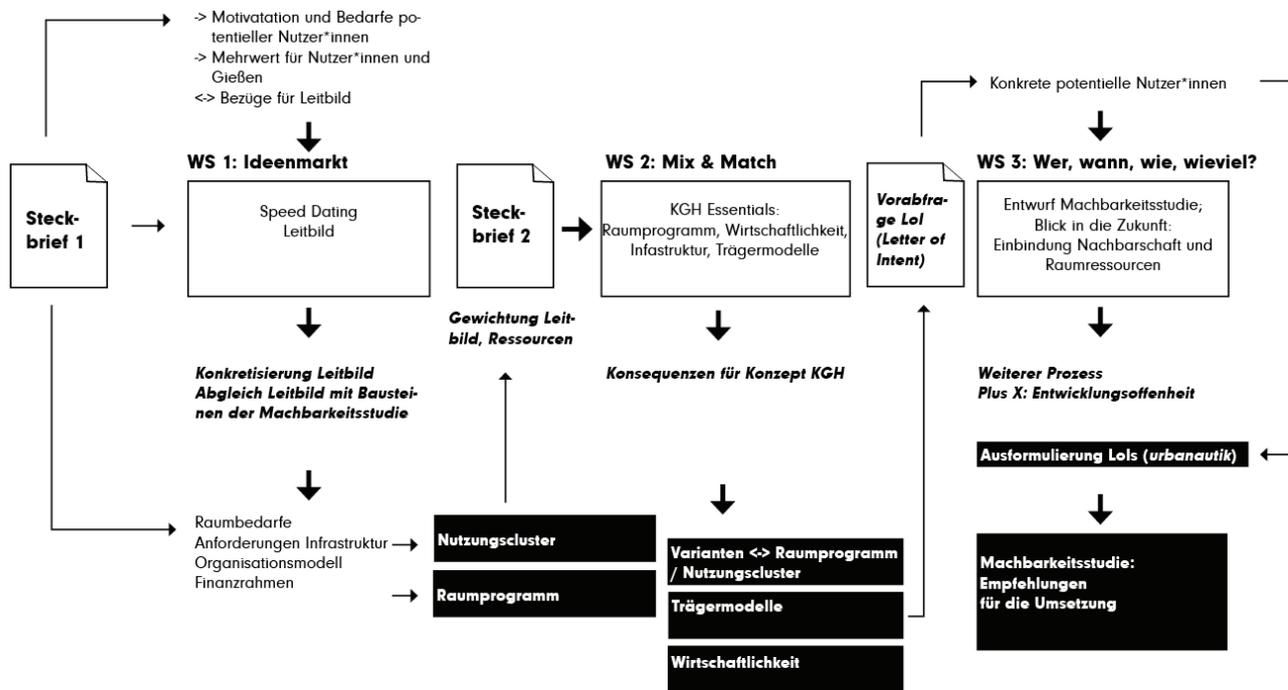
Die Nutzbarmachung des Verwaltungsgebäudes der Alten Feuerwache erfolgt als „raue“ Sanierung. Diese beinhaltet

- die Herstellung aller notwendiger Flucht- und Rettungswege sowie des Brandschutzes,
- die Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu allen Etagen nach DIN 18040-1,
- die Herstellung und Ertüchtigung von Absturzsicherungen,
- die Erneuerung der sanitären Anlagen und des Sanitärleitungsnetzes,
- den Austausch der thermisch ungenügenden Fenster im Kellergeschoss sowie
- das Schließen von Öffnungen im Schlauchturm.

Ebenfalls werden der bestehende Innenausbau teilweise rückgebaut und einzelne Fassadenbereiche insbesondere im Erdgeschoss neu gestaltet.

Die „raue“ Sanierung umfasst keine energetischen Ertüchtigungsmaßnahmen, Maßnahmen des Innenausbaus etc. Maßnahmen zur Herstellung oder Veredelung von Oberflächen wurden lediglich im Rahmen eines höheren Ausbaustandards für das 4. Obergeschoss angenommen. Die Fahrzeughalle wird, wie bereits beschrieben, bis auf minimale Erhaltungsmaßnahmen aus dieser Betrachtung ausgeklammert.

III. Entwicklung der Machbarkeitsstudie: Vorgehen und Beteiligung



Prozessdiagramm

Die Machbarkeitsstudie basiert unter anderem auf öffentlichen Formaten unter Beteiligung lokaler Akteure aus den Bereichen Kunst, Kultur- und Kre-

ativwirtschaft und aus dem universitären Kontext. Insgesamt fanden drei öffentliche Workshops am 31.08.2020, 28.09.2020 und 28.10.2020 statt. Am ersten Workshop in der Kongresshalle Gießen nahmen 48 Personen teil, am zweiten Workshop im Bürgerhaus Kleinlinden etwa 40 Personen und der dritte Workshop fand digital mit 28 Teilnehmenden statt.

Mehrere aufeinander aufbauende Teilschritte gliederten den Beteiligungsprozess. Der Aufruf zur Beteiligung und die Einladungen zu den öffentlichen Workshops erfolgten per Email an die Verteiler und bestehende Netzwerke der beteiligten Fachämter der Stadt Gießen und der *urbanautik/raumstation*³⁵³⁹ eG. Über Steckbriefe wurden Motivation und Mehrwert für einen KGH in Gießen ebenso wie Bedarfe und Vorstellungen für dessen Raumprogramm, Infrastruktur, Organisation und Wirtschaftlichkeit abgefragt. Die Auswertung der Steckbriefe wurde in die jeweils darauffolgenden Workshops eingebettet.

Während im ersten Steckbrief und Workshop das Kennenlernen der Bedarfe, Vorstellungen und die Notwendigkeit eines KGH sowie Inhalte eines möglichen übergeordneten Leitbildes thematisiert wurde, wurden mit dem zweiten Steckbrief und Workshop vorhandene und potenzielle Ressourcen der lokalen Akteure und die essentiellen Bedingungen (Must Haves) des KGH ermittelt.

Die Workshops bildeten die zentrale Grundlage für die Formulierung wesentlicher Inhalte und Entwicklung einer Programmatik innerhalb der Machbarkeitsstudie. Die Angaben aus den Steckbriefen definieren die Grundlage zur Bewertung der lokalen Bedarfe und der Verifikation des in der Machbarkeitsstudie entwickelten Raumprogramms. Darüber hinaus sind sie auch, zusammen mit den Ergebnissen der Workshops, die Basis für die abgeleiteten Empfehlungen zu Trägermodell und Betrieb, Wirtschaftlichkeit und zur Infrastruktur.

Vorstellungen und Bedarfe

Ziel der Steckbriefe war es, den interessierten Akteuren die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Interessen in Bezug auf einen zukünftigen KGH zu artikulieren und damit die Weichen für Inhalte und Konzept im Rahmen der Erstellung der Machbarkeitsstudie mit zu stellen. Im ersten Steckbrief wurden konkrete Größenordnungen zu Raumbedarfen und -arten (bspw. Coworking-Space, geteilte oder separate Arbeitsplätze), zu räumlichen und programmatischen Infrastrukturen, zur Zahlungsbereitschaft hinsichtlich maximaler Mietkosten (Kosten inkl. MwSt. und aller Nebenkosten) und zu möglichen Teilhabeformen und, sich darauf beziehend, einzubringenden Zeitressourcen abgefragt.⁹ Steckbrief 2 fragte nach der Hard- und Software = Infrastrukturen und Kompetenzen, welche die möglichen Nutzer*innen mitbringen könnten und zu teilen bereit wären sowie zu einer persönliche Gewichtung der fünf für einen KGH wichtigen Aspekte überlokale Strahlkraft -Synergien - Bedarfe decken - Vernetzen - Ort und Zentralität.¹⁰ Die wesentlichen Erkenntnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

⁹ Vgl. STUDIO if+RTC.AK.IRI_KGH Giessen_Dokumentation WS1

¹⁰ Vgl. STUDIO if+RTC.AK.IRI_KGH Giessen_Dokumentation WS2

Raumbedarf | Gut 40 % sind Soloselbständige; ebenfalls gut 45% wünschen sich einen Einzelarbeitsplatz. Die Anforderungen sind meistens in einem mittleren Bereich zwischen fest oder flexibel, leise oder laut und rough oder clean, wobei mehr Personen eher feste und eher leise Räumlichkeiten bevorzugen würden und mehr Menschen eher roughe als cleane Räume.

Infrastruktur | Bei den Bedarfen war es Vielen wichtig, Veranstaltungen machen und netzwerken zu können. Mit dem KGH werden Konferenz- und Seminarräume, eine Gastronomie und auch Werkstätten in Verbindung gebracht. Als Gießener Besonderheit fällt der Bedarf nach Theater- und Aufführungsräumen auf.

Wirtschaftlichkeit | Bei der Frage zur Leistbarkeit sieht der größte Anteil sich in der Lage, bis 4,0 € warm zu zahlen, ein weiteres knappes Viertel 6,0 € und 18 % bis zu 8,0 €. Für 10,0 € und mehr findet sich nur ein verschwindend geringer Anteil.

Organisation | Gut ein Drittel würde aktiv an der Entwicklung eines KGH teilhaben wollen, knapp 20 % hätten Interesse, in den KGH einzuziehen und ebenfalls 20 % würden Ressourcen teilen. Ein weiteres knappes Drittel wünscht sich regelmäßige Informationen. Viele wären bereit Zeit zu investieren, um im KGH mitzuwirken. Die Zeitkontingente weisen ein breites Spektrum zwischen zwei Stunden oder einem halben Tag in der Woche bis hin zu mehreren Tagen in der Woche, oder auch flexibel oder phasenweise nach Absprache auf.

Es lässt sich ein hohes Interesse an einem KGH in Gießen feststellen. Dabei bestehen auch Wünsche und Bedarfe, die über das Raumpotenzial, welches die Alte Feuerwache bietet, hinausgehen. Insbesondere wurden Erwartungen und Wünsche geäußert, den KGH als Kulturzentrum zu entwickeln. Es gibt entsprechend die Bereitschaft, sich und seine Ressourcen einzubringen und zu teilen. Diese Bereitschaft ist an eine finanzielle Leistbarkeit gekoppelt, die gerade im Bereich von Kunst, Kultur- und Theaterprojekten auch mit der konkreten Möglichkeit, Veranstaltungen durchzuführen, verbunden ist.

Motivation und Mehrwert

Auf die Frage nach der Motivation für einen Kultur- und Gewerbehof und dessen Mehrwert wurden sehr viele gute Gründe für den KGH genannt. Fünf wesentliche Funktionen haben sich dabei herauskristallisiert, die im Leitbild unten genauer ausgeführt werden. Aus der gemittelten Gewichtung dieser fünf Funktionen überlokale Strahlkraft – Synergien – Vernetzung – Bedarfe – Ort und Zentralität ergab sich deutlich, dass ein zentraler, gemeinsamer Ort und die Deckung der vorhandenen Raumbedarfe die Prioritäten darstellen.

Ressourcen: Hardware und Software

Es können zwei Arten potenzieller lokaler Ressourcen, die in einen KGH mit- und eingebracht werden könnten, unterschieden werden. Dies ist zum einen die Hardware, also konkrete Ausstattungsgegenstände. Professionelle Veranstaltungstechnik stellt dabei den größten Anteil – auch Mobiliar und Atelierausstattung ist bei Einigen vorhanden. Spezifische Werkstätten werden jeweils von bestehenden Vereinen und Gewerbetreibenden benannt, die solche bereits betreiben.

Zum anderen bildet die Software eine weitere Ressource – also Skills in Form von Kompetenzen und Fähigkeiten. Deutlich wurde ein Reservoir an Beratungs- und Bildungsangeboten mit einem Schwerpunkt in Darstellendem Spiel, Bewegung und ästhetischen Bildungsangeboten. Neben Beratungsangeboten im diesem Bereich wurden weitere Angebote zu Veranstaltungs-Know-How, Gründungsberatung und Marketing genannt.

Must Haves

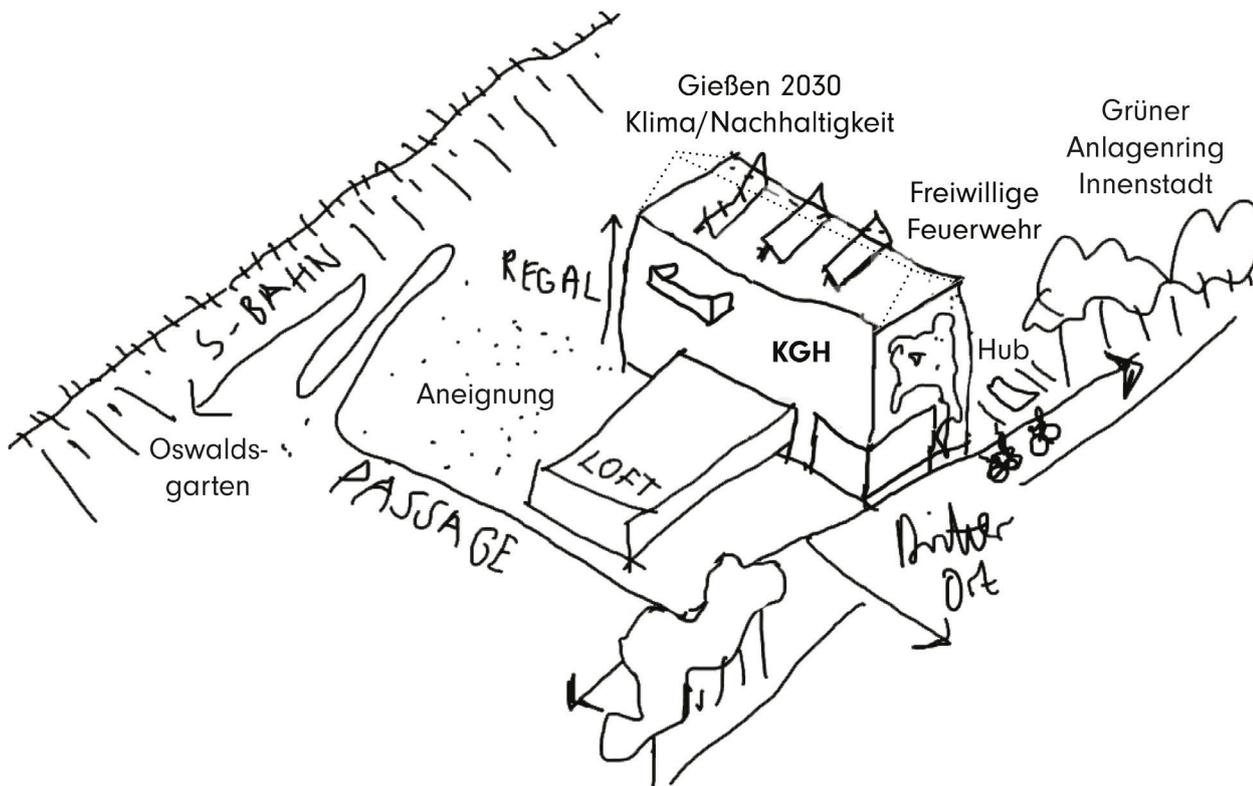
Zum Raumprogramm wurde die besondere Funktion des Erdgeschosses als Schnittstelle zur Öffentlichkeit aber auch zur Repräsentation des KGH nach Außen deutlich. Hier wurde im Workshop ein Kultur-Café und möglichst viel Raum für Werkstätten angesiedelt. In den Obergeschossen wurde sich eher für viel flexibel nutzbaren Raum ausgesprochen, um auf unterschiedliche Bedarfe reagieren und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten zu können.

Als weitere Must Haves wurden ein flexibler Saal für Workshops, Theater, Veranstaltungen und Konzerte mit hoher Decke, Büros, ein Seminarraum, Gastronomie (selbstorganisiert, als inklusives Projekt), multifunktionale Räume, Werkstattbereiche, helle Ateliers mit Waschbecken, Ausstellungsmöglichkeiten, Aufenthaltsräume, ein Probe-/Unterrichtsraum für Musik, Lageraum und eine Gastkünstler*innenwohnung genannt.

Dabei solle der KGH und seine Infrastruktur ein offener Ort sein mit einer potenten Betriebsstruktur, welche die multifunktionale Nutzung für unterschiedliche Bedarfe ermöglicht.

Für die Organisation des KGH bewegen sich die Vorstellungen zwischen Eigenständigkeit und Selber machen und der Inanspruchnahme für die Sicherstellung der grundlegenden Versorgung und Funktionsfähigkeit, wie bspw. die Bereitstellung und Pflege der Infrastruktur von Internet bis Reinigung, die Verwaltung und auch Versicherungen. Es gilt verschiedene Mitwirkungs Ebenen zu unterscheiden. Von Themen, die Nutzer*innen unmittelbar betreffen, wie Raumvergabe und Kontrolle des Preisniveaus bis hin zu gemeinsam vereinbarten und verankerten übergeordneten Regelungen für die gesamte Nutzer*innengemeinschaft. Bedeutende Belange wie die Finanzierung und Gewährleistung bspw. technischer Infrastruktur sind ebenfalls ein mehrfach geschichteter Bereich, der unterschiedlich verteilte Verantwortung als auch Abhängigkeiten bspw. von Geldinstituten oder Fördermittelgeber*innen für den KGH mit einschließt.

IV. Leitbild



Leitbild

In ihrem Konzeptpapier definiert die *urbanautik/raumstation 3539 eG* den zukünftigen KGH als „ein[en] Ort, an dem Innovation mit, in und aus der Stadtgesellschaft gedacht wird“¹¹. Vielschwelligkeit/Do-It-Yourself, Kooperation/Open Source und Bürgerschaftliches Engagement/Soziale Innovationen spielen hierbei als „Drei Prinzipien für den freien Fluss von Innovationsprozessen“ eine zentrale Rolle.

Über eine Vorabfrage bei den lokalen Akteuren vor dem ersten Workshop¹² wurde deutlich, dass der zukünftige KGH im Spannungsfeld ganz unterschiedlicher Vorstellungen zwischen überlokaler Strahlkraft auch über Gießen hinaus, Möglichkeiten eines synergetischen Mit- und Nebeneinanders, der Deckung lokaler Bedarfe insbesondere aus den Bereichen Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft (und damit zur Verhinderung eines sogenannten Braindrain = Abwanderung von Kunst- und Kreativschaffenden, die Gießen deren Kenntnisse und Fertigkeiten entzieht) sowie der Etablierung eines zentralen Ortes als Landmarke und Symbol für kreative Praxis in Gießen steht.

Der KGH, ein Ort wo man sich trifft, arbeitet und kollaboriert, oder einfach THE place to go mitten in Gießen ist demnach wichtig, weil

... er überlokale Strahlkraft besitzt.

- ... Gießen eine intellektuell und kulturell wichtige Stadt ist, schon immer war und es in Zukunft auch bleiben soll.

¹¹ Vgl. *urbanautik/raumstation 3539 eG*: Kreativwerk/Kulturgewerbehof feuer*werk. Projektkonzept am Beispiel der Feuerwache Steinstraße 1 (10.2019)

¹² Vgl. STUDIO if+RTC.AK.IRI_KGH Giessen_Dokumentation WS1

- ... eine lebendige Kulturlandschaft zur Steigerung der Lebensqualität einer Stadt beiträgt und diese erst wirklich lebenswert gestaltet.
- ... Gießen seiner kulturellen Vielfalt gerecht wird und aktiv die Szene unterstützt – sichtbar für alle.
- ... er als Landmarke wirkt und dadurch zur Sichtbarkeit beiträgt.

... er Synergien erzeugt und vernetzt.

- ... Gießen als Dienstleistungszentrum, Technologie- und Universitätsstandort einen Ort benötigt, der die Lücke zwischen Firmen, Universitäten und den Bürger*innen mit Initiativen, Vereinen und Schulen schließt.
- ... es eine große Chance darstellt, Kultur- und Stadtteilarbeit zu vereinen und diesen Bestrebungen einen prominenten, transparenten und zentralen Platz einzuräumen.
- ... es Möglichkeiten braucht, Teil eines Netzwerkes zu werden, das Synergien nutzt, Ressourcen teilt, Austausch und Diskurs untereinander ermöglicht.
- ... hier Menschen zusammentreffen, debattieren, denken und sich austauschen können.
- ... er Menschen empowern kann, Problemlösungsansätze für ihre Stadt zu finden.

... er lokale Bedarfe deckt.

- ... ein vielseitiges und unabhängiges Kulturzentrum schon lange fehlt.
- ... er Mitgliedern einer verhältnismäßig finanzschwachen Berufsgruppe einen professionellen und erschwinglichen Arbeitsraum und entsprechende Infrastrukturen mit Perspektive erschließt.
- ... er Angebotslücken im Veranstaltungsbereich schließen kann.
- ... Teilhabe an Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft strukturell gefördert werden muss.
- ... er Neugründungen und die Professionalisierung und Etablierung von Strukturen ermöglicht.

... er als Ort auf unterschiedlichen Maßstabsebenen wirkt und zentral in Gießen verortet ist.

- ... Kultur und Kreativwirtschaft in die Innenstadt gehören!
- ... ein zentral gelegener Ort für viele Gießener auch ohne Auto erreichbar ist.
- ... ein zentral gelegener Ort für die Vernetzung und öffentliche Wahrnehmbarkeit der vielfältigen (sozio-)kulturellen, künstlerischen, kreativwirtschaftlichen und nachbarschaftlichen Projekte und Akteure in Gießen notwendig ist und dem regionalen und überregionalen Selbstverständnis Gießens als Kulturstadt und Wirtschaftsstandort Rechnung trägt.

Das Leitbild des KGH zwischen Vorstellungen, Rahmenbedingungen und Machbarkeit

In der Zusammenschau der unterschiedlichen Vorstellungen und Diskussionen innerhalb der Workshops, der kontextuellen und städtebaulichen Rah-

menbedingungen sowie relevanter städtischer Konzepte und als Ergebnis von Gesprächen mit den beteiligten Ämtern der Stadt Gießen – insbesondere dem Kulturamt, dem Stadtplanungsamt, der Abteilung Wirtschaftsförderung und dem Hochbauamt – im Rahmen des Erstellungsprozesses der Machbarkeitsstudie kristallisiert sich für den KGH folgendes Leitbild heraus, das die Grundlage für die weitere Entwicklung bildet:

Der KGH ...

... ist sichtbar und zentral.

- Als Landmarke repräsentiert der KGH Gießen als Standort der Kultur- und Kreativszene und als eine „Stadt durch Akteure“.
- Der KGH wirkt durch seine Mischung und Angebotsstruktur als Katalysator und Innovationsschmiede für die Nutzer*innen und in die Stadt hinein.
- Der KGH bildet ein Label und eine zentrale Adresse, in der die Nutzer*innen sich und ihre Arbeit vorstellen und vermarkten können.

... ist ein Baustein der nachhaltigen Transformation Gießens.

- Der KGH ist ein öffentlicher und niedrighschwellig zugänglicher Raum, der potente Öffentlichkeiten herausbildet, Menschen empowered und als Diskurs- und Handlungsraum zwischen Stadtgesellschaft, künstlerischer Praxis, (Sozio-)Kultur, Kreativwirtschaft, Nachhaltigkeitsinitiativen und (Hochschul-)Bildungseinrichtungen fungiert.
- Der KGH ist flexibel, offen, dynamisch und bietet Möglichkeiten zur Veränderung.
- Der KGH ist ein offener und vielschichtig programmierter Stadtbaustein mit zahlreichen internen und externen Anknüpfungspunkten.

... ist ein Ort für unterschiedliche Einzugsbereiche, Zielgruppen und Bedarfe.

- Der KGH wirkt auf unterschiedlichen Maßstabsebenen – regional, gesamtstädtisch, nachbarschaftlich und lokal.
- Gründer*innen finden im KGH einen fruchtbaren Boden für Ihre Vorhaben.
- Der KGH ermöglicht (temporären) Mieter*innen Kontinuität und einen verlässlichen Ort zur regelmäßigen Nutzung.
- Besucher*innen und Nutzer*innen von Angeboten finden im KGH einen Ort des Aufenthalts, des Netzwerkers, der Kommunikation, der Unterhaltung, des Selbermachens und des Konsums.
- Auftraggeber*innen finden im KGH potenzielle Auftragnehmer*innen
- Ermöglicher*innen sehen den KGH bspw. als Durchlauferhitze für Existenzgründer*innen, finden hier Ihre zukünftigen Projektpartner*innen oder Mitarbeiter*innen oder bieten Angebote zur Professionalisierung.

... steht für Mischung, Infrastrukturen und differenzierte Programmbausteine.

- Der KGH vereint unterschiedliche Nutzungsbausteine und Programme

zwischen Arbeiten, Teilen, Veranstalten und Besuchen.

- Im KGH werden differenzierte und maßgeschneiderte zeitliche und finanzielle Nutzungsmodelle für die unterschiedlichen Räumlichkeiten angeboten.
- Im KGH werden Schnittstellennutzungen wie bspw. Beratungsangebote zu Fördermöglichkeiten, Finanzierung oder Antragstellung oder eine Agentur für Ausgründungen angeboten.

... ist ein Ort der Synergien und Vernetzung.

- Der KGH wirkt als Plattform, auf der Netze gesponnen und gemeinsam Projekte entwickelt werden, auf der Innovationen entstehen durch (ungewöhnliche) Synergien und die Mischung unterschiedlicher Branchen und Kompetenzen oder das Miteinander von Etablierten und Newcomer*innen.
- Im KGH begegnet man sich bewusst oder zufällig, lernt sich kennen, tauscht sich aus, eignet sich Wissen an, wird inspiriert oder erweitert den eigenen Horizont durch neue Impulse und Inhalte.
- Der KGH entwickelt sich sowohl physisch als Ort und Infrastruktur wie auch als digitales schwarzes Brett, Plattform-Ökonomie und Label.

... ist ein Gute-Praxis-Projekt für gemeinwohlorientierte Projektentwicklung.

- Der KGH trägt sich finanziell selbst ohne Streben nach Gewinn, bleibt dadurch unabhängig und steht als Sinnbild für Teilhabe und Miteinander.
- Der KGH wird geprägt durch eine haupt- und ehrenamtliche Organisation mit einer klaren Rollenverteilung und konkreten Ansprechpartner*innen.
- Im KGH werden die Organisations- und Entscheidungsstrukturen demokratisch entwickelt und anhand von Spielregeln definiert.
- Im KGH treffen unterschiedliche Ausstattung und Mieten aufeinander, die ganzheitlich zusammenwirken und sich gegenseitig unterstützen und stärken.
- Der KGH evaluiert und justiert sich immer wieder neu.

V. Entwicklungsprinzipien

Als Ort und im Programm soll der KGH ein breites Spektrum an Bedarfen und auch Angeboten sowohl für die Nutzer*innenschaft im Gebäude, für die Kultur- und Kreativ(wirtschafts)szene Gießens als auch für die Nachbarschaft und Stadtgesellschaft abbilden. Gleichzeitig steht der KGH vor der Aufgabe, auch auf zukünftige, heute noch nicht absehbare Bedarfe, reagieren und sich offen und dynamisch transformieren zu können. Die Parameter bewegen sich dabei zwischen

- Klassik und Zukunft, Transformation und Innovation,
- Konstanz und Veränderung,
- Single und Kollektiv und
- feste Strukturen und Dynamik.

Raum als Ressource

Ausgehend vom Bestand bietet die Alte Feuerwache Raum auf vier Etagen sowie im Keller und im Erdgeschoss. Zuzüglich stehen die Fahrzeughalle und der umgebende Außenraum als Raumressourcen zur Verfügung.

Raum für Kreativ- und Kulturwirtschaft wird gebündelt

Zentral ist, dass Raum für Kreativ- und Kulturwirtschaft verfügbar ist, als Arbeitsplatz und Netzwerkknoten, für innovative Gründungen sowie für kulturelle und kreative Veranstaltungen. In der Nutzung sind zwei grundsätzliche Raumarten für ein breites Spektrum zu unterscheiden: kontinuierliche Nutzung als Arbeitsort und temporäre Raumnutzungen, gekoppelt an ein koordinierendes Vergabe- und Buchungssystem. Ein Buchungssystem bietet zudem die Möglichkeit, weitere Raumressourcen über den KGH hinaus einzuspeisen und so auch an Räume in der Nachbarschaft anzudocken.

Vielschwelligkeit

Es geht um viele und diverse Zugangsmöglichkeiten. Diese sollen niedrigschwellig sein und sich an ein breites Spektrum von Zielgruppen richten. Dabei geht es nicht um ein Angebot für Alle, sondern um differenzierte Angebote, die der Diversität der Nutzer*innen entspricht. Darüber hinaus sind die Räumlichkeiten im KGH auch als Ressource für Angebote Dritter nutzbar und erweitern damit die Zugänglichkeit und das Spektrum.

Machen und machen lassen: Ermöglichungskultur

Ein wesentliches Verständnis ist die Definition des KGH als Do-Tank. Machen und machen lassen gilt hier als zentrale Prämisse sowohl für Vereinbarungen im Umgang miteinander wie auch für Ideen und Konzepte, die in die Umsetzung gebracht werden. Kreatives erproben und Raum für Experimente befördern soziale, kulturelle, nachhaltige und technische Innovationen.

Stabiler Rahmen, dynamisch gelebt

Durch das Eigentum des Bodens in öffentlicher Hand und langfristige Nutzungskonditionen werden mit dem KGH ein verlässliches Angebot geschaffen. Die Sicherung des zur Verfügung stehenden Raums und eine kostendeckende Bewirtschaftung ermöglichen einen stabilen finanziellen Rahmen, in dem Raum dauerhaft für die Förderung von Kultur- und Kreativwirtschaft zur Verfügung steht. Befristete, zweckgebundene und konzeptionelle Vergaben regeln Nutzungsdauer und -intervalle. Die entstehende Dynamik muss dabei sorgfältig auf die verschiedenen Nutzer*innen und Angebotstypologien abgestimmt sein.

Netzwerk, Austausch, Synergien

Im KGH als ein zentraler, gemeinsamer Ort entstehen im Alltag Begegnung und Austausch. Diese alltäglichen Schnittstellen erweitern Netzwerke und ermöglichen Kooperationen in gemeinsamen Projekten. Angebote können vernetzt und die Nachfrage der Leistungen befördert werden. Durch die an einem Ort gebündelten Räumlichkeiten und Ausstattung können dauerhaft Synergien erzeugt werden.

Ressourcen teilen, mehrfach Nutzen

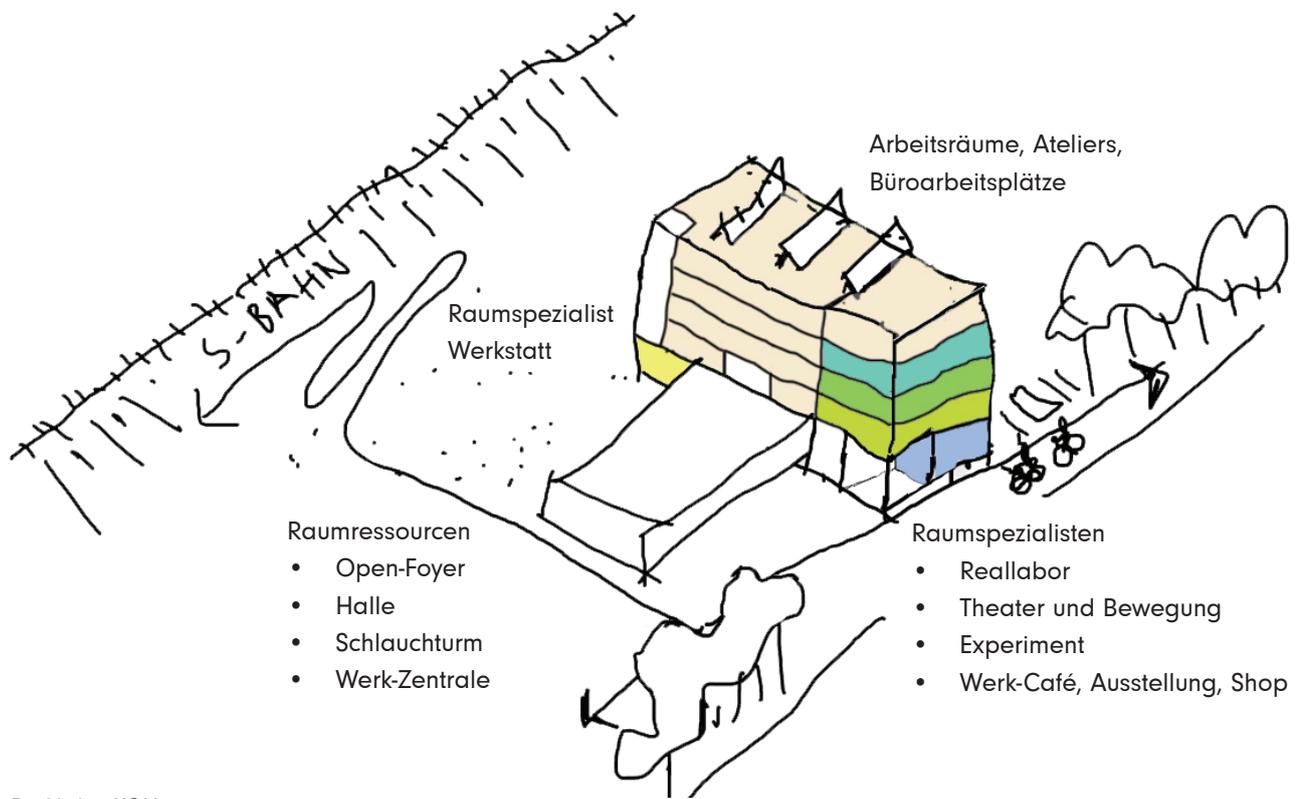
Von Synergien zur Mehrfachnutzung. Ein weiteres Prinzip ist die mehrfache Nutzung von Räumen und Infrastruktur ebenso wie das Teilen verfügbarer Ressourcen. Ziel ist eine bestmögliche Ausnutzung des KGH und gleichzeitig ein ressourcenbewusster Umgang – ganz gleich, ob es um Zeit, Kompetenz, Raum und Ausstattung geht oder es sich um monetäre Mittel handelt.

VI. Profil

Der KGH profiliert sich als zentraler Ort, an dem die innovative Kreativ- und Kulturwirtschaft Gießens auf mehreren Etagen gebündelt ist. Entsprechend des Leitbildes und der Entwicklungsprinzipien wird am meisten Platz für Arbeitsräume, Büros und Ateliers für Kreativ- und Kulturwirtschaft angeboten. Das Entwicklungsprinzip „Raum als Ressource“ ist auch für das Profil ausschlaggebend. Als Raumressource dienen solche Flächen, die in ihrem jetzigen Zustand zwar genutzt, aber nicht ohne entsprechenden Kostenaufwand einer höherwertigen und dauerhaften Nutzbarkeit zugeführt werden können. Diese Raumressourcen machen gleichzeitig den besonderen Reiz des Ortes aus und knüpfen an die Nutzungshistorie der Berufsfeuerwehr an. Dies sind die Fahrzeughalle und der Schlauchturm. Ergänzt werden diese durch neue Commons-Räume = ein multifunktionales Open-Foyer und eine Werkzentrale als gemeinschaftliche Orte des Austauschs und Vernetzens. Auch der Freiraum stellt eine erhebliche Raumressource dar. Werkstattkurse können sich in den Außenraum erweitern, Feste und Märkte dort stattfinden und unter einem Baumhain eine nicht-kommerzielle Sommerterrasse als offener Biergarten entstehen. Die Raumressourcen müssen keine Kosten erwirtschaften und stellen somit eine doppelte Ressource dar. Mit und in ihnen kann experimentiert, neue Formate der Nutzung und Vergabe erprobt, und so das Surplus des KGHs aktiv gestaltet werden.

Die Profilbildung erfolgt über die Raumspezialisten: In den südlichen Kopfenden der Alten Feuerwache lassen sich zusammenhängende, großflächige und flexibel nutzbare Raumbereiche herstellen. Hier finden Räume Platz, die als Schnittstelle zu Nachbarschaft und Stadtgesellschaft, aber auch unter den Nutzer*innen untereinander und zu Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen fungieren:

- Das **Reallabor** als Raum für Workshops, Seminare, 1:1-Experimente, Forschungsformate, Kooperationen und Kollaborationen.
- Der **Tanz- und Bewegungsraum** für darstellendes Spiel, Kinder-, Jugend- und Erwachsenenbildung, Bildungsprojekte, Coachings und Yoga.
- Der **Raum für Experimente** in Verantwortung der Betriebsgesellschaft temporär und flexibel nutz- und vermietbar, zum Erproben, Testen, Laborieren.
- Das **Werk-Café** mit Ausstellung und Shop im Erdgeschoss mit Schnittstelle zum Open-Foyer und
- **Werkstätten** mit viel Raum zum Experimentieren, Reparieren, Entwickeln und die auch in den Außenraum erweiterbar sind.



Profil des KGH

VII. »Von bis« – Machbares: Betrachtete Varianten

A. Trägerschaft

Boden und Immobilie des KGH verbleiben im Eigentum der Stadt Gießen. Diese stellt das Grundstück kostenfrei zur Verfügung und sollte entsprechend eine angemessene Rolle in der Trägerschaft übernehmen. Dennoch müssen für Betrieb und Instandhaltung eine geeignete Träger- und Betriebsstruktur gefunden werden, die bereits mit der Entwicklung des KGH etabliert wird. Als mögliche Rechtsformen für den Betrieb des KGH eignen sich Vereine, Genossenschaften und GmbHs. Alle drei Rechtsformen können prinzipiell auch gemeinnützig angelegt sein, wobei in diesem Fall bei der entgeltlichen Vermietung von Räumen an Dritte einige Besonderheiten beachtet werden müssen. Zu entscheiden ist in allen Formen, wie die Grade an Mitwirkung, Verantwortung und Haftung, Stabilität und Flexibilität sowohl innerhalb der Rechtsform als auch für die Nutzer*innen des KGH gestaltet werden sollen. Auch die Rolle der Stadt ist ein wichtiger zu berücksichtigender Aspekt in der Ausgestaltung der Trägerschaft.

Im Folgenden werden zwei grundsätzliche Trägermodelle betrachtet, die zunächst unabhängig von der konkreten Betriebsrechtsform (GmbH, Genossenschaft, Verein) sind. Anschließend wird auf die möglichen Rechtsformen der Betriebsgesellschaft eingegangen, auf mögliche Vor- und Nachteile hingewiesen und diese in Abgleich mit den Ergebnissen der Beteiligungsworkshops gebracht.

Im Beteiligungsprozess der Machbarkeitsstudie wurden Anforderungen an die Trägerschaft und den Betrieb des KGH formuliert. Als wesentlich hat

sich ein Verständnis des KGH als eine Infrastruktur für die unterschiedlichen Gießener Akteure herauskristallisiert, für die, gleich einer Allmende, allgemeingültige Spielregeln gelten. Diese Spielregeln werden im weiteren Entwicklungsprozess erarbeitet und schließlich in der Satzung bzw. Geschäftsordnung des KGH festgelegt. Für folgende Fragen und Aspekte sollten im weiteren Entwicklungs- und Realisierungsprozess Antworten und Regelungen gefunden werden:

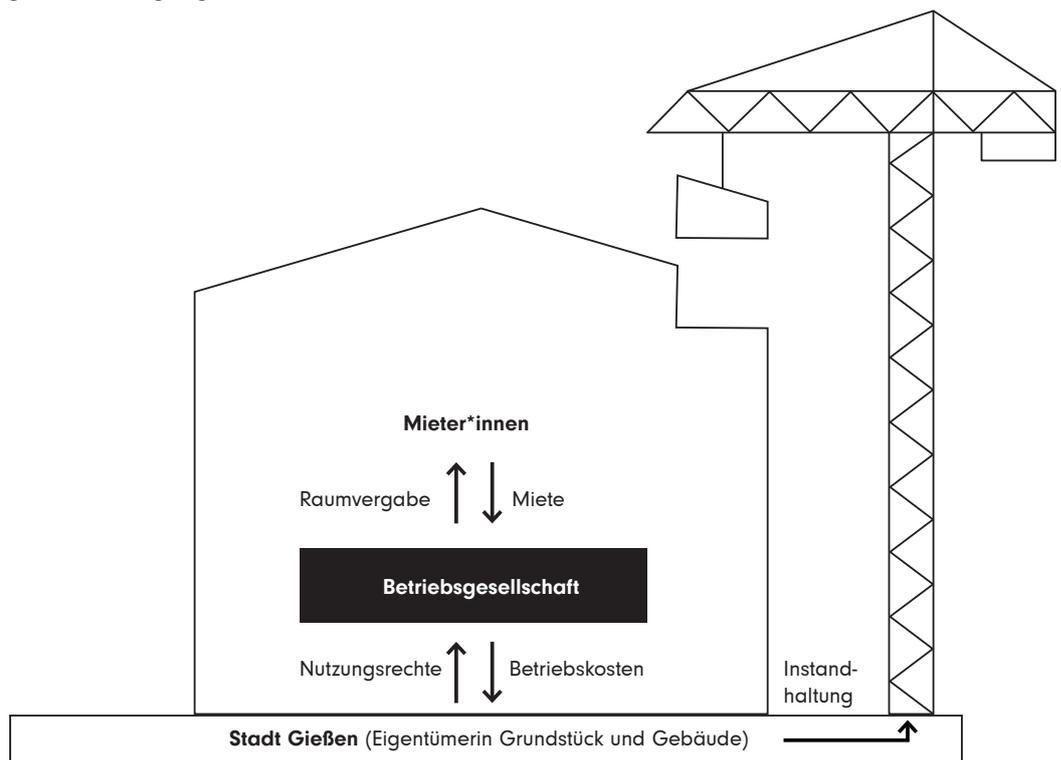
- Wer entscheidet was? Wer hat welches Mitspracherecht in welcher Rolle? Wer übernimmt die Verantwortung? Wer bestimmt die Mischung und Nutzer*innenstruktur? Wer finanziert wen oder was (quer)?
- Entscheidungen nach bspw. Träger- und Betriebsstruktur, Finanzierung und Zielformulierung werden transparent kommuniziert.
- Rahmenbedingungen, die an die Nutzung der Räumlichkeiten gekoppelt sind, sind klar definiert.
- Die Mischung zwischen individuellem Nutzen und Gemeinwohlorientierung, zwischen intern und extern zu nutzenden Programmbausteinen wird kontinuierlich ausgehandelt.
- Eine kontinuierliche Evaluation des KGH zeigt wesentliche Entwicklungspotenziale und Hemmnisse auf und ermöglicht die Etablierung eines lernenden Prozesses.

Trägermodelle

Auf Basis der genannten Bedingungen ergeben sich zwei Szenarien für die Strukturierung der Trägerschaft. Da das Grundstück im Eigentum der Stadt Gießen verbleibt, liegt der entscheidende Unterschied in der Art, wie mit dem Gebäude umgegangen wird.

Szenario 1 | Trägerschaft

Die Stadt Gießen bleibt Eigentümerin des Grundstücks und des Gebäudes und vermietet oder überlässt das Gebäude einer Betriebsgesellschaft zu geregelten Konditionen.

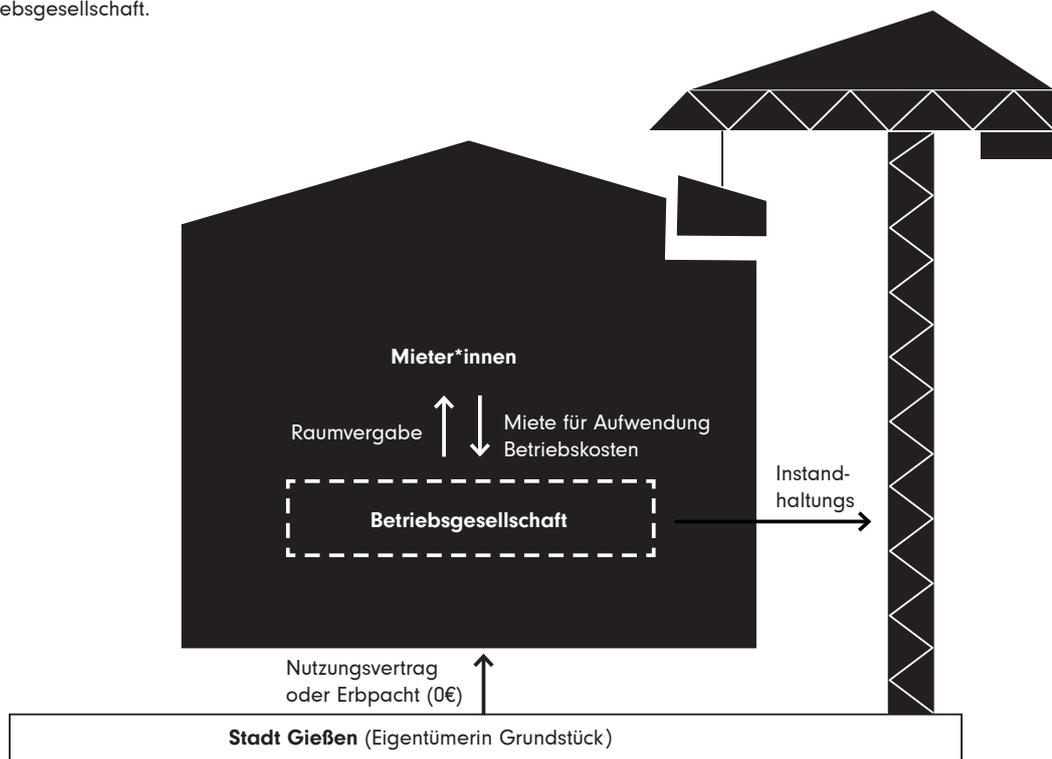


Szenario 1

Im ersten Szenario bleibt die Stadt Eigentümerin von Grundstück und Gebäude und vermietet oder überlässt das Gebäude einer Betriebsgesellschaft zu vertraglich geregelten Konditionen. Geregelt werden sollten Nutzungszweck und Nutzungsdauer, um sowohl die Interessen der Stadt in der Nutzung als auch eine langfristige Planungssicherheit auf Seiten der Betriebsgesellschaft zu gewährleisten. Damit ist die Stadt Gießen für die Instandhaltung des Gebäudes verantwortlich. Ein Vorteil aus Sicht der Betriebsgesellschaft und der Nutzer*innen ist, dass diese nicht für die Instandhaltung zuständig sind, und größere Maßnahmen nicht von ihnen, sondern von der Stadt getragen werden müssen. Diese Aufgabe wird in Szenario 1 von einer städtischen Immobilienverwaltung übernommen. Für solche Maßnahmen müssen entsprechend Kosten im Haushalt der Stadt berücksichtigt werden. Als ggf. Nachteil einzuschätzen wäre aus Sicht der Nutzer*innenschaft, dass bei zentralen Baumaßnahmen die Entscheidungshoheit über Umfang, Standard und Zeitpunkt bei der Stadt liegt. Als Eigentümer- und Vermieterin entscheidet die Stadt letztendlich über die Bestandsdauer des KGH.

Szenario 2 | Trägerschaft

Die Stadt Gießen bleibt Eigentümerin des Grundstücks und vergibt oder verpachtet das Gebäude dauerhaft an eine Betriebsgesellschaft.



Szenario 2

Im zweiten Szenario bleibt die Stadt Gießen Eigentümerin des Grundstücks und vergibt oder verpachtet das Gebäude mit Lasten wie Nutzen dauerhaft an eine Betriebsgesellschaft. Diese ist dann für die Instandhaltung des Gebäudes und Bildung von Rücklagen zuständig, um Instandsetzungsmaßnahmen zu finanzieren. Als Instrument zur Umsetzung dieses Szenarios bietet sich entweder ein Nutzungsvertrag mit bauliche Unterhaltung oder ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der Kommune und der Betriebsgesellschaft an: Gegen die Zahlung eines wertgesicherten Erbbauzinses erhält die Be-

triebsgesellschaft ein eigentumsgleiches Recht für das Grundstück, welches bei Kreditinstituten auch beliehen werden kann. Der Vorteil für die Betriebsgesellschaft liegt somit zum einen in einer niedrigeren Anfangsinvestition, weil der Kaufpreis für das Grundstück entfällt, und dennoch über die Beleihung des Grundstücks Finanzierungsmittel für die Sanierung des Gebäudes beschafft werden können. Zum anderen ist die Eigenständigkeit gegenüber der Stadt in Szenario 2 deutlich größer als in Szenario 1. Mit der langfristigen Vergabe des Grundstücks im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages ist es daher im Interesse der Stadt, eine ebenso langfristige Zweckbindung für die Nutzung des Grundstücks und der darauf befindlichen Gebäude im öffentlichen Interesse festzuschreiben. Ein rahmender, nicht zu eng gefasster Nutzungszweck wird in der Regel im Erbbaurechtsvertrag definiert. Darüber hinaus können beispielsweise Nutzungsschlüssel vereinbart und/oder die Ausrichtung des KGH durch einen Beirat begleitet werden. Die Stadt Gießen behält somit eine gewisse Steuerungsmöglichkeit hinsichtlich der nachhaltigen Nutzung der Immobilie und muss keine weiteren Mittel für die Instandhaltung des Gebäudes aufbringen.

Mögliche Rechtsformen der Betriebsgesellschaft

Unabhängig von der jeweiligen Rechtsform gilt es, das richtige Maß an Offenheit und Mitwirkung, Sicherheit und Verantwortung, Dynamik und Stabilität zu finden. Je nach gewählter Rechtsform geht es darum, diese so zu gestalten, dass Erfordernissen und Erwartungen entsprochen werden können.

Modell #1: „The Open“ (Verein)

Kriterien: Jeder kann, keiner muss. Ein kleiner Vereinsvorstand führt die Geschäfte. Mieter*innen und Nutzer*innen des KGH können Vereinsmitglieder werden, müssen aber nicht.

Sicherung: Vereinsatzung; evtl. gekoppelt an Erbbaurechts- bzw. Nutzungsvertrag mit der Stadt zur kostenfreien Nutzung des Bodens und zum entgeltlichem Betrieb und der Nutzung der Immobilie; Kooperations- und Zielvereinbarung mit der Stadt.

Mögliche Rolle der Stadt: Feste Beteiligung im Beirat, regelmäßige Befassung mit dem Nutzungszweck

Referenz: Basis e. V., Frankfurt am Main

Modell #2: „The Guided“ ((g)GmbH)

Kriterien: Wenige führen und entscheiden; Mitsprache durch Vereinsstrukturen im Betrieb und für die Ausrichtung und Entwicklung des Projekts.

Sicherung: Durch gemeinnützige Zweckbindung der GmbH; evtl. gekoppelt an Erbbaurechts- bzw. Nutzungsvertrag mit der Stadt zur kostenfreien Nutzung des Bodens und zum entgeltlichem Betrieb und der Nutzung der Immobilie; Kooperations- und Zielvereinbarung mit der Stadt.

Mögliche Rolle der Stadt: Gesellschafterin (bis <50%), feste Beteiligung im Beirat

Referenz: Ex-Rotaprint gGmbH, Berlin

Modell #3: „flexibel aber strukturiert“ (Genossenschaft)

Kriterien: Nutzer*innen des KGH sind zugleich Genoss*innen. Genossenschaftsanteile werden entweder pauschal oder äquivalent zur gemieteten Raumfläche erworben. Alle grundlegenden Entscheidungen werden von den Mitgliedern der Genossenschaft gemeinsam getroffen. Ein ehrenamtlicher (oder bestellter) Vorstand führt die Geschäfte.

Sicherung: Durch Genossenschaftssatzung; evtl. gekoppelt an Erbbaurechts- bzw. Nutzungsvertrag mit der Stadt zur kostenfreien Nutzung des Bodens und zum entgeltlichem Betrieb und der Nutzung der Immobilie; Kooperations- und Zielvereinbarung mit der Stadt.

Mögliche Rolle der Stadt: Feste Beteiligung im Beirat, regelmäßige Befassung mit dem Nutzungszweck

Referenz: fux eG, Hamburg

Zusätzlich sind bei allen drei Formen Fördervereine denkbar.

Rechtsformen

	Eingetragener Verein (e. V.)	(g)GmbH	Genossenschaft (eG)
Rechtsfähigkeit	Rechtsfähig	Rechtsfähig	Rechtsfähig
Verfolgter Zweck	Keine wirtschaftlichen Ziele als Hauptzweck	Jeder gesetzlich zugelassene Zweck (zumeist wirtschaftliche aber auch gemeinnützige möglich)	Jeder wirtschaftliche Zweck (wirtschaftliche Förderung der Mitglieder aber auch deren sozialer und kultureller Belange)
Mitgliedschaft	Mind. 7 Gründungsmitglieder (natürliche oder juristische Personen)	Ab 1 Gesellschafter*in (natürliche oder juristische Personen)	Mind. 3 Gründungsmitglieder (natürliche oder juristische Personen)
Entscheidungsfindung	Mehrheitsentscheid nach Köpfen (1 Person = 1 Stimme)	Stimmengewicht richtet sich nach eingebrachtem Kapital (Ausnahmen möglich)	Mehrheitsentscheid nach Köpfen (1 Person = 1 Stimme)
Mindestkapital	Keine	25.000 € (Ausnahme: UG ab 1 €)	Keine
Organe	<ul style="list-style-type: none"> • Mitgliederversammlung • Fakultativ: Aufsichtsrat (= Verwaltungsrat), Beirat • Vorstände • Fakultativ: Vertreter*innen, denen ein bestimmter Aufgabenbereich überantwortet wird 	<ul style="list-style-type: none"> • Gesellschafter*innenversammlung • Fakultativ: Aufsichtsrat, Beirat • Geschäftsführer*in 	<ul style="list-style-type: none"> • Generalversammlung • Aufsichtsrat (bei kleinen Genossenschaften fakultativ) • Beirat • Vorstände
Gesetzliche Vertretung	Durch Vorstand	Durch Geschäftsführung	Durch Vorstand
Vermögen	Vereinsvermögen gehört dem Verein	Gesellschaftsvermögen gehört der GmbH bzw. den Gesellschafter*innen	Genossenschaftsvermögen gehört der eG bzw. den Genoss*innen

Haftung	Vereinsmitglieder haften nicht persönlich; Haftung beschränkt auf Vereinsvermögen; Im Außenverhältnis haftet der Vorstand tlw. persönlich (Ausnahme: Freistellung von Haftung für ehrenamtliche Vorstände möglich)	Gesellschafter haften nicht persönlich; Haftung beschränkt auf Gesellschaftsvermögen	Genoss*innen haften nicht persönlich (falls Nachschusspflicht in der Satzung ausgeschlossen); Vorstand haftet gesamtschuldnerisch
Mögliche Rolle der Stadt	Beirat	Beirat Gesellschafterin	Beirat

Vergleich der Rechtsformen - Vorteile

Eingetragener Verein (e. V.)	(g)GmbH	Genossenschaft (eG)
<ul style="list-style-type: none"> Keine Haftung der Vereinsmitglieder Leichter Mitgliederwechsel Kein Mindestkapital Demokratisch: alle Mitglieder sind (i. d. R.) gleichberechtigt Nicht formalistisch: keine Offenlegung des Jahresabschlusses nötig Schlanke Rechtsform: nur zwei zwingend notwendige Organe Satzungsfreiheit: Vereinsrecht lässt effiziente Ausgestaltung im Rahmen der Satzung zu Vereinfachte Buchführung (nicht bilanzierungspflichtig) 	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkte Haftung Personelle Trennung zwischen Geschäftsführung und Gesellschafter*innen möglich (Fremdorganschaft) Freiheit des Zwecks: jeder wirtschaftliche und nichtwirtschaftliche Zweck Hohes Maß an wirtschaftlicher Eigendynamik, da klare Führungs- und Leitungsstrukturen gesetzlich angelegt. Flexible und effiziente Geschäftsführung durch kleines Vertretungsorgan (wenige Geschäftsführer*innen) Kontrolle kann durch (fakultativen) Aufsichtsrat gewährleistet werden Relativ einfache Art der Kapitalerhöhung Geschäftsanteile sind veräußerbar und relativ leicht übertragbar; dadurch Beteiligungen bzw. Kooperationsfähige Strukturen möglich 	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkte Haftung/ Ausschluss der persönlichen Haftung Demokratisch: pro Genoss*in eine Stimme Rückvergütung bei Erfolg Kein Mindestkapital Über Geschäftsanteile lässt sich Eigenkapital bilden ohne den Umweg über eine Bank oder Direktkredite Hohe Insolvenzsicherheit durch regelmäßige Prüfung im Rahmen der Pflichtmitgliedschaft im genossenschaftlichen Prüfungsverband

Eingetragener Verein (e. V.)	(g)GmbH	Genossenschaft (eG)
<ul style="list-style-type: none"> • Keine wirtschaftlichen Zwecke bzw. der Verein ist als Rechtsform nicht darauf ausgerichtet • Entscheidungen sind durch Vielzahl von Personen bestimmt und damit schwerfällige Entscheidungsfindung durch „große“ Organe • Höchstpersönliche Mitgliedschaft: Anteile nicht abtretbar/nicht veräußerbar; dadurch keine (Mehrheits-) Beteiligung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Gründungskosten • Geringere Kreditwürdigkeit, wenn keine werthaltigen Sicherheiten (z. B. Immobilien) Teil des GmbH-Vermögens sind • Hoher Aufwand bei Gesellschafter*innen- und Geschäftsführungswechsel • Mehr formale Anforderungen als beim Verein aufgrund zusätzlicher Rechtsgrundlagen (GmbHG, HGB) • Offenlegungspflichten: Veröffentlichung des Jahresabschlusses • Unter Umständen persönliche Haftung der Geschäftsführung bei Pflichtverletzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Mindestbeteiligung der Genoss*innen in Form von Genossenschaftsanteilen • Persönliche Haftung über Anteile hinaus, falls Nachschusspflicht in der Satzung geregelt (kann auch ausgeschlossen werden) • Muss zwingend Geschäftsbetrieb unterhalten • Offenlegungspflichten: Veröffentlichung des Jahresabschlusses

Eine wesentliche Unterscheidung der GmbH zum Verein oder der Genossenschaft liegt in der schwierigeren Aufnahme von neuen Mitgliedern. Eine freie Fluktuation ist im Rahmen der Rechtsform einer GmbH ausgeschlossen, da für jeden Gesellschafter*innenwechsel eine notarielle Beurkundung benötigt wird. Um die Mitgliederfluktuation zu ermöglichen und der Beschränkung der hauptsächlichen Vereinstätigkeit auf nicht-wirtschaftliche Zwecke zu begegnen, wird bei einigen vergleichbaren Projekten mit einer gemeinnützigen Zielsetzung eine Kombination der Rechtsformen Verein und gemeinnützige GmbH gewählt (beispielsweise bei den Projekten El-sebad Schwerte oder Utopiastadt Wuppertal). Der Verein ist bei diesem Modell zumeist alleinige Gesellschafterin der gGmbH. In die gGmbH sind die wirtschaftlichen Tätigkeitsbereiche ausgelagert, während der Verein die demokratische Mitwirkung der Mitglieder garantiert. Eine andere Kombination aus Verein und gGmbH liegt bei dem Berliner Projekt ExRotaprint Berlin vor. Hier ist der Mieter*innen-Verein RotaClub e. V. nur einer von insgesamt 11 Gesellschafter*innen der gGmbH und ist somit den anderen Gesellschafter*innen hinsichtlich der Mitspracherechte untergeordnet. Soll jedes Mitglied unabhängig von der Kapitalbeteiligung über eine Stimme verfügen und demokratisch abstimmungsberechtigt sein, ist der eingetragene Verein vorzuziehen. Im Gegensatz zur Rechtsform des Vereins, die in erster Linie auf die Förderung von nicht-wirtschaftlichen Zwecken ausgerichtet ist, ist eine Genossenschaft in erster Linie darauf ausgerichtet, „den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“¹³ (§1 GenG).

¹³ https://www.gesetze-im-internet.de/geng/___1.html

Gemeinnützigkeit

Für die Rechtsform der Betriebsgesellschaft kann auch eine Gemeinnützigkeit angestrebt werden. Bei einer gemeinnützigen Ausrichtung sind folgende Aspekte wesentlich und werden insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit, Gewinne nicht abzuschöpfen sondern dem gemeinnützigen Zweck zuzuführen, bei der Rechtsform einer GmbH als sinnvoll gesehen.

- „Die Verfolgung eines (1) gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecks muss (2) selbstlos, ausschließlich und unmittelbar sein und (3) sich selbst aus der Satzung ergeben und (4) der tatsächlichen Geschäftsführung entsprechen.“¹⁴
- Gemeinnützige Körperschaften müssen die Allgemeinheit fördern, d. h. der gemeinnützige Zweck darf nicht von vornherein auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt werden, sondern muss für weitere Personen offen sein.
- Als gemeinnützig anerkannte Körperschaften werden von bestimmten Steuern ganz oder teilweise befreit, sofern ihre Satzung und tatsächliche Geschäftsführung den Anforderungen des Gemeinnützigkeitsrechts entsprechen.
- Die Gewinne einer gemeinnützigen Körperschaft müssen für gemeinnützige Zwecke verwendet werden und dürfen grundsätzlich nicht an die Gesellschafter ausgeschüttet werden (keine Gewinnerzielung). Ein Nachweis über die satzungsgemäße Verwendung der Erträge muss geführt werden.

Relevante gemeinnützige Zwecke¹⁵ des KGH können folgende sein:

- (1) die Förderung von Wissenschaft und Forschung; [...]
- (5) die Förderung von Kunst und Kultur; [...]
- (6) die Förderung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege; [...]
- (25) die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements zugunsten gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Zwecke. [...]

Die Gemeinnützigkeit kann, muss sich aber nicht auf alle Bereiche des KGH erstrecken. Insbesondere für den Betrieb eines Gründer- und Start-Up-Zentrums ist eine Gemeinnützigkeit nicht sinnvoll und mit Blick auf den Nutzen für eine größere Allgemeinheit nicht argumentierbar.

Vermietungen und Gebrauchsüberlassung durch gemeinnützige Körperschaften

Wenn eine gemeinnützige Körperschaft die Untervermietung/Gebrauchsüberlassung¹⁶ von fremdem Grundbesitz im Rahmen des steuerbegünstigten Zweckbetriebes betreibt, handelt es sich um einen steuerrechtlichen Sonderfall. Denn in der Regel dient eine Vermietungstätigkeit der Mittelbeschaffung und nicht der Zweckverwirklichung einer gemeinnützigen Körperschaft und ist somit nicht steuerbegünstigt. So ist zwar eine Gebrauchsüberlassung bzw. Untervermietung beispielsweise durch einen gemeinnützigen Verein generell möglich, aber von der Gesetzgeber*in sind Grenzen

¹⁴ §§ 52 ff. Abgabeordnung (AO) und § 60 AO

¹⁵ Vgl. § 52 Abgabeordnung (AO) „Gemeinnützige Zwecke“

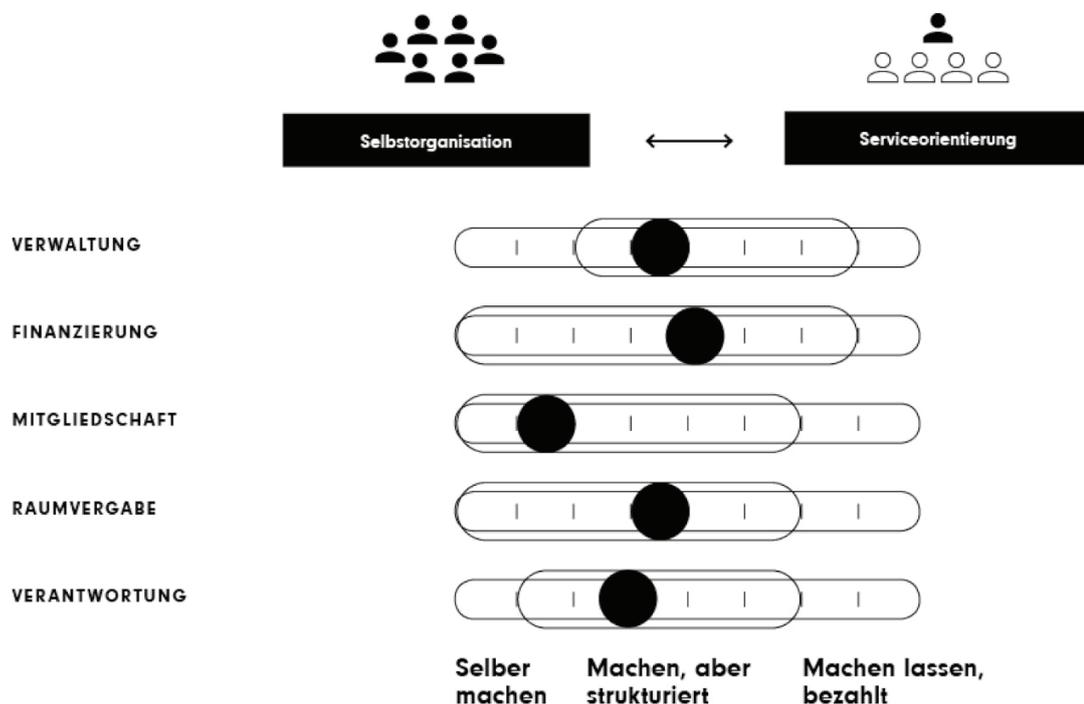
¹⁶ Vgl. bspw. basis e. V. Frankfurt

gesetzt, um zu „nicht begünstigten Betrieben derselben oder ähnlicher Art nicht in größerem Umfang in Wettbewerb“ zu treten, „als es bei Erfüllung der steuerbegünstigten Zwecke unvermeidbar ist.“¹⁷ Die Gebrauchsüberlassung bzw. Untervermietung von Räumen an eine bestimmte Nutzer*innengruppe im Rahmen des Zweckbetriebes muss folglich im direkten Zusammenhang mit den Satzungszwecken stehen und auch notwendig sein, um diese zu verwirklichen. Auch nach neuer Rechtsprechung¹⁸ gilt weiterhin, dass die Vermietung von eigenem Grundbesitz der gemeinnützigen Körperschaft (Vermögensverwaltung) und der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb durch Vermietung nicht zum Hauptzweck werden dürfen.

Für eine rechtliche Prüfung, ob der Betrieb des KGH auch als gemeinnützige Körperschaft umsetzbar ist, wird die Beratung durch eine Steuerkanzlei und die Rücksprache mit dem Finanzamt im weiteren Prozess empfohlen.

Einschätzung und Erfordernisse für den KGH

Die Ergebnisse des zweiten Workshops „Mix & Match“ zur Trägerschaft geben einen beispielhaften Einblick in konkrete Erfordernisse und Erwartungen an die Trägerschaft und Betriebsgesellschaft des KGH. Gleichzeitig muss vorausgeschickt werden, dass die Trägerschaft zwingend mit den lokalen Akteuren zu entwickeln ist, die den Betrieb des KGH verantworten und übernehmen wollen. In der Auswertung des Workshops lässt sich für den Betrieb des KGH zwischen „selbstverantwortet“ und „serviceorientiert“ für die folgenden fünf Themen folgender Meridian abbilden, der im Mittel „machen, aber strukturiert“ mit einer Tendenz zur Selbstorganisation aufweist.



Erfordernisse und Erwartungen

Mit Hinblick auf den Verbleib des Grundstücks im Eigentum der Stadt Gießen und der Bereitstellung des Gebäudes zur Förderung kultureller und

¹⁷ Vgl. §65 Abs 3 AO

¹⁸ <https://www.iww.de/vb/gemeinnuetzigkeitsrecht/wirtschaftliche-betaetigung-umfang-wirtschaftlicher-betaetigung-neuer-ao-anwendungserlass-bringt-erleichterungen-f55847>

kreativer Gewerbe und Tätigkeiten wird eine Rechtsform empfohlen, welche die Ausrichtung auf den Nutzungszweck sichert und keine Wertabschöpfung ermöglicht bzw. eventuell anfallende Gewinne unmittelbar in die Förderung des Nutzungszwecks zurückführt. Als mögliche Rechtsformen kommen daher gGmbH, e. V. und eG in Frage. Dabei sprechen die hohen Gründungskosten aufgrund der Kapitalanlage von 25.000 € sowie die an den Geschäftsanteilen ausgerichtete Entscheidungsstruktur einer gGmbH gegen die Ziele einer breiten Mitbestimmung und niedrigrschwelligigen Zugänglichkeit. Eine Genossenschaft wiederum stellt den höchsten Grad an Selbstverwaltung und Selbstorganisation dar. Der verpflichtende Erwerb von Genossenschaftsanteilen kann je nach Höhe auch zu Ausschlussmechanismen führen. Um diesen vorzubeugen, können jedoch auch Regelungen gefunden werden, wie die Übernahme von Genossenschaftsanteilen durch Dritte. Bei entsprechender Höhe der Genossenschaftsanteile ermöglicht das darüber eingesammelte Eigenkapital der Genossenschaft mehr finanzielle Handlungsspielräume. Ein Verein wiederum ist hinsichtlich der Satzungsgestaltung am offensten und auf die Belange der beteiligten Akteure hin angepasst gestaltbar. Auch die Mitgliedschaft ist niedrigrschwellig und Mitgliedschaftsbeiträge sind in der Regel gegenüber Genossenschaftsanteilen niedriger.

Für den KGH kommen daher folgende Betriebsstrukturen in Betracht:

- Gemeinnützige GmbH mit einem Verein als alleinigem Gesellschafter. Der Verein sichert die Mitwirkung der Mitglieder
- Eingetragene Genossenschaft mit nutzenden Genoss*innen sowie Fördergenoss*innen
- Eingetragener Verein

Fördervereine sind bei allen drei Formen sinnvoll zu verfolgen. Auch ein Beirat, der paritätisch aus Stadt (Kulturamt, Abteilung Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt und Sozialraum), externer Fachexpertise aus Kunst, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Nachbarschaft und Vertreter*innen der Betriebsgesellschaft und der Nutzer*innenschaft besetzt ist und empfehlenden Charakter besitzt, wird als sinnvoll für die langfristige Ausrichtung und Sicherung des KGH erachtet.

B. Raumprogramm

Raumcluster

Für die Nutzung des KGH wurden fünf Raumkategorien entwickelt, welche die vielfältigen Nutzungsbedarfe clustern. Die Zuordnung erfolgte auf Grundlage der Nennungen in den Workshops und Steckbriefen. Damit sind die Aufzählungen nicht abschließend zu verstehen, sondern zeigen vielmehr eine Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten auf.

In der Kategorie Office kann alles stattfinden, was primär an einem Schreibtisch stattfindet. Die Kategorie Werk sieht Räume mit Werk- bzw. Ateliercharakter vor, in denen mit Farben, Materialien und sonstigem hantiert wird. Die Raumspezialisten sind Räume mit besonderen Talenten und ausgestattet für spezifische Funktionen wie Tanz- und Bewegung oder Theater, ein flexibel nutzbares Reallabor oder ein großer Raum, mit dem für verschiedene Funk-

tionen experimentiert werden kann. Die vierte Kategorie sind die Raumressourcen: Räume, die allen Nutzenden des KGH zur Verfügung stehen und für die keine gesonderten Mieten aufgebracht werden müssen. Lagerflächen bilden eine weitere Raumkategorie.

Kategorie 1: Arbeitsbereiche Office

Raum für Startups & Gründung	Büros für Kreativwirtschaft	Büroraum für Kulturmanagement, Veranstaltungen, Events	Büros und Arbeitsplätze für kulturelle und kreative Bildungsangebote und Projekte
Unterstützung von Startups Vermietung Gründerzentrum Gründungsberatung Coworking	Marketing Visuelle Kommunikation	Kulturmanagement Booking-Agentur Veranstaltungsmanagement im Bereich Kultur und Bildung, Events, Konzerte, Workshops, Aufführungen, Tagungen Tour-Booking PR	Coaching Soziokulturelle Arbeit Stadtrundgänge Bildungsveranstaltungen Förderung inklusiver Kunst
> Mögliche Schnittstellen (Vielschwelligkeit): Beratungsangebote (Gründung, Marketing, Veranstaltungen, Bildung)			

Kategorie 2: Arbeitsbereiche Werk

Arbeitsräume für künstlerische Produktion	Arbeitsräume für kunsthandwerkliche Produktion
Bildende Kunst Kunstmalerie, Malerei Workshops, Kreativseminare, Performance Literatur und Musik	Schmuck, Porzellan Schmuck- und Goldschmiedekurse Auftragsarbeiten Malerei
> Mögliche Schnittstellen (Vielschwelligkeit): Kreativangebote/Workshops	

Kategorie 3: Raumspezialisten

Raumspezialist Werkstatt	Raumspezialist Real-labor	Raumspezialist Tanz- und Bewegung	Raumspezialist Experiment	Raumspezialist /Werk-Café (Schnittstelle)
(Selbsthilfe-)Fahrradwerkstatt Fab-&Makerlab (größere Maschinen, Absaugung etc.) Metallverarbeitung für Schmuck etc. Soziokulturelle Arbeit	Seminare Kurse Tagungen Bildung Vorträge Workshops, Projekte zu technischen und naturwissenschaftlichen Themen Kultursoziologische Forschung Citizen Science Soziokulturelle Arbeit	Schultheater, Kinder- und Jugendtheater (Außer-)Schulische ästhetische Bildungsprojekte Zirkus und Theater mit Kindern und Jugendlichen Englischsprachiges Theater Klangmassagen Entspannungangebote Soziokulturelle Arbeit Yoga	Residency Experimentier-raum (Raum für Experimente mit Plan B: können auch anders genutzt werden, wenn Konzept nicht aufgeht)	Werk-Café mit Shop und Ausstellungsbereich Verteilerraum für solidarische Landwirtschaft (Solawi)
> Mögliche Schnittstellen (Vielschwelligkeit): Angebote und Kurse für Nachbarschaft, Schulen und Stadtgesellschaft				

Kategorie 4: Raumressourcen

Raumressource Commons	Raumressource Halle	Raumressource Freiraum
Werk-Zentrale: Pausen-, Treff-, Leseraum, Lounge Schlauchturm für temporäre Konzepte Open Foyer	Kreativseminare Workshops, Lesungen, Konzerte, Ausstellungen, Aufführungen, erweiterte Werkstatt Versammlungen, Vorführungen, Veranstaltungen (<200 Personen) Gottesdienste und Kleinveranstaltungen im religiösen, spirituellen, kulturellen und/oder sozialen Kontext, Kirche im 21. Jahrhundert	Mobilitätsstation Gemeinschaftsgarten Open Air Veranstaltungen Kulturmärkte Nachbarschaftsfeste Nicht kommerzieller Biergarten

Kategorie 5: Lager

Grundlagen

Für eine Umnutzung des Verwaltungsgebäudes der Alten Feuerwache zu einem KGH ergeben sich Anforderungen aus den Bereichen Baurecht, Raum- und Nutzungsprofil sowie Gebäudezustand. Wesentliche Grundlage bildet das aus den Workshops abgeleitete Raum- und Nutzungsprofil. Weiterhin finden der in einer Ortsbegehung vorgefundene Gebäudezustand Einfluss und darüber hinaus die in Gesprächen mit den derzeitigen Nutzer*innen der Berufsfeuerwehr und dem Hochbauamt gewonnenen Erkenntnisse.

Grundlage für die Umsetzung des Raumprogrammes bilden zudem die wesentlichen anzuwendenden baurechtlichen Vorschriften

- Hessische Bauordnung (HBO) 2018 mit Änderung vom Juni 2020
- Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR)
- DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen
- DIN 18065 Gebäudetreppen

Die Bearbeitung ist auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen »Grundrisse aller Geschosse, M 1:100 als Bestandspläne vom 19.04.2018« als PDF erfolgt. Vor Ort sind einige von den Plänen abweichende Raumzuschnitte und Bauteile aufgefallen. Diese wurden nach Augenmaß in die Planungsgrundlagen übernommen.

Unterlagen zum Tragwerk, zur Haustechnik oder zur Ausführung der Baukonstruktion lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor. Zugrunde liegen bezüglich dieser Themen daher Annahmen, die auf der vorgefundenen Situation vor Ort beruhen. Alle vorgeschlagenen Maßnahmen sind daher mit vertiefenden Planungen und Untersuchungen durch Fachplaner*innen zu überprüfen und abzusichern. Dies betrifft auch und insbesondere die Bauteilqualitäten in Bezug auf den Brandschutz.

Nutzbarmachung des Gebäudes

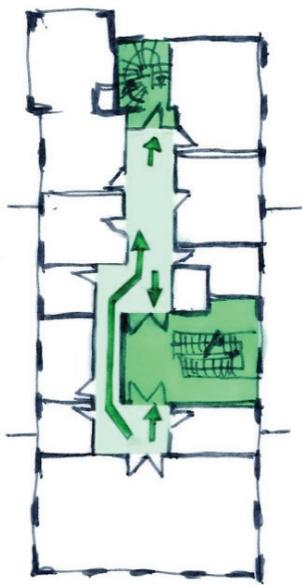
Flucht- und Rettungswege

Die bestehenden Flucht- und Rettungswege des Gebäudes sind lediglich für die besondere Nutzung durch die Feuerwehr zugelassen. Die baurechtlichen Anforderungen, die bei einer Umnutzung an die Flucht- und Rettungswegeführung gestellt werden, erfüllt das Gebäude im derzeitigen Zustand nicht. Der zwingende Handlungsbedarf und die hohe Flächen- und Kostenrelevanz der notwendigen baulichen Maßnahmen für eine Nutzbarmachung haben an dieser Stelle zu einer vertiefenden Untersuchung der möglichen Flucht- und Rettungswegeführungen geführt. Auf die Varianten und deren Vor- und Nachteile wird im Folgenden näher eingegangen.

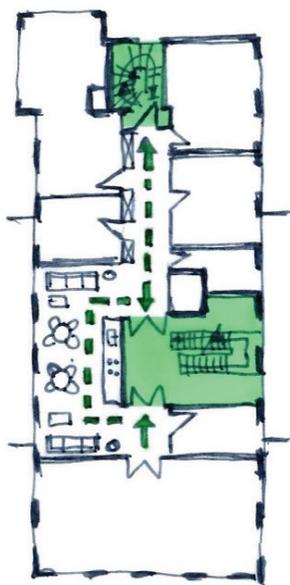
Alle Varianten gehen davon aus, dass weder einzelne Räume noch Bereiche des Gebäudes als Versammlungsstätte mit mehr als 200 Besuchern genutzt werden.

Obergeschosse

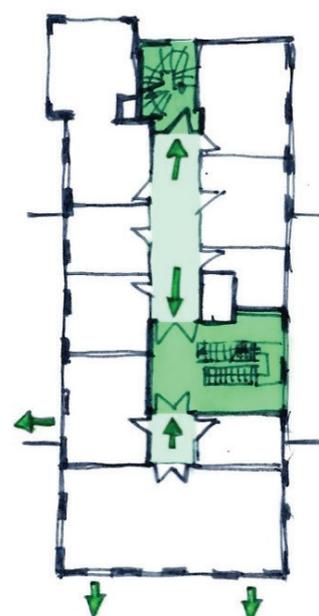
Als wesentliche Forderung aus dem Baurecht müssen aus allen Bereichen der Geschosse jeweils zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreicht werden können. Mindestens der erste Rettungsweg muss hierbei über einen notwendigen Treppenraum führen. Der zweite Rettungsweg darf auch über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle (z. B. Fenster) geführt werden. Voraussetzungen sind, dass die Feuerwehr über die geeigneten Rettungsgeräte verfügt, die in diesem Zusammenhang erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen vorhanden sind und die Feuerwehr die Rettung der anwesenden Personenzahl über Rettungsgeräte realisieren kann.



Variante 1 - OG's
notwendiger Flur (brandlastfrei)
zwei voneinander unabhängige
bauliche Rettungswege



Variante 2 - OG's
Nutzungseinheiten < 400m²
ohne notwendige Flure,
zwei von einander unabhängige
bauliche Rettungswege
Gangbereiche möblierbar,
Brandlasten zulässig



Variante 3 - OG's
notwendiger Flur (brandlastfrei)
zweiter Rettungsweg im vorderen
Bereich (straßenseitig) über
Fenster und Rettungsgerät der
Feuerwehr

Die Rettungswege innerhalb der Geschosse werden über notwendige Flure geführt. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzungsstruktur kann auf die Ausbildung notwendiger Flure ggf. verzichtet werden, sofern die Geschosse als zusammengehörige Büro- oder Verwaltungseinheit < 400 m² betrachtet werden können.

Im Grundsatz wurden für die Konzeption der Flucht- und Rettungswege der Obergeschosse drei denkbare Varianten entwickelt, die hier als schematische Skizze gezeigt werden.

In einem Gespräch mit der Berufsfeuerwehr wurde deutlich, dass das Konzept eines zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr im Hinblick auf mögliche Nutzer*innenzahlen mit Einschränkungen für das Nutzungskonzept verbunden wäre. Daher wurde die Variante 3 - OG´s, die dieses Rettungskonzept für den straßenorientierten Bereich vorsieht, nicht weiterverfolgt. Für die Nutzbarmachung des Gebäudes wird daher, wie in Variante 1 - OG´s und 2 - OG´s vorgesehen, von einer Ertüchtigung der beiden vorhandenen Treppenanlagen zu notwendigen Treppenträumen über alle Geschosse ausgegangen. Die Konzeption der Geschosse als Nutzungseinheiten (Variante 2 - OG´s) stellt eine reizvolle Lösung dar, da diese eine Gestaltung von offenen Zonen zulässt und eine Nutzung der Flure erlaubt. Ob dieser Konzeption, die für die Gestaltung von Büro- und Verwaltungsgebäuden angewendet werden kann, von der Bauaufsicht zugestimmt wird, kann im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie nicht geklärt werden. Diese Fragestellung muss anhand einer konkreten Planung detaillierter beleuchtet und durch Einbindung einer oder eines Brandschutzsachverständigen vorgeklärt werden.

Um die gestalterischen Möglichkeiten aufzuzeigen, werden die Grundrisse der Obergeschosse in der Machbarkeitsstudie teilweise entsprechend Variante 1 und teilweise entsprechend Variante 2 vorgeschlagen.

Beide Treppenanlagen erfüllen einige Anforderungen, die an notwendige Treppenträume gestellt werden, im derzeitigen Zustand nicht. Für die Ertüchtigung zu notwendigen Treppenträumen sind diverse bauliche Maßnahmen durchzuführen. Unter anderem ist der hintere Treppenraum mit einem neuen Treppenlauf bis ins 4.OG zu erweitern. Auf die erforderlichen baulichen Maßnahmen wird in der Anlage bauliche Maßnahmen näher eingegangen.

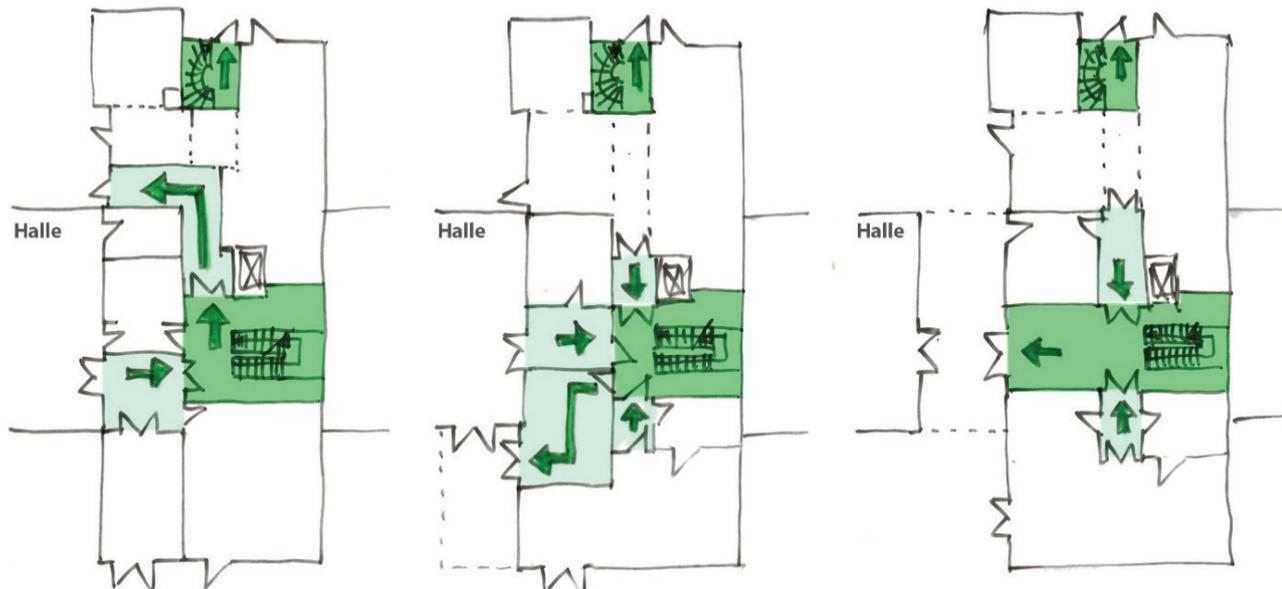
Erdgeschoss

Die Fluchtwege der Nutzungen im Erdgeschoss können über die notwendigen Treppenträume oder direkt ins Freie geführt werden. Die notwendigen Treppenträume müssen über Ausgänge direkt ins Freie verfügen. Sie sind daher im Erdgeschoss bis an die Fassade zu führen und mit Fluchttüren zu versehen. Verfügt ein Treppenraum über keinen direkten Ausgang ins Freie, so kann dieser über eine Treppenraumerweiterung, die mit den gleichen Bauteilqualitäten wie der notwendige Treppenraum hergestellt werden muss, ins Freie geführt werden.

Der zentrale Treppenraum verfügt im Ist-Zustand über keinen Ausgang ins Freie. Zur Nutzbarmachung des Gebäudes ist ein Ausgang herzustellen. Dies kann über eine Treppenraumerweiterung erfolgen, die straßenseitig (Variante 2 - EG) oder hofseitig (Variante 1 - EG) hinter der Fahrzeughalle ins Freie führt. Alternativ kann durch das Öffnen des vorderen Hallenseg-

mentes eine direkte Anbindung mit Ausgang ins Freie hergestellt werden (Variante 3 - EG).

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird Variante 3 - EG vertiefend betrachtet, da diese, solange kein Ausbau der Fahrzeughalle erfolgt, die Lösung mit dem geringsten Verkehrsflächenanteil im Gebäude darstellt. Im Falle einer späteren Nutzung der Fahrzeughalle kann nachträglich eine Treppenraumerweiterung hergestellt werden.



Variante 1 - EG

Ausgang aus dem zentralen Treppenraum nach hinten über eine Treppenraumerweiterung. Das Foyer fungiert nicht als Fluchtweg, daher kann es genutzt werden (Brandlasten zulässig)

Variante 2 - EG

Ausgang aus einer Treppenraumerweiterung, die zugleich als Foyer fungiert (Brandlastfrei). Die Nutzfläche im hinteren Bereich bleibt auf gesamter Fläche nutzbar.

Variante 3 - EG

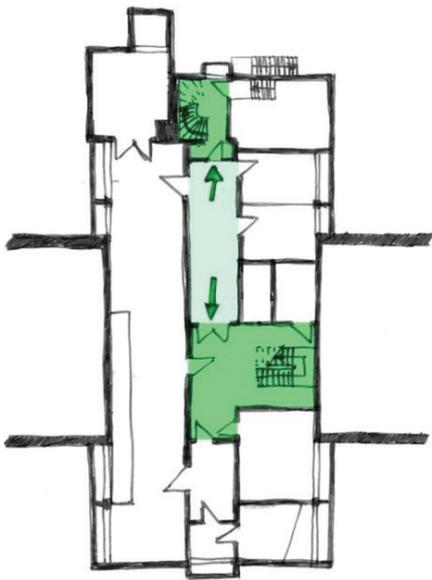
das vordere Segment der Halle wird geöffnet, und als überdachter Eingangsbereich genutzt. Die Erschließung erfolgt von dort über ein Foyer als Treppenraumerweiterung

Kellergeschoss

Beide Treppenanlagen führen bis in das Kellergeschoss und können als notwendige Treppenräume nutzbar gemacht werden. Bereiche, die über zwei Rettungswege verfügen, sind zum Aufenthalt geeignet und sind unter den Maßgaben des Arbeitsschutzes zumindest temporär als Arbeitsräume bspw. für Werkstätten geeignet. Räume, die nur über einen Rettungsweg verfügen, können nicht zum Aufenthalt, sondern lediglich als Nebenräume wie bspw. als Lager genutzt werden.

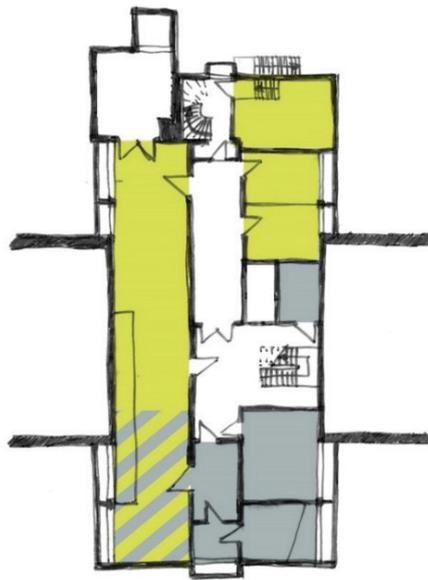
Der für die ehemalige Heizungsanlage einst notwendige Ausgang über eine Außentreppe am hinteren Fluchttreppenhaus ist seit der Umstellung auf Fernwärme nicht mehr erforderlich. Für eine direkte Erschließung der oberhalb, im Erdgeschoss angesiedelten Nutzfläche, wird daher ein Rückbau der außenliegenden Treppe vorgeschlagen.

Die Umsetzung der zuvor beschriebenen Flucht- und Rettungswegekonzepte erfordert verschiedene bauliche Eingriffe. In diesem Zusammenhang müssen neue, raumabschließende Konstruktionen und Bauteile hergestellt, ausgetauscht oder ertüchtigt werden. Auf die konkreten baulichen Maßnahmen wird im Abschnitt Kostenrahmen detaillierter eingegangen.



KG - Flucht und Rettungswege

notwendiger Flur, zwei voneinander unabhängige Rettungswege im hinteren Bereich (hofseitig), im vorderen Bereich (straßenseitig) lediglich ein Rettungsweg



KG - Nutzungspotential

zum Aufenthalt geeignete Bereiche

zum Aufenthalt nicht geeignete Bereiche

Der KGH im Kontext des Gesamtgebäudes

Das Gebäude ist vermutlich bislang in Gänze als eine Nutzungseinheit – Feuerwehr – konzipiert. Im Zuge der Trennung der Nutzungen müssen am Übergang zwischen KGH und Freiwilliger Feuerwehr für den Brandschutz qualifizierte Bauteile hergestellt werden. Dies betrifft alle Öffnungen aus dem Bauteil KGH in den Bauteil der Freiwilligen Feuerwehr und insbesondere die bislang mit Glasbausteinen verschlossenen Öffnungen im zentralen Treppenraum.

Die Öffnungen im Erdgeschoss, die zum durch die Freiwillige Feuerwehr genutzten und mit Einsatzfahrzeugen befahrenen Außenbereich führen, werden rückgebaut, um eine Gefährdung auszuschließen.

Zur Verhinderung eines Brandüberschlags vom Werk-Café und dem Werkstattbereich zur Freiwilligen Feuerwehr gehen wir von dem notwendigen Austausch des jeweils ersten Fensters gegen ein festverglastes Element mit Brandschutzverglasung aus. Diese Annahme ist im Zuge eines Brandschutzkonzeptes zu überprüfen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Maßnahmen, wie der Austausch eines weiteren Fensterelements, erforderlich.

Brandschutz

Das Gebäude fällt nach HBO in die Gebäudeklasse 5. Die für diese Klasse geforderten Bauteilqualitäten werden der Planung zugrunde gelegt. Für den Nachweis der für diese Klasse geforderten Bauteilqualitäten werden Bauteile, die diesen Anforderungen nicht erfüllen, ertüchtigt oder neu hergestellt.

Die wesentlichen Anforderungen, die sich für die Gebäudeklasse 5 ergeben, sind

- Wände notwendiger Treppenträume in Bauart Brandwand,
- Wände notwendiger Flure feuerhemmend, in Kellergeschossen feuerbeständig,
- Wand- und Deckenbekleidungen von notwendigen Fluren und notwendigen Treppenträumen aus nicht brennbaren Baustoffen,
- Bodenbeläge notwendiger Treppenträume mindestens schwer entflammbar,
- Öffnung zur Rauchableitung an oberster Stelle der notwendigen Treppenträume,
- rauchdichte und selbstschließende Türen in Wänden von notwendigen Treppenträumen zu notwendigen Fluren,
- feuerhemmende, Rauchdichte und selbstschließende Türen in Wänden von notwendigen Treppenträumen zu Nutzungseinheiten > 200 m², zu Keller- und Lagerräumen und zu Werkstätten,
- dichtschießende Türen in Wänden von notwendigen Fluren zu Räumen in oberirdischen Geschossen und
- feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Türen in Wänden von notwendigen Fluren zu Lager- und genutzten Räumen im Keller.

Barrierefreiheit

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude als kultureller Arbeits- und Angebotsort einen barrierefreien Zugang für Besucher*innen und Nutzer*innen ermöglichen sollte. Dies gilt unabhängig von einer evtl. rechtlichen Einordnung als öffentliches Gebäude. Entsprechend werden Maßnahmen für eine barrierefreie Erschließung berücksichtigt.

Der bestehende Aufzug genügt den Anforderungen an eine barrierefreie Erschließung nicht. Die Kabine ist sehr klein, der Zugang erfolgt über manuell zu öffnende Anschlagtüren, die Bedienelemente sind nicht barrierefrei. Zudem ist die bauzeitliche Aufzugstechnik aus den 60er-Jahren technisch veraltet. Darüber hinaus sind die Bewegungsflächen, die im Bestand vor dem Aufzugsschacht zur Verfügung stehen, für eine rollstuhlgerechte Zuwegung nicht hinreichend.

Für die Integration eines neuen barrierefreien Aufzugs wurden verschiedene Konzepte angedacht, Erweiterung an derzeitiger Position, Integration in den Schlauchturm oder als Anbau außerhalb des Gebäudes. Sowohl der Standort Schlauchturm als auch ein möglicher angebauter Aufzug können weder im Erdgeschoss noch in den oberen Geschossen gut integriert und angebunden werden.

Favorisiert und daher weiterverfolgt wird die Integration ins Gebäude an bestehender Position. Der bauliche Vorschlag sieht hierfür eine Verlegung des Aufzugsschachtes und die Umrüstung des derzeitigen Schachtbereichs zum Vorbereich vor. Die neue Aufzugskabine ist geeignet für die Nutzung von Rollstuhlbenutzer*innen mit einer Begleitperson. Die bauliche Anordnung berücksichtigt ebenfalls eine rollstuhlgerechte Wendefläche vor dem Aufzug.

Über den Aufzug hinaus, ergeben sich Anforderungen an die barrierefreie Gestaltung der Treppen und zur Integration eines rollstuhlgerechten WCs.

Absturzsicherungen

In Gebäuden, in denen mit der Anwesenheit von unbeaufsichtigten Kleinkindern zu rechnen ist, werden besondere Anforderungen an die Ausführung von Umwehrungen gestellt. Die bauliche Ausführung der Geländer muss im Speziellen einen Schutz gegen Überklettern und Durchstürzen von Kindern bieten. Im Detail sind die Kriterien für einen solchen Schutz in der DIN 18065 geregelt.

Die bestehenden Absturzsicherungen der zentralen Treppenanlage erfüllen die Anforderungen mit Ihren horizontalen Geländerstäben und großen Abständen der Geländerteile nicht.

Als offener Ort für Arbeit und Austausch muss der KGH auch für die Anwesenheit von Kindern und Kleinkindern ausgerichtet sein. Daher sind die bestehenden Geländer entsprechend zu ertüchtigen oder auszutauschen.

Die bestehenden Sprunglöcher (Rutschstangen der Feuerwehr) im zentralen Treppenraum sind unverschlossen und müssen im Zuge der Nutzbarmachung gegen Absturz gesichert werden.

Sanitäranlagen

Die sanitären Anlagen sind in weiten Teilen bauzeitlich aus den 60er-Jahren und dringend sanierungsbedürftig. Neueren Baujahres (Baujahr vermutlich um 2000) sind die Besuchertoilette im Erdgeschoss, ein WC/Umkleideraum mit Duschaum für Damen und je ein WC für Herren und Damen im Bereich der Aufstockung. Insgesamt sind die bestehenden Anlagen auf einen hohen Nutzungsanteil von Männern ausgerichtet. Die wenigen Sanitärräume für Frauen enthalten lediglich eine geringe Anzahl an WCs und schließen Flächen für Umkleide-, Wasch- und Duschgelegenheiten mit ein. Für Männer sind unabhängig von den WC-Anlagen große separate Wasch- und Umkleideräume vorhanden.

Der hohe Anteil an Männer-WCs ist für das Nutzungsprofil des KGH ungeeignet. Die in die Damen-WCs eingebundenen Dusch- und Umkleidebereiche beanspruchen wertvolle Flächenanteile. Diese funktionalen Mängel und der Sanierungsbedarfe haben zu der Entscheidung geführt, die am zentralen Treppenraum befindlichen Sanitäranlagen sämtlich neu zu gestalten. Die großen Duschräume werden aufgegeben.

Favorisiert und daher weiterverfolgt wird die alternierende oder Unisex-Anordnung der WC-Anlagen in den Obergeschossen. Baulich sind diese Varianten identisch und daher ist eine Entscheidung zum jetzigen Zeitpunkt für die Machbarkeitsstudie nicht notwendig.

Die öffentliche Nutzung im EG erfordert eine höhere Anzahl an WCs. Daher wird eine größere Anlage am Schnittpunkt der Nutzungsbereiche vorgeschlagen und betrachtet. In dieser WC-Anlage ist ebenfalls die Errichtung eines barrierefreien WCs vorgesehen. Das vorhandene WC im EG wird aufgrund seiner ungünstigen Lage zurückgebaut.

Die Höhenlage des Schmutzwasserkanals ist nicht bekannt. Da jedoch im Bestand keine WCs im Kellergeschoss vorhanden sind, wird für diese Studie davon ausgegangen, dass eine Errichtung nicht ohne erheblichen technischen Aufwand (Hebeanlage) möglich ist. Daher wird von der Schaffung

von WCs im Kellergeschoss Abstand genommen. Für die Nutzer*innen der Werkstätten sind die WCs im Erdgeschoss zugänglich.

Keller

Das Kellergeschoss ist mit vermutlich bauzeitlichen, thermisch ungenügenden Fenstern versehen. Für die Nutzung als Werkstatt und eine höherwertige Lagernutzung sehen wir daher den Austausch dieser Fenster vor.

Schlauchturm

Wir betrachten den Schlauchturm als Raumressource für eine zukünftige Entwicklung. Denkbar sind verschiedene Nutzungen wie bspw. als Maisonetten, als vertikale Galerie oder Bibliothek oder als Kletterturm. Die für diese Nutzungen notwendigen Um- und Ausbauarbeiten sind nicht Teil der Betrachtung dieser Studie.

Die Fensteröffnungen des Schlauchturms sind derzeit, begründet durch seine Nutzung für Einsatzübungen, mit diversen, thermisch ungenügenden Bauteilen verschlossen. Teilweise ist lediglich ein Regenschutz mittels Rollladen vorhanden. Um eine zukünftige Nutzung möglich zu machen und den Bauzustand zu sichern, wird für die Studie der Einbau von neuen Fenstern angenommen.

Halle

Die ehemalige Fahrzeughalle wird als Raumressource gesehen. Gemäß den Vorgaben der Auftraggeberin werden keine Maßnahmen zur Nutzbarmachung angesetzt oder betrachtet.

Flächenberechnung

Bruttogeschossfläche nach Bestandsplänen

BGF		
Bereich	Geschosse	Fläche BGF
	4.Obergeschoss	381,5 m ²
	3. Obergeschoss	394,3 m ²
	2.Obergeschoss	394,3 m ²
	1.Obergeschoss	394,3 m ²
	Erdgeschoss	386,9 m ²
	Kellergeschoss	396,5 m ²
Gebäude	Summe	2.347,7 m²
Halle	Fünf Segmente + Anbau	358,8 m ²
Gesamt	Summe	2.706,5 m²

Für die vorgeschlagene Nutzungsstruktur wurden die Flächen wie folgt ermittelt:

NUF	Nutzungsfläche	1.311,9 m ²
TF	Technikfläche	30,5 m ²
VF	Verkehrsfläche	552,4 m ²
Gesamt	Flächen	1.894,8 m²

Die detaillierte Ermittlung liegt als Anlage 4 dieser Studie bei.

Da eine weitere nutzerseitige Untergliederung der Raumeinheiten möglich ist und im Rahmen einer vertiefenden Planung notwendige Abkofferungen, Schächte etc. zu einer Verringerung der Flächen führen dürften, werden die Werte der Nutzflächen in den weiteren Rechenmodellen abgerundet.

C. Bauliche Maßnahmen und Baukosten

Grundlagen

Die baulichen Maßnahmen und der Kostenrahmen für die Nutzbarmachung wurden auf Grundlage der folgenden zur Verfügung gestellten Unterlagen kalkuliert:

- Grundrisse aller Geschosse, M 1:100
- Bestandspläne (Darstellungsstand Entwurfsplanung) vom 19.04.2018, als PDF
- Ansichten, M 1:100
- Bauantrag der Aufstockung vom 07.10.1997, als Scan
- Grundriss 4.OG und Querschnitt Hauptgebäude, M:100

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen bezogen sich ausschließlich auf die Gebäudeplanung. Aussagen zu Ausführung der Baukonstruktionen gingen aus den Plänen nicht hervor. Unterlagen zum Tragwerk, zur Haustechnik und weiteren Fachdisziplinen lagen nicht vor.

Da weder zum Gebäudezustand noch zu den vorhandenen Baukonstruktionen, Bauteilqualitäten und Baustoffen Unterlagen vorlagen, wurden die Kenntnisse über das Gebäude im Wesentlichen aus einer Ortsbegehung und aus Gesprächen mit dem Hochbauamt und der Berufsfeuerwehr abgeleitet und nach diesen kalkuliert.

- Begehung des Gebäudes am 28.09.2020
- Telefonat mit dem Hochbauamt (Jutta Müller) am 07.09.2020
- Gespräch mit der Berufsfeuerwehr (Frank Mathes) am 28.09.2020

Konnten über Bauteile weder aus der Ortsbegehung noch aus den geführten Gesprächen Detail-Kenntnisse gewonnen werden, wurden Annahmen getroffen.

Ausbauqualitäten, bauliche Standards

Bei der Kalkulation der Kosten wird im Wesentlichen von einer „rauen“ Sanierung ausgegangen (vgl. Nutzbarmachung). Das Gebäude wird insoweit nutzbar gemacht, als dass die baurechtlich und funktional notwendigen Anpassungen zur Umnutzung als Kulturgewerbehof vorgenommen werden.

Maßnahmen des Innenausbaus für eine weitere Unterteilung der mietbaren Raumbereiche sind nutzerseitig vorgesehen und bleiben bei der Betrachtung der Kosten außen vor. Die Oberflächen von Wänden, Decken und Böden bleiben in den Nutzerbereichen unbehandelt. Das bedeutet, Oberflächen von Bestandsbauteilen werden im unsanierten Zustand belassen, neue Bauteile werden nur konstruktiv und ohne Beläge hergestellt. Eine Ausnahme hiervon bildet das 4. Obergeschoss, für das ein höherer Ausbaustandard angenommen wurde.

Abweichend hiervon wurde für das 4.OG ein höherer Ausbaustandard kalkuliert. Dieses Geschoss wird bezugsfertig hergestellt. Weitere untergliedernde Wände, fertige Wand- und Deckenoberflächen, Bodenbeläge wie sowie einige feste Ausstattungen sind hier Teil des Ausbaus.

Darüber hinaus wurde für die der allgemeinen Erschließung und Nutzung dienenden Bereiche eine oberflächenfertige Ausführung kalkuliert. Dies betrifft neben den notwendigen Treppenträumen und Fluren auch die Sanitärräume sowie das Open Foyer und die Werkzentrale.

So wird das Gebäude dem repräsentativen Anspruch an die Bereiche, die auch für Besucher*innen offenstehen, gerecht und kann die baurechtlichen Anforderungen an die Brandschutzqualität von Belägen in Flucht- und Rettungswegen erfüllen.

Die „raue“ Sanierung umfasst keine energetischen Ertüchtigungsmaßnahmen. Die Ausführung von wärmedämmenden Maßnahmen und der Austausch von Fenstern ist nur dort vorgesehen, wo sich aufgrund von baulichen Eingriffen oder zur Nutzbarmachung der Bereiche eine Notwendigkeit zum Austausch oder zur Ergänzung ergibt.

Baukosten

Auf Grundlage des entwickelten Grundrisskonzeptes wurde der Kostenrahmen für die Nutzbarmachung anhand der baulichen Maßnahmen wie folgt festgestellt:

Kostengruppe	Maßnahmen Beschreibung	Kosten	
		GP (brutto, 19 %)	GP (netto)
KG 100	Grundstück	0 €	0 €
KG 200	Herrichten und Erschließen	0 €	0 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	1.106.000 €	929.412 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	343.000 €	288.235 €
KG 300 + 400	Bauwerk – Gesamt	1.449.000 €	1.217.647 €

KG 500	Außenanlagen	0	0 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	0	0 €
KG 700	Baunebenkosten	290.000 €	243.697 €
KG 300 + 400 + 700	Bauwerk zzgl. Baunebenkosten	1.739.000 €	1.461.345 €

Die Ermittlung der Baukosten erfolgte nach den Kostengruppen der DIN 276. Im Detail setzt sich der ermittelte Kostenrahmen aus den Kostenbausteinen, wie folgend zusammen:

KG 100 - Grundstück

Das Grundstück verbleibt in städtischer Hand, daher sind keine Kosten zu berücksichtigen.

KG 200 – Herrichten und Erschließen

Es handelt sich um ein Bestandsgebäude, welches bereits erschlossen ist, daher sind keine Maßnahmen zu erwarten.

KG 300 – Bauwerk und Baukonstruktionen

Die Bestandsimmobilie verbleibt im Eigentum der Stadt und wird von der Stadt für die Nutzung als KGH hergerichtet. Für die Nutzung als KGH sind über alle Geschosse Baukonstruktionen herzustellen, zu ertüchtigen und zurückzubauen. Auf die hier kalkulierten Maßnahmen, die das Gros der Kosten zur Nutzbarmachung bilden, wird im folgenden Abschnitt zu den baulichen Maßnahmen vertiefend eingegangen.

KG 400 – Technische Anlagen

Für die Nutzbarmachung weiterhin notwendig wird der Rückbau und in Teilen eine Neuerstellung von technischen Anlagen. Die Demontage der spezifischen Feuerwehr-Anlagentechnik erfolgt durch die Feuerwehr und ist folglich kein Bestandteil der Kostenermittlung. Kalkuliert wurde hier lediglich der Abbruch von Leitungen und Anlagenteilen von welchen angenommen wird, dass diese nach Auszug der Berufsfeuerwehr im Gebäude verbleiben werden.

Nutzungsspezifische Anlagen wie Küchentechnische-Anlagen für den gastronomischen Betrieb des Werk-Cafés und technische Anlagen, die möglicherweise für den Betrieb spezifischer Werkstätten benötigt werden, stellen keinen Bestandteil des kalkulierten Kostenrahmens dar.

KG 500 – Außenanlagen

Kosten für Maßnahmen in Außenanlagen sind kein Bestandteil der Kostenbetrachtung.

KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke

Die Beschaffung der Ausstattung, auch für die Commons-Bereiche, ist nutzerseitig vorgesehen und daher nicht einkalkuliert.

KG 700 – Baunebenkosten

Für die Baunebenkosten werden überschlägig 20 % der Baukosten der KG 300 + 400 angenommen. In diesen Kosten inbegriffen sind Kosten für die Projektsteuerung, Planungshonorare, Honorare für Sachverständige, Gebühren für bspw. Baugenehmigungen und Abnahmen.

Finanzierungskosten sind hier nicht eingeschlossen, da die Stadt Gießen die Sanierung in Abhängigkeit vom betrachteten Finanzierungsmodell ggf. aus Eigenmitteln zahlt.

Bauliche Maßnahmen

Die ermittelten Baukosten KG 300 + 400 umfassen bauliche Maßnahmenpakete, die der Anlage 6 zu entnehmen sind. Für welche Baukonstruktionen ein Erhalt, Abbruch oder eine Neuerstellung kalkuliert wurde, kann bei Bedarf den Rot-Gelb Plänen in der Anlage 8 entnommen werden.

Weitere mögliche Kostenfaktoren

Stellplätze und Außenanlagen

Aus der Betrachtung ausgenommen waren die Kosten der KG 200 für Erschließungsmaßnahmen sowie der KG 500 für Maßnahmen in den Außenanlagen. Für die Herstellung von PKW- und Fahrradstellplätzen, Zufahrten sowie für die Freianlagengestaltung und Bepflanzung ist bei der weiteren Projektentwicklung ein Budget einzustellen.

Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes ist kein Bestandteil der Kostenbetrachtung. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausstattung nutzerseitig bzw. außerhalb des Budgets beschafft wird. In diesem Zusammenhang ist insbesondere an Gelder für die Ausstattung der Commons-Bereiche wie Open Foyer und Werk-Zentrale zu denken.

Schlauchturm

Der Ausbau und die Erschließung/Entfluchtung des Schlauchturmes können in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung weitere bauliche Maßnahmen erfordern.

Schadstoffe

Schadstoffe sind nicht bekannt und daher kostenmäßig nicht erfasst. Aufgrund des Baujahres des Gebäudes – 1963 – ist jedoch möglicherweise mit schadstoffbelasteten Baustoffen zu rechnen. Belastete Bauteile sind gesondert zu entsorgen und müssen ggf. unter geeigneten Schutzvorkehrungen ausgebaut werden. In der weiteren Projektentwicklung sollte zur Klärung ein Schadstoffgutachten erstellt werden.

Kühlung

Maßnahmen zur Kühlung wie bspw. passiver Sonnenschutz durch Einbau neuer Fenster entsprechend dem aktuellen Energiestandard zumindest an der Südfassade, Kühlsegel oder Kühldecken stellen weitere mögliche Kostenfaktoren dar.

D. Wirtschaftlichkeit

Ziel dieses Leistungsbausteins ist es, die wirtschaftlichen Konsequenzen eines Umbaus der Alten Feuerwache zu einem KGH aufzuzeigen. Die Rahmenbedingungen für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind

- das Nutzungskonzept, welches auf Basis der Beteiligung von lokalen Akteuren und durch die Gutachter*innen entwickelt wurde,
- der Kostenrahmen der Baukosten für Modernisierung und Instandsetzung,
- der Kostenrahmen der Nutzungskosten für den Betrieb der Immobilie sowie
- die Schätzung der Einnahmen aus der Vermietung.

Ein wichtiger Aspekt für die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit ist die Frage, welche Kosten durch die Stadt Gießen getragen werden und welche Kosten durch die Betriebsgesellschaft zu tragen sind. Hierfür wurden in Abstimmung mit der Stadt Gießen drei Varianten (vgl. Betrachtungsmodelle) entwickelt:

Variante 1	Nutzbarmachung des gesamten Gebäudes im Sinne einer einfachen („rauen“) Sanierung mit geringem Investitionsaufwand. Ausgenommen davon ist das 4.OG, welches einen höherwertigen Ausbaustandard erhält. Die Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung werden durch die Stadt Gießen getragen. Der Betrieb der Immobilie erfolgt durch Dritte, die die Nutzungskosten durch Mieteinnahmen decken.
Variante 2	Nutzbarmachung des gesamten Gebäudes im Sinne einer einfachen Sanierung mit geringem Investitionsaufwand. Ausgenommen davon ist das 4.OG, welches einen höherwertigen Ausbaustandard erhält. Die Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung sind durch die Betriebsgesellschaft über einen Zeitraum von 50 Jahren zu finanzieren. Darüber hinaus sind durch die Betriebsgesellschaft die Nutzungskosten durch Mieteinnahmen zu decken.
Variante 3	Variante 3 kombiniert die Varianten 1 und 2, d. h. die Kosten für Modernisierung und Instandsetzung werden zu $\frac{3}{4}$ durch die Stadt Gießen und zu $\frac{1}{4}$ durch die Betriebsgesellschaft finanziert. Wie in Variante 1 und 2 sind durch die Betriebsgesellschaft die Nutzungskosten durch Mieteinnahmen zu decken.

In allen drei Varianten verbleiben das Grundstück und die Immobilie im Besitz der Stadt Gießen. Der Betrieb erfolgt durch einen nicht-städtischen Dritten. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Betriebsgesellschaft keinen Mietzins an die Stadt Gießen entrichten muss. Die Ergebnisse zu den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen erfolgen anhand der drei Varianten.

Methodik

Schätzung der Nutzungskosten

Die Nutzungskosten für den KGH werden in Anlehnung an die DIN 18960 (Nutzungskosten im Hochbau) geschätzt. Die Norm beschreibt alle in baulichen Anlagen und deren Grundstücken entstehenden regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrenden Kosten. Nach der DIN 18960 zählen zu den Nutzungskosten folgende Kategorien:

- Kapitalkosten (Kostengruppe 100),
- Objektmanagementkosten (Kostengruppe 200),
- Betriebskosten (Kostengruppe 300) und
- Instandsetzungskosten (Kostengruppe 400).

Diese Kategorien der DIN werden für die Berechnung der Nutzungskosten – soweit das im Rahmen einer Machbarkeitsstudie möglich und sinnvoll ist – den Bedingungen der Immobilie Alte Feuerwache und dem Nutzungskonzept des KGH angepasst. Falls notwendig und möglich, werden die Kostengruppen in eine zweite Ebene der Nutzungskostengliederung unterteilt. Ebenso wird aber auch auf einzelne Kostenkategorien der DIN verzichtet, die für die Nutzung des KGH keine Relevanz haben.

Die Betrachtung der Nutzungskosten dient der kostentransparenten Planung, Herstellung und Nutzung von Bauwerken. Dafür sind qualitative und quantitative Bedarfsvorgaben erforderlich wie bspw. die Brutto-Grundfläche (BGF) oder Nutzungsfläche des KGH (NUF).

Bei der Schätzung der Nutzungskosten kann die Umsatzsteuer unterschiedlich berücksichtigt werden. Für die Schätzung der Nutzungskosten werden die Angaben als Brutto-Angabe (einschl. Umsatzsteuer) angegeben.

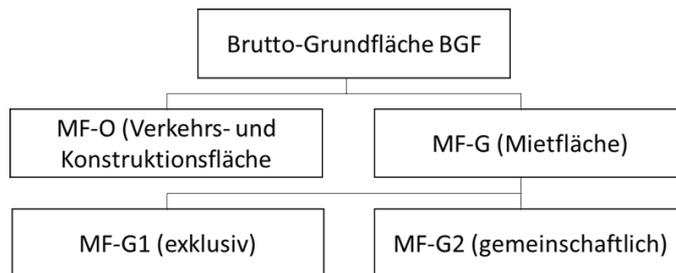
Die für die Schätzung der Nutzungskosten notwendigen Angaben ergeben sich aus plausiblen Annahmen, die durch die Gutachter*innen getroffen werden. Diese beruhen entweder auf allgemein gültigen Kennwerten für die Bewirtschaftung gewerblich genutzter Immobilien (BKI Objektdaten) oder auf vergleichbaren kreativwirtschaftlich genutzten Immobilien (*Anschlussverwendung* bzw. *prototyp* Gießen, Union Gewerbehof Dortmund). Diese Immobilien bieten sich als Vergleichsobjekte an, da sie ebenfalls über einen einfachen Ausbaustandard verfügen und die Nutzungsstruktur ähnlich ist (Büros, Ateliers, Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume).

Schätzung der Mietfläche und -einnahmen

Die Schätzung der Mietfläche orientiert sich an der Richtlinie zur »Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG)« der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif). Diese Richtlinie basiert auf den Flächenarten der DIN 277. Ausgehend von der Brutto-Grundfläche (BGF) wird eine MF-G (Mietfläche nach gif) definiert. Für die Ermittlung der MF-G werden zunächst von der Brutto-Grundfläche die Verkehrsfläche und die Konstruktionsgrundfläche abgezogen (MF-O).

Die MF-G umfasst einerseits Flächen für die exklusive Nutzung (MF-G1), die im Fall des KGH bspw. einer Mieter*in oder einer Büro- bzw. Ateliergemeinschaft zugeordnet ist. Darüber hinaus gehören zur Mietfläche Flächen, die

der gemeinschaftlichen Nutzung dienen (MF-G2). Diese werden typischerweise mehreren oder allen Mieter*innen zugeordnet.



Dies sind bspw. Teeküchen in den einzelnen Etagen oder Commons-Flächen, die von allen Mietern des KGH genutzt werden können. Hiervon ausgenommen ist die Fahrzeughalle, die nicht Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist.

Annahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Nachfolgend werden die wesentlichen Annahmen für die Schätzung der Wirtschaftlichkeit des KGH dargelegt. Diese Annahmen beziehen sich auf die Flächen der Immobilie, die Baukosten der Sanierung, die Kosten der Bewirtschaftung sowie die möglichen Einnahmen aus der Vermietung.

Nutz- bzw. Mietfläche

Die Flächen für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden auf Basis der DIN 277 ermittelt. Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird vereinfachend von einer Nutzfläche von ca. 1.300 m² ausgegangen, die für die Vermietung im gesamten Gebäude zur Verfügung stehen. Die ca. 1.300 m² entsprechen der gesamten Mietfläche (MF-G), die im Haus zur Verfügung steht – ohne die Fahrzeughalle. Darin enthalten sind bspw. auch Teeküchen oder Aufenthaltsbereiche im Haus. Nicht enthalten sind Treppenhäuser und Flure/Wege, die überwiegend der Entfluchtung dienen.

Baukosten für Modernisierung und Instandsetzung

Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten wurden durch das Amsel Kollektiv ermittelt. Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird von einem Kostenrahmen in Höhe von 1,739 Mio. Euro (brutto) für die einfache Sanierung der Immobilien ausgegangen. Dies entspricht Kosten in Höhe von 643 Euro/m² Brutto-Grundfläche. In den Baukosten sind keine Kosten für eine etwaige Stellplatzablöse enthalten. Diese belaufen sich auf eine Summe von ca. 6.000 € pro Stellplatz. Bei angenommen 22 Stellplätzen¹⁹, die abgelöst werden sollen, würden weitere Kosten in Höhe von 132.000 € entstehen.

¹⁹ Von maximal 38 nachzuweisenden Stellplätzen (vgl. Anlage 5) werden sieben Stellplätze nachgewiesen, davon drei Car-Sharing-Stellplätze. Angenommen wird, dass je Car-Sharing-Stellplatz die Pflicht zur Herstellung von fünf notwendigen Stellplätzen ausgesetzt werden kann wie es bspw. die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen (01.2019) vorsieht.

Kosten für die Bewirtschaftung

Folgender Kostenrahmen wird pro Jahr für die Bewirtschaftung in den vier Kostengruppen erwartet (Beispiel Variante 1):

Kostengruppe 100 Kapitalkosten		Erläuterung	€/m² Jahr	€/Jahr
110	Fremdkapital	Umbau aus Eigenmitteln der Stadt	0,00 €	0,00 €
120	Eigenmittel	Städtische Eigenmittel für Umbau (jährliche Investitionskosten bei Nutzungsdauer von 50 Jahren)	0,00 €	0,00 €
130	Abschreibung	50 Jahre Nutzungsdauer, 2% pro Jahr	2,57 €	6.956,00 €
Kapitalkosten (Summe 110 - 190)			2,57 €	6.956,00 €

Kostengruppe 200 Objektmanagementkosten		Erläuterung	€/m² Jahr	€/Jahr
210	Personalkosten	Management der Immobilie (kaufmännisch, organisatorisch, Partizipation), 100% Personalstelle	19,67 €	53.232,00 €
220	Sachkosten	Pauschale für Büromaterialien (EDV, Papier, etc.)	0,18 €	500,00 €
Objektmanagementkosten (Summe 210 - 290)			19,85 €	53.732,00 €

Kostengruppe 300 Betriebskosten		Erläuterung	€/m² Jahr	€/Jahr
310	Versorgung	Wärme, Strom, Wasser (Ver- und Entsorgung)	9,49 €	25.685,63 €
320	Entsorgung	Abfallgebühren	0,55 €	1.478,64 €
330	Reinigung/Pflege Gebäude	Personalkosten für 2. Minijobs	5,27 €	14.261,52 €
340	Reinigung/Pflege Außenanlagen	Straßenreinigung	0,27 €	721,56 €
350	Inspektion und Wartung	Fahrstuhl, Schornsteinfeger, Feuerlöscher	1,19 €	3.207,48 €
370	Abgaben und Beiträge	Inhaltsversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	1,38 €	3.738,73 €
390	Betriebskosten Sonstiges	Internet	0,22 €	600,00 €
Betriebskosten (Summe 310 - 390)			18,36 €	49.693,56 €

Kostengruppe 400 Instandsetzungskosten		Erläuterung	€/m² Jahr	€/Jahr
410-490	Instandsetzung	Baukonstruktion, technische Anlagen, Außenanlagen, Ausstattung	11,53 €	31.200,00 €
Instandsetzungskosten (Summe 410 - 490)			11,53 €	31.200,00 €

Kostengruppen 100 - 400		€/m²	€/Jahr
Summe Baunutzungskosten (Summe KGR 100 bis 400)		52,31 €	141.581,56 €

Anmerkungen zu den Kapitalkosten

- Es ist kein Fremdkapital zu finanzieren da angenommen wird, dass der Umbau aus städtischen Eigenmitteln erfolgt.
- In Variante 2 der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind die Baukosten als Teil der Kapitalkosten über einen Zeitraum von 50 Jahren von der Betriebsgesellschaft zu refinanzieren (34.780,00 € pro Jahr). In Variante 3 sind – wie oben – dargestellt, 1/3 durch die Betriebsgesellschaft zu finanzieren.
- Darüber hinaus ist nach der DIN eine Abschreibung zu kalkulieren. In diesem Fall wird angenommen, dass pro Jahr 2 % der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten abgeschrieben werden müssen.

Anmerkungen zu den Objektmanagementkosten

- Für das Objektmanagement wird eine 100 % Personalstelle angenommen. Diese umfasst das kaufmännische und organisatorische Management der Immobilie sowie die Partizipation der Mieter*innen und Nutzer*innen an der konzeptionellen (Weiter-)Entwicklung des KGH. Vergleichbare Immobilien(-konzepte) wie die Zollamt Studios in Offenbach oder der Union Gewerbehof in Dortmund veranschlagen für das rein kaufmännische und organisatorische Management eine 50 % Personalstelle. Kosten für die Pflege der Immobilie sind in den Betriebskosten und für die Instandhaltung in den Instandsetzungskosten berücksichtigt.

Anmerkungen zu den Instandsetzungskosten

- Angenommen wird, dass die Immobilie einfach saniert wird, es aber keine technischen Mängel an der Gebäudetechnik und der Gebäudehülle gibt. Für die Instandsetzung werden 2 €/m² für Material- und Personalkosten kalkuliert.

Die Preise sind als Brutto-Preise angenommen.

Einnahmen aus der Vermietung

Bei den Mieteinnahmen werden fünf Preiskategorien unterschieden, die folgende Nutzungen umfassen:

Nutzung	Mietpreis (netto, ohne Betriebskosten)
Arbeitsbereich Gastronomie	8,0 €/m ²
Arbeitsbereich Office (einfach)	7,0 €/m ²
Arbeitsbereich Office (höherwertig)	8,5 €/m ²
Arbeitsbereich Werk	5,0 €/m ²
Darstellendes Spiel/Bewegung/Werkstatt/Lager	3,0 €/m ²

Die Annahmen für die potenziellen Mieten basieren auf den Angaben zur Zahlungsbereitschaft der potenziellen Nutzer*innen, die im Zuge des Beteiligungsprozesses bzw. den Steckbrief-Abfragen ermittelt wurden, den Letter of Intent (LoI), in denen z. T. Aussagen zur Zahlungsbereitschaft gemacht wurden und der Konzeptstudie »Kreativwerk/Kulturgewerbehof feuer*werk. Projektkonzept am Beispiel der Feuerwache Steinstraße 1« (10.2019) sowie eigenen Recherchen in einschlägigen Immobilienportalen zu Angebotsmieten für Büroflächen in Gießen. Die Mieten werden als Nettomieten (ohne Mehrwertsteuer) angenommen.

Vereinfachend soll die Kaltmiete die Kapitalkosten, die Objektmanagementkosten und die Instandsetzungskosten refinanzieren. Die Betriebskosten können als Nebenkosten auf die Mieter*innen umgelegt werden. Hierfür werden ca. 3,2 €/m² angenommen. In Summe ergeben sich so Gesamtmietpreise zwischen 6,2 €/m² und 11,7 €/m². Ziel ist es, die Nutzungskosten durch die Mieteinnahmen zu decken.

Ergebnisse

Variante 1

Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten werden durch die Stadt Gießen getragen. Der Betrieb der Immobilie erfolgt durch Dritte, die die Nutzungskosten durch Mieteinnahmen decken müssen. Bei den Kapitalkosten entfällt die Kostengruppe 120 (Eigenmittel), da die Betriebsgesellschaft nicht die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten zu refinanzieren hat.

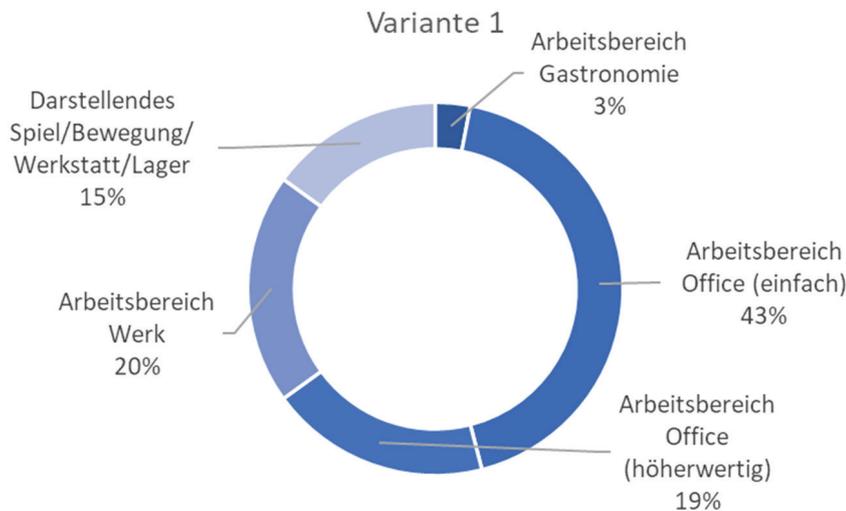
Nutzungskosten pro Jahr

Kostenart	Ausgaben (jährlich, ca.)
Kapitalkosten (Abschreibung)	6.956 €
Objektmanagement	53.732 €
Betriebskosten	49.694 €
Instandsetzung	31.200 €
Summe	141.582 €

Mieteinnahmen pro Jahr

Nutzung	Flächenanteil (%)	Ca. Fläche (m²)	Kaltmiete (€)	Betriebskosten (€)	Gesamt-miete (€)	Mieteinnahmen pro Jahr, 100 % Auslastung (gerundet)
Arbeitsbereich Gastronomie	3	39	8,0	3,2	11,2	5.242
Arbeitsbereich Office (einfach)	43	559	7,0	3,2	10,7	68.422
Arbeitsbereich Office (höherwertig)	19	250	8,5	3,2	11,7	35.100
Arbeitsbereich Werk	20	260	5,0	3,2	8,2	25.584
Darstellendes Spiel/Bewegung/Werkstatt/ Lager/ Ateliers	15	195	3,0	3,2	6,2	14.508
						148.855

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für Variante 1 zeigt, dass bei der dargestellten Flächenverteilung für die fünf verschiedenen Mietkategorien (Gastronomie 3 %, Office einfach 43 %, Office höherwertig 19 %, Werk 20 % und Spiel/Bewegung/Werkstatt/Lager/Ateliers 15 %) die Mieteinnahmen die Nutzungskosten wieder einspielen bzw. diese gedeckt werden können. Bei der hier dargestellten Auslastung von 100 % würde ein Einnahmeüberschuss von 7.274 € pro Jahr entstehen.



Die nachfolgende Tabelle zeigt eine angenommene Auslastung für die ersten drei Jahre:

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3
Nutzung	Mieteinnahmen 80 % Auslastung (gerundet)	Mieteinnahmen 90 % Auslastung (gerundet)	Mieteinnahmen 95 % Auslastung (gerundet)
Arbeitsbereich Gastronomie	4.193	4.717	4.980
Arbeitsbereich Office (einfach)	54.737	61.579	65.001
Arbeitsbereich Office (höherwertig)	28.080	31.590	33.345
Arbeitsbereich Werk	20.467	23.026	24.305
Darstellendes Spiel/Be- wegung/Werkstatt/Lager	11.606	13.057	13.783
	119.084	133.970	141.412

Die Tabelle zeigt, dass im ersten Jahr, bei einer angenommenen Auslastung von 80 % ein Defizit zwischen den Nutzungskosten und den Mieteinnahmen entsteht. Dieses liegt bei ca. 22.497 €. Ab einer Auslastung von ca. 95 % kann im dritten Jahr bei den hier dargestellten Annahmen das KGH nahezu kostendeckend betrieben werden.

Die in Variante 1 gezeigte Flächenverteilung entspricht nach Auffassung der Gutachter*innen am ehesten dem geplanten Nutzungskonzept und bildet einen Kompromiss aus den Vorstellungen der beteiligten Akteure aus der Kultur- und Kreativwirtschaft und dem Ziel, den KGH kostendeckend zu betreiben.

Variante 2

Die Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung sind durch die Betriebsgesellschaft über einen Zeitraum von 50 Jahren zu finanzieren. Darüber hinaus sind durch die Betriebsgesellschaft die Nutzungskosten durch Mieteinnahmen zu decken.

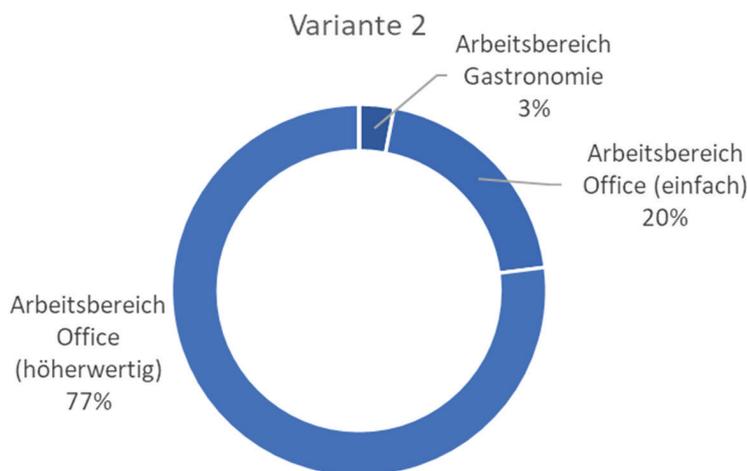
Nutzungskosten pro Jahr

Kostenart	Ausgaben (jährlich, ca.)
Kapitalkosten (Eigenmittel der Stadt, Abschreibung)	41.736 €
Objektmanagement	53.732 €
Betriebskosten	49.694 €
Instandsetzung	31.200 €
Summe	176.362 €

Nutzung	Flächenanteil (%)	Ca. Fläche (m²)	Kaltmiete (€)	Betriebskosten (€)	Gesamt-miete (€)	Mieteinnahmen pro Jahr, 100 % Auslastung (gerundet)
Arbeitsbereich Gastronomie	3	39	8,0	3,2	11,2	5.242
Arbeitsbereich Office (einfach)	20	260	7,0	3,2	10,7	31.824
Arbeitsbereich Office (höherwertig)	77	1.001	8,5	3,2	11,7	140.540
Arbeitsbereich Werk	0	0	5,0	3,2	8,2	0
Darstellendes Spiel/Bewegung/Werkstatt/ Lager/ Ateliers	0	0	3,0	3,2	6,2	0
						177.606

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für Variante 2 zeigt, dass im Fall einer Refinanzierung der Sanierungskosten durch die Betriebsgesellschaft die Kapitalkosten deutlich höher sind. Während in Variante 1 der Betrag pro Jahr bei lediglich ca. 6.956 € liegt müssen in Variante 2 ca. 41.736 € durch die jährlichen Mieteinnahmen gedeckt werden. Insgesamt müssen so pro Jahr ca. 176.362 € durch die Miete refinanziert werden.

Um den KGH kostendeckend zu betreiben, muss die Flächenverteilung zwischen den Nutzungen anders gestaltet werden, d. h. der Anteil der Nutzung Office (einfach) muss auf 20 % erhöht und der Anteil für Office (höherwertig) auf ca. 77 % erhöht werden. Für die Bereiche Werk und Darstellendes Spiel/ Bewegung/Werkstatt/Lager/Ateliers verbleiben kein Platz mehr, d. h. dass neben der Büronutzung für andere, kreative Nutzungen kein Raum mehr bleibt.



Allerdings ist ein solches Nutzungskonzept mit den entsprechenden Mietpreisen wenig realistisch. Flächen im Untergeschoss können nicht als vollwertige Büroflächen vermietet werden. Ebenso können einzelne Flächen aufgrund einer fehlenden 2. Entfluchtung ausschließlich als Lager genutzt werden. Theoretisch möglich wäre auch ein höherer Mietpreis für die Nut-

zungen Office, allerdings sind hier Grenzen durch das Gießener Büromietpreisniveau gesetzt, d. h. bei einem zu hohen Mietpreis würden die Mietflächen voraussichtlich leer stehen.

Bei der hier dargestellten Auslastung von 100 % würde ein Einnahmeüberschuss von lediglich ca. 1.244 € pro Jahr entstehen. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine angenommene Auslastung für die ersten drei Jahre:

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3
Nutzung	Mieteinnahmen 80 % Auslastung (gerundet)	Mieteinnahmen 90 % Auslastung (gerundet)	Mieteinnahmen 95 % Auslastung (gerundet)
Arbeitsbereich Gastronomie	4.193	4.717	4.980
Arbeitsbereich Office (einfach)	54.737	28.642	30.233
Arbeitsbereich Office (höherwertig)	28.080	126.486	133.513
Arbeitsbereich Werk	20.467	0	0
Darstellendes Spiel/Be- wegung/Werkstatt/Lager	11.606	0	0
	119.084	159.845	168.726

Es zeigt sich, dass im ersten Jahr, bei einer angenommenen Auslastung von 80 % ein deutliches Defizit zwischen den Nutzungskosten und den Mieteinnahmen entsteht. Dieses liegt bei ca. 34.277 €. Und selbst bei einer Auslastung von 95 % sind die Mieteinnahmen noch nicht kostendeckend.

Variante 2 zeigt auch, dass ein kostendeckender Betrieb nur dann möglich erscheint, wenn eine Büronutzung die dominante Nutzungsform im KGH wird, um darüber die Nutzungskosten decken zu können. Und selbst dann bleibt ein erhebliches Risiko, dass bei einer zu geringen Auslastung dauerhaft die Nutzungskosten nicht gedeckt werden können.

Variante 3

Variante 3 kombiniert die Varianten 1 und 2, d. h. die Kosten für Modernisierung und Instandsetzung werden zu $\frac{2}{3}$ durch die Stadt Gießen und zu $\frac{1}{3}$ durch die Betriebsgesellschaft finanziert. Wie in Variante 1 und 2 sind durch den oder die Betriebsgesellschaft die Nutzungskosten durch Mieteinnahmen zu decken.

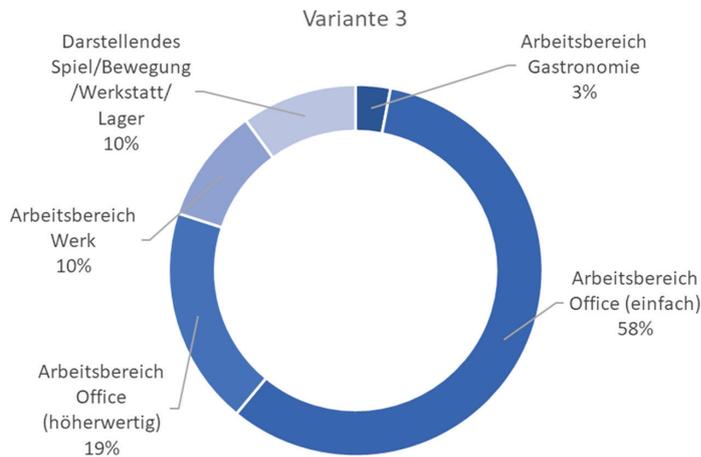
Nutzungskosten pro Jahr

Kostenart	Ausgaben (jährlich)
Kapitalkosten (Eigenmittel der Stadt, Abschreibung)	18.433 €
Objektmanagement	53.732 €
Betriebskosten	49.694 €
Instandsetzung	31.200 €
Summe	153.059 €

Nutzung	Flächenanteil (%)	Ca. Fläche (m²)	Kaltmiete (€)	Betriebskosten (€)	Gesamt-miete (€)	Mieteinnahmen pro Jahr, 100 % Auslastung (gerundet)
Arbeitsbereich Gastronomie	3	39	8,0	3,2	11,2	5.242
Arbeitsbereich Office (einfach)	58	754	7,0	3,2	10,7	92.290
Arbeitsbereich Office (höherwertig)	19	250	8,5	3,2	11,7	35.100
Arbeitsbereich Werk	10	130	5,0	3,2	8,2	12.792
Darstellendes Spiel/Bewegung/Werkstatt/ Lager/ Ateliers	10	130	3,0	3,2	6,2	9.672
						155.095

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für Variante 3 zeigt, dass durch die Übernahme der Sanierungskosten zu 2/3 durch die Stadt, die Nutzungskosten erheblich niedriger sind als in Variante 2, in der alle Sanierungskosten durch die Betriebsgesellschaft getragen werden müssen.

Um die Nutzungskosten zu decken, müssen nach der Modellrechnung 58 % der Fläche für Office (einfach) und 19 % der Fläche für Office (höherwertig) vermietet werden. Für die Nutzungen Werk und Darstellendes Spiel/Bewegung /Werkstatt/Lager/Ateliers verbleiben jeweils 10 % der Nutzungsfläche sowie 3 % für die Gastronomie.



Bei der hier dargestellten Auslastung von 100 % würde ein Einnahmeüberschuss von lediglich ca. 2.036 € pro Jahr entstehen. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine angenommene Auslastung für die ersten drei Jahre:

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3
Nutzung	Mieteinnahmen 80 % Auslastung (gerundet)	Mieteinnahmen 90 % Auslastung (gerundet)	Mieteinnahmen 95 % Auslastung (gerundet)
Arbeitsbereich Gastronomie	4.193	4.717	4.980
Arbeitsbereich Office (einfach)	73.832	83.061	87.675
Arbeitsbereich Office (höherwertig)	28.080	31.590	33.345
Arbeitsbereich Werk	10.234	11.513	12.152
Darstellendes Spiel/Be- wegung/Werkstatt/Lager	7.738	8.705	9.188
	124.076	139.586	147.340

Die Tabelle zeigt, dass im ersten Jahr, bei einer angenommenen Auslastung von 80 % ein Defizit zwischen den Nutzungskosten und den Mieteinnahmen entsteht. Dieses liegt bei ca. 28.983 €. Selbst bei einer Auslastung von ca. 95 % im dritten Jahr würde bei den hier dargestellten Annahmen das KGH aber immer noch nicht kostendeckend betrieben werden können. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 5.719 €.

Auch wenn aufgrund der Erfahrungen aus dem Erarbeitungsprozess der Machbarkeitsstudie, den durchgeführten Workshops und den Lol (vgl. nächstes Kapitel) von einer grundsätzlich guten Nachfrage nach Nutzungsflächen im KGH ausgegangen werden kann, ist doch eine permanente Auslastung von 100 % eher unwahrscheinlich. Aufgrund von Nutzer*innenwechseln und wiederkehrenden Instandsetzungsmaßnahmen werden in der Nutzungsphase immer wieder Flächen temporär leer stehen und die entsprechenden Mieteinbußen sind einzukalkulieren.

Auswertung der Letter of Intent (LoI) zum Mietinteresse am KGH

Um die potenzielle Nachfrage nach Gastronomie-, Büro-, Atelier- und Werkstattflächen genauer abzufragen, wurden im Zuge der Machbarkeitsstudie von der *urbanautik/raumstation 3539 eG* LoI von Gießener Unternehmen und Selbstständigen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, von Bildungseinrichtungen wie der JLU Gießen, Verbänden, Vereinen und der TIG GmbH eingeholt.

Insgesamt sind 27 LoI eingegangen. Gefragt wurden die Adressat*innen vor allem nach den Flächenbedarfen und der Warmmieten (brutto), die sie zu zahlen bereit wären.

Flächen

Bei den Flächen zeichnet sich eine hohe Nachfrage nach Räumen bis zu einer Größe von 50 m² ab (14 Rückmeldungen). Einzelne Nutzer*innen würden größere Flächen anmieten wie z. B. das MOK Gießen (mindestens 180-250 m²) oder der Landesverband Schultheater in Hessen e. V. (90-150 m²) für einen Mehrzweckraum, der als Theater genutzt werden kann. Größere Flächen würden mutmaßlich auch die JLU Gießen und die TIG GmbH anmieten – genaue Angaben gehen aus den LoI aber nicht hervor.

Interessant ist auch die Aussage der Lebenshilfe Gießen e. V., die Gastronomieflächen nachfragen würde. Allerdings in einer Größenordnung (ca. 100 m²), die in der vorliegenden Machbarkeitsstudie nicht abzubilden ist. In acht Lol werden keine Aussagen zur genauen Flächennachfrage getroffen. Sie richten sich jedoch überwiegend auf Büro- und Atelierflächen. In vier Lol werden aber auch Werkstatt- und Lagerflächen vermerkt. Nachgefragt wurde auch die temporäre Anmietung eines Veranstaltungsraums mit einer Fläche von 150-200 m². Auf die großflächigen Nutzungsanfragen über 90 m² wird in der Machbarkeitsstudie mit der Ausweisung von Raumspezialisten reagiert.

Mieten

Angaben zur gewünschten Miethöhe wurden in 16 der 27 Lol gemacht. Von den 16 Rückmeldungen würden gerne neun Nutzer*innen eine Warmmiete (brutto) von 4,0-6,0 €/m² zahlen. Sechs Nutzer*innen würden eine Warmmiete von 6,0-8,0 €/m² zahlen und ein Nutzer über 8,0 €/m². In elf Lol wurden keine Angaben gemacht. Die gewünschten Mietpreise bei den meisten Lol bewegen sich demnach eher am unteren Rand der kalkulierten Mietpreise (Kategorie Darstellendes Spiel/Bewegung/Werkstatt/Lager/Ateliers).

Allerdings haben verschiedene große Einrichtungen wie die JLU, die TIG GmbH oder das MOK Gießen keine Angaben zu den Mietpreisen gemacht. Zu vermuten ist, dass diese Akteure durchaus höhere Mieten zahlen können als die zumeist kleineren Büros und Selbstständigen und damit auch die Nachfrage nach den Flächenkategorien Arbeitsbereich Office (höherwertig, ggf. einfach) abdecken.

Recherche von Förderprogrammen zur Kofinanzierung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten

Ein wichtiger Teil der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen ist die Recherche und Prüfung geeigneter Fördermittel, mit denen die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für den Kulturgewerbehof kofinanziert werden könnten, um dadurch den Finanzierungskostenanteil für die Stadt zu senken. Entsprechend dem Angebot konzentriert sich die Recherche auf die Fördermittel der Städtebauförderung einschließlich des Investitionspaktes sowie Fördermittel der KfW.

Investitionspakt Soziale Integration im Quartier 2020

Fördermittelgeber	Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat
Fördergegenstand	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung, Aus- und Neubau sozialer Infrastruktur zu „Orten des sozialen Zusammenhalts und der Integration“. • Gefördert werden Bildungseinrichtungen wie Schulen, Bibliotheken und Kindertagesstätten, Bürgerhäuser, Stadtteilzentren, Kultureinrichtungen. • Umsetzung in Programmgebieten der Städtebauförderung.
Art der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss • Anteilige Finanzierung der Investitionskosten durch den Bund (75 %), das Land (15 %) und die Stadt Gießen (10 %) • Die Kommunen können die Fördermittel grundsätzlich auch an Dritte weiterreichen (Betriebsgesellschaft).

Anwendung für den KGH	<ul style="list-style-type: none"> • Die Programmatik des KGH müsste auf die Ziele des Investitionspaktes zugeschnitten werden z. B. in Richtung eines soziokulturellen Zentrums. • Der Investitionspakt wird vor allem in Programmgebieten der Städtebauförderung angewendet. Der KGH liegt bereits im Programmgebiet des Programms Zukunft Stadtgrün, d. h. eine Anwendung scheint grundsätzlich möglich. • Seitens der Gießener Stadtplanung erscheint eine Förderung bei einer sozialen/kulturellen Programmatik des KGH für aussichtsreich.
------------------------------	---

Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus

Fördermittelgeber	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat
Fördergegenstand	<ul style="list-style-type: none"> • Förderfähig sind investive, investitionsvorbereitende und konzeptionelle Maßnahmen mit ausgeprägtem städtebaulichem Bezug, d. h. für den KGH, dass nicht allein die Immobilie Fördergegenstand sein kann, sondern das städtebauliche Umfeld mit einbezogen werden müsste. • Die Projekte sollen national und international wahrnehmbar sein und mit deutlichen Impulsen für die jeweilige Stadt und die Stadtentwicklungspolitik. • Sie zeichnen sich durch einen besonderen Qualitätsanspruch hinsichtlich des städtebaulichen Ansatzes, der baukulturellen Aspekte und der Beteiligungsprozesse aus, leisten einen Beitrag zur Realisierung der baupolitischen Ziele des Bundes und weisen Innovationspotenzial auf. • Antragsberechtigt und Förderempfängerinnen sind die Kommunen.
Art der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss • Anteilige Finanzierung der Investitionskosten durch den Bund (66,66 %), die Stadt Gießen (33,33 %) • Bei Haushaltsnotlage Bund 90 % und Kommune 10 %
Anwendung für den KGH	<ul style="list-style-type: none"> • Der Projektauftrag für 2020 endete am 22.10.2020. Ein erneuter Aufruf für 2021 ist aber möglich. • Seitens der Gießener Stadtplanung wird eine Förderung eher skeptisch gesehen, da die Alte Feuerwehr keine städtebaulich herausragende Bedeutung besitzt.

Bundesprogramm Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur

Fördermittelgeber	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat
Fördergegenstand	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen des Bundesprogramms sind kommunale Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur förderfähig. • Gefördert werden die bauliche Sanierung und der Ausbau von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Einzelgebäude und Ensembles). • Das vorgeschlagene Projekt sollte Gegenstand einer städtebaulichen Gesamtstrategie sein bzw. sich aus einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept oder vergleichbaren Planungen erschließen. • Zweckbindungsfrist 10 Jahre • Antragsberechtigt und Förderempfängerinnen sind nur die Kommunen.
Art der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss • Anteilige Finanzierung der Investitionskosten durch den Bund (45 %) und die Stadt Gießen (55 %) • Bei Haushaltsnotlage Bund 90 % und Kommune 10 % • Der Bundesanteil der Förderung soll in der Regel bei zwischen 0,5 bis 3 Millionen Euro liegen. • Bei der Finanzierung können Dritte beteiligt werden. Der Anteil kann auf den kommunalen Eigenanteil angerechnet werden.
Anwendung für den KGH	<ul style="list-style-type: none"> • Der Projektauftrag für 2020 endete am 30.10.2020. Ein erneuter Aufruf für 2021 ist aber möglich.

Städtebauförderung. Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Die Städtebauförderung umfasst nach der Verwaltungsvereinbarung 2020 noch drei Programme. Die Alte Feuerwache ist Teil des Programmgebietes „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ = ehemals „Zukunft Stadtgrün“. Von den drei neuen Programmen der Städtebauförderung scheint das Programm Lebendige Zentren (s. u.) aufgrund seiner Programmatik für die Förderung des KGH am aussichtsreichsten.

Fördermittelgeber	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat
Fördergegenstand	<ul style="list-style-type: none"> • Die Alte Feuerwache ist Teil des Programmgebietes „Grüner Anlagenring Innenstadt“, für das ein städtebauliches Entwicklungskonzept verfasst wurde. • Ziel des Programms ist die Herstellung einer hochwertigen grünen Infrastruktur mit dem Ziel Grünflächen zu qualifizieren, Grünflächen zu vernetzen, Bauwerke zu begrünen oder urbane Gärten herzustellen.
Art der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Förderung der Maßnahmen richtet sich nach der „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE 2017“. • Das Land gewährt aus eigenen sowie aus Mitteln des Bundes nicht rückzahlbare Zuschüsse im Wege der Anteilfinanzierung (i. d. R. zwei Drittel der förderfähigen Kosten).

Anwendung für den KGH	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gelände der Alten Feuerwache ist bereits als Maßnahme im integrierten Handlungskonzept beschrieben (Einzelmaßnahmennummer 8, Begrünungsmaßnahmen DB-Flächen). • Das Programm greift nicht unmittelbar für die Sanierung des Gebäudes, kann aber z. B. für die grüne Gestaltung des Außenraumes (Urbane Gärten) oder die Begrünung der Fassade genutzt werden.
------------------------------	--

Städtebauförderung. Programm Lebendige Zentren

Fördermittelgeber	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat
Fördergegenstand	<ul style="list-style-type: none"> • Die Alte Feuerwache grenzt an die Innenstadt an und könnte als Teil einer Aufwertungsstrategie für die Entwicklung des Stadtkerns interpretiert werden. • Förderfähig sind u. a. Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, zum Erhalt und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes sowie zur Verbesserung der städtischen Mobilität.
Art der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Förderung der Maßnahmen richtet sich nach der „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE 2017“. • Das Land gewährt aus eigenen sowie aus Mitteln des Bundes nicht rückzahlbare Zuschüsse im Wege der Anteilfinanzierung (i. d. R. zwei Drittel der förderfähigen Kosten).
Anwendung für den KGH	<ul style="list-style-type: none"> • Klar ist, dass die Alte Feuerwache nicht als einzelnes Gebäude förderfähig wäre, da Voraussetzung für die Förderung ein abgegrenztes Programmgebiet ist, in dem auf der Basis eines integrierten Handlungskonzeptes umfassende Maßnahmen durchgeführt werden. Der Umbau der Alten Feuerwache könnte dann als eine Maßnahme in das Handlungskonzept aufgenommen werden. • Mit dem Fördermittelgeber wäre zu prüfen, inwieweit sich das Programmgebiet „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit einem neuen Programmgebiet räumlich und zeitlich überlagern darf.

IKK – Energieeffizient Bauen und Sanieren

Fördermittelgeberin	<ul style="list-style-type: none"> • KfW
Fördergegenstand	<ul style="list-style-type: none"> • Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden der kommunalen und sozialen Infrastruktur. • Für Bau, Kauf und Sanierung von Nichtwohngebäuden • Energetischer Standard: KfW-Effizienzgebäude 70 bzw. 100 • Förderung von Einzelmaßnahmen (z. B. Dämmung, Erneuerung und Aufbereitung von Fenstern, sommerlicher Wärmeschutz, Einbau, Austausch oder Optimierung von raumluft- und klimatechnischen Anlagen etc.) • Antragsteller*in ist die Kommune bzw. kommunale Gebietskörperschaften
Art der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> • Kredit • Förderkredit bis zu 25 Mio. Euro pro Vorhaben • Bis zu 100 % Finanzierung der förderfähigen Kosten • Bis zu 27,5 % Tilgungszuschuss bei Komplettsanierung und 5 % bei Neubau

Anwendung für den KGH	<ul style="list-style-type: none"> • Gefördert werden Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. • Das Förderprodukt sieht die Finanzierung von Nichtwohngebäuden vor. Dies wäre bei dem Konzept für den KGH zu berücksichtigen, wenn beispielsweise eine Residency geplant wird. • Die Förderung erfolgt als Kredit, d. h. durch die Stadt Gießen ist zu prüfen, inwieweit die Konditionen vor dem Hintergrund eines allgemein niedrigen Zinsniveaus für sie attraktiv sind.
------------------------------	--

IKK – Barrierearme Stadt

Fördermittelgeberin	<ul style="list-style-type: none"> • KfW
Fördergegenstand	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung barriere-reduzierender Maßnahmen in kommunalen Gebäuden, Verkehrsanlagen und dem öffentlichen Raum (z.B. Gebäudezugänge, Sanitäranlagen, Bedienelemente etc.). • Antragstellerin ist die Kommune bzw. eine kommunale Gebietskörperschaft.
Art der Förderung	<ul style="list-style-type: none"> • Kredit • Kreditsumme ohne Höchstbetrag • Bis zu 100 % Finanzierung der förderfähigen Kosten • Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Zielen bestehender integrierter Stadt(teil-)entwicklungskonzepte stehen (hier „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“).
Anwendung für den KGH	<ul style="list-style-type: none"> • Gefördert werden Maßnahmen zur Minderung von Barrieren. • Barrierefreiheit ist für ein Gebäude, welches einen öffentlichen Zweck verfolgt, zwingend notwendig. • Die Analysen haben gezeigt, dass das Gebäude der Alten Feuerwache bislang nicht barrierefrei/-arm ist. • Die Förderung erfolgt als Kredit, d. h. durch die Stadt Gießen ist zu prüfen, inwieweit die die Konditionen vor dem Hintergrund eines allgemein niedrigen Zinsniveaus für sie attraktiv sind.

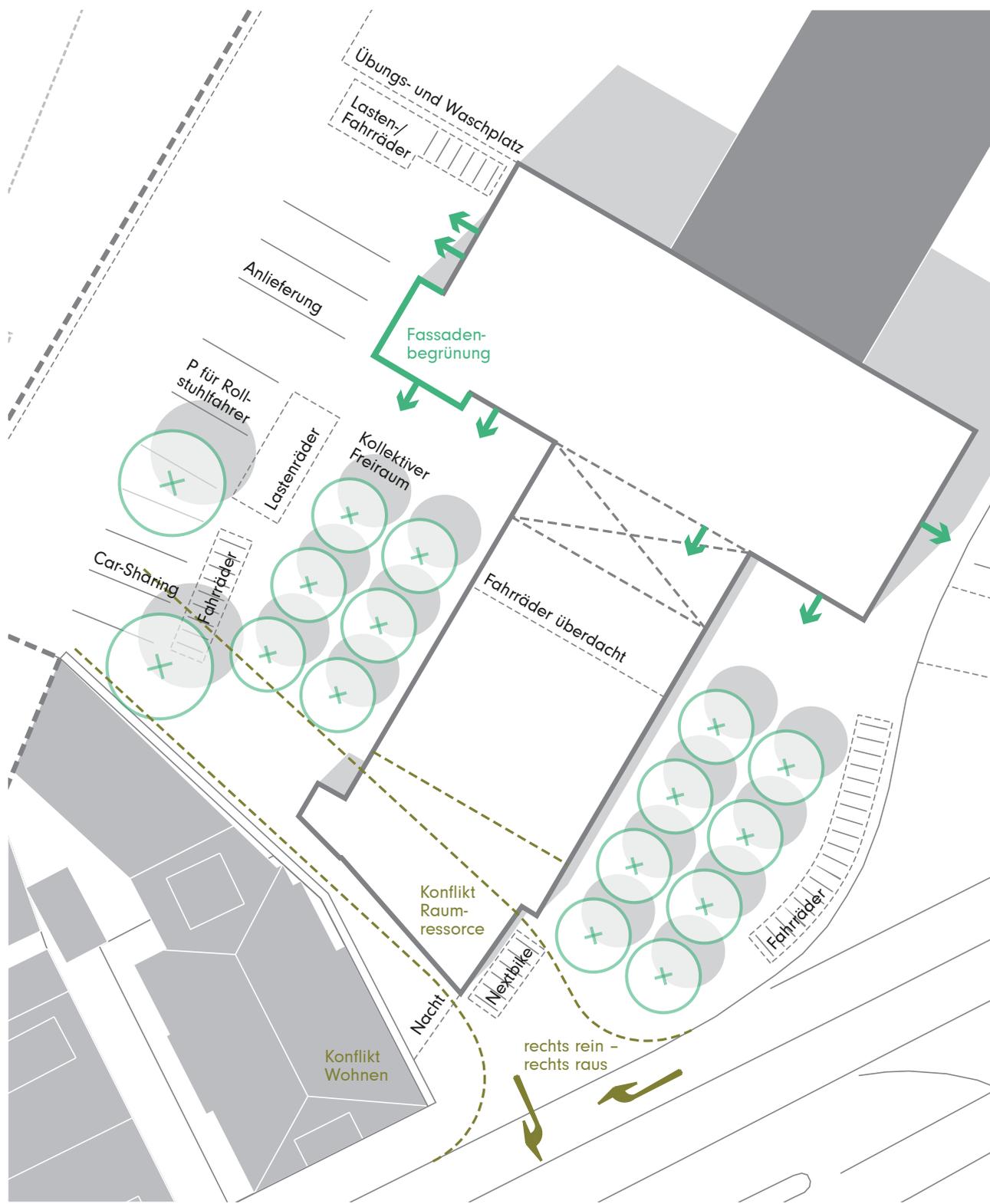
Inwieweit die hier recherchierten Fördermittel tatsächlich für die Kofinanzierung der Sanierung der Feuerwache bzw. den Ausbau als KGH nutzbar gemacht werden können, wäre durch die Stadt Gießen im Rahmen der Projektentwicklung zu prüfen.

VIII. Empfehlungen für die Umsetzung

Kontext



Lageplan o. M.



Lageplandetail o. M.

Mobilität

Kontextuelle Einbindung

Der KGH ist durch die Bus- und Bahn-Haltepunkte am Oswaldsgarten sowie über den Fernradweg R7 unmittelbar an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und überlokale Fahrradinfrastrukturen angebunden. Die zentrale Lagequalität am östlichen Anlagerung, die unmittelbare Nähe zur Sachsenhäuser Brücke als ein bedeutender Zugang zur Gießener Innenstadt und die programmatische Ausrichtung des KGH mit Schwerpunkt auf

einer lokalen Nutzer*innenschaft bilden eine hervorragende Ausgangssituation zur Erschließung des KGH mit dem Fahrrad und alternativen Verkehrsmitteln. Dies ist insbesondere von hoher Bedeutung, da ein Teil der zukünftigen Mieter- und Nutzer*innen (Künstler*innen, Kulturschaffende, Start-Ups/Gründer*innen und Studierende) seltener einen eigenen (PersonenKraftWagen) besitzen – sei es aus monetären Gründen und/oder einer bewusst nachhaltigen Entscheidung. Im Gegenzug ergeben sich aufgrund der kontextuellen Rahmenbedingungen (Gebäudebestand Fahrzeughalle und benachbarte Gebäude, angrenzende Nutzungen und Verkehrsführung) eine zwar ebenfalls theoretisch hervorragende Anbindung an den motorisierten Individualverkehr – eine sinnvolle Zufahrt kann aufgrund der bestehenden, komplexen Verkehrsführung jedoch nur zugangsbeschränkt von hinten über das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet werden. Die notwendigen PKW- oder Transporter-Stellplätze werden entsprechend im Hinterhof des KGH verortet. Eine alternative Zufahrt ist nur zwischen dem Einmündungsbereich der Steinstraße und den südlich des Areals angrenzenden Wohngebäuden möglich – eingeschränkt als eine ausschließliche „Rechts-rein/Rechts-raus“-Lösung in Fahrtrichtung Westanlage oder, aus entgegengesetzter Richtung kommend, über den Umweg Dammstraße und Steinstraße – und damit keine städtebaulich und verkehrstechnisch sinnvolle Alternative.

Erschließung Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung des KGH durch den Fußgänger*innen- und Radverkehr erfolgt über die Ecke Nordanlage/Steinstraße, an der sich der für alle gut sichtbare Haupteingang befindet und über die die überlokale Adressbildung gewährleistet wird. Um die Nutzungen im Hinterhof (nicht-kommerzieller Außenbereich ggf. mit saisonaler gastronomischer Bewirtung, Zugänge Fahrradwerkstatt, Mobilitätsstation, Solawi-Hub sowie Stellplätze für unterschiedliche Verkehrsarten) direkt anzubinden, soll das erste, an das Hauptgebäude angrenzende Segment der Fahrzeughalle, als öffentliche Durchwegung genutzt werden. Zur engmaschigen Vernetzung wird empfohlen, eine weitere, tagsüber nutzbare Wegeverbindung südlich der Fahrzeughalle und angrenzend an die Wohnbebauung herzustellen.

Durch die unmittelbare Lage des Grundstückes am Bahnsteig Oswaldsgarten kann mit nur geringem Kostenaufwand über eine Treppenanlage ein direkter Zugang zum KGH erfolgen. Es wird daher angeregt, mit der Eigentümerin Deutsche Bahn in Verhandlung über eine entsprechende Anbindung zu treten.

Prototyp einer zukünftigen Mobilität

Der KGH sollte prototypisch als nachhaltiger Stadtbaustein entwickelt und vermarktet werden. Dies setzt nicht nur eine innovative Prozessentwicklung, Organisations- und Betriebsstruktur sowie eine für Gießen spezifisch entwickelte Nutzungsstruktur voraus, sondern betrifft auch maßgeblich die mit einer Nachnutzung entstehenden infrastrukturellen Rahmenbedingungen. Insbesondere Fragen der Mobilität könnten an diesem zentralen Standort stellvertretend erprobt und zukünftig auf andere Orte im Gießener Stadtgebiet übertragen werden.

Aufgrund der sich aus der Programmatik und der damit verbundenen Nutzer*innenschaft ergebenden geringeren vorhersehbaren tatsächlichen Stellplatzbedarfe wird empfohlen, die sich aus der Stellplatzsatzung ergebenden notwendigen 38-36 Stellplätze für den MIV (je nach Mischungsverhältnis der Nutzungen)²⁰ zugunsten einer erhöhten Anzahl von Fahrradstellplätzen (bspw. eine mindestens Verdreifachung der notwendigen 26-24 Fahrradstellplätze) sowie der Verortung einer öffentlichen Mobilitätsstation maßgeblich zu reduzieren.²¹ Neben zwei Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen und drei Car-Sharing-Stellplätzen²² als Teil der Mobilitätsstation wird die Herstellung von zwei Transporter-Stellplätzen für Nutzer*innen des KGH empfohlen (entspricht einem Reduktionsfaktor von ca. 80 %).

Bei erhöhtem Besucher*innenaufkommen in Ausnahmefällen – im KGH entsteht keine Versammlungsstätte und die Fahrzeughalle der Berufsfeuerwehr kann aufgrund des baulichen Zustandes nur temporär und saisonal genutzt werden – kann auf die Bezahlparkplätze in dem rund um die Uhr geöffnete Parkhaus der Galerie Neustädter Tor mit 1.060 Parkplätzen verwiesen werden. Auf öffentliche, dem KGH direkt zugeordnete PKW-Stellplätze, soll aufgrund der dargelegten Gründe verzichtet werden.²³

Die Fahrradstellplätze können sowohl straßenseitig wie auch im Hinterhof verortet werden. Der Gebäudebestand der Fahrzeughalle bietet zudem die Möglichkeit einer überdachten Unterbringung der Fahrräder.

Mobilitätsstation

Als nachhaltiger Programmbaustein und öffentliche Infrastruktur wird empfohlen, neben einer offenen Radwerkstatt eine zugangsbeschränkte Mobilitätsstation im KGH zu verorten. Diese integriert neben den zwei Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen drei Car-Sharing-Stellplätze, einen Lastenradverleih mit Stellplätzen für mindestens 10 Lastenräder sowie Stellplätze für eine Station des Fahrradverleihsystems Nextbike.²⁴ Ebenfalls kann über einen Pedelec-Verleih mit der entsprechenden Ladeinfrastruktur nachgedacht werden.

Während seitens der Fahrradwerkstatt bereits mögliche Nutzer*innen ihr Interesse kommuniziert haben, sollten Gespräche mit Nextbike und möglichen Car-Sharing- bzw. Pedelec-Anbieter*innen geführt werden. Im nächsten Schritt Richtung Projektrealisierung sollte ein entsprechendes und weiter ausdetailliertes Mobilitätskonzept entwickelt werden.

²⁰ Vgl. Anlage 5

²¹ Vgl. Stellplatzsatzung § 3 (4) Zahl der Stellplätze, Garagen und Abstellplätze

²² Angenommen wird, dass je Car-Sharing-Stellplatz die Pflicht zur Herstellung von fünf notwendigen Stellplätzen ausgesetzt werden kann wie es bspw. die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen (01.2019) vorsieht.

²³ Sollte eine Reduktion der Stellplätze nicht genehmigungsfähig sein, müssen die Stellplätze entsprechend § 5 Ablösung der Stellplatzpflicht mit 6.000,00 €/Stellplatz abgelöst werden: Fläche des Stellplatzes mit Zufahrt und Begrünung (25 m²) x Bodenrichtwert (nach Bodenrichtwertkarte: 260 €/m² = 6.500 €) plus 60 % der ebenerdigen Herstellungskosten (2.000 € x 0,6 = 1.200 €); jedoch nicht mehr als 6.000 €.

²⁴ Vgl. Der Magistrat der Universitätsstadt Gießen: Klimaneutrales Gießen 2035. Analysen und Szenarien zur Entwicklung einer klimaneutralen Stadt, Anlage 4: Maßnahmen Stadt Gießen aktuell, b. Mobilität (09.2020)

Der aufgrund der angedachten Nutzungen als gering einzuschätzende Zu- und Anlieferverkehr kann über personalisierte Zugangsrechte über die der Freiwilligen Feuerwehr zugehörigen Schranke erfolgen. Die zwei für den Zu- und Anlieferverkehr des KGH zugangsbeschränkten Stellplätze werden entsprechend im Hinterhof verortet.

Mikroklima

Das Gelände der Berufsfeuerwehr weist laut Klimaanalyse (GEO-NET 2014) eine hohe humanbioklimatische Belastungsstufe auf. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) »Zukunft Stadtgrün« (09.2019) wird für die Fläche das Ziel die „Schaffung von mehr Grün im Rahmen der Neuplanung des Feuerwehrstandortes Steinstraße“ formuliert.²⁵

In der Machbarkeitsstudie KGH wird die Umnutzung des Gebäudebestandes der Berufsfeuerwehr geprüft. Alle hierfür notwendigen Freiflächen werden aufgezeigt. Dies betrifft insbesondere die Freiflächen zwischen Gebäudekante und Steinstraße und Äußerem Anlagenring sowie die Freiflächen hinter dem Gebäude, die u. a. als Erschließungs- und Anlieferflächen mit Zufahrt über das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr, als Flucht- und Rettungswege sowie als Stellplatzflächen benötigt werden. Ebenfalls werden Flächen für eine nicht-kommerzielle Nutzung und ggf. für eine saisonale Außenbewirtschaftung eingeplant. Eine Verortung hin zum Äußeren Anlagenring, der eine hohe Luftschadstoff- und Lärmbelastung aufweist, wird vom Amt für Umwelt und Natur als problematisch bewertet.

Um die bioklimatische Belastung zu mindern, sollte ein innovatives Mobilitätskonzept mit einer Mobilitätsstation realisiert werden, welche die Anzahl der für den KGH notwendigen Stellplätze auf ein Minimum reduziert (vgl. Kapitel Mobilität). In diesem Zuge können die Erschließungswege reduziert und der Fuß-, Rad-, MIV- und Zulieferverkehr so organisiert werden, dass entsprechende Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen möglich werden.

Mit entsprechenden Pflanzungen zur Verschattung der Freiflächen und dem Aufbrechen von Teilen der aktuell versiegelten Flächen kann den Herausforderungen zunehmender Hitzesommer und Starkregenereignisse proaktiv begegnet werden. Ebenso würde sich die Begrünung der Fassaden (bspw. des Schlauchturmes) oder des Daches positiv auf das lokale Mikroklima auswirken. Die für eine Dachbegrünung benötigte baustatische Untersuchung sowie Möglichkeiten der Finanzierung sind nicht Teil dieser Machbarkeitsstudie.

Die Freiflächen vor dem Gebäude mit Orientierung zum Äußeren Anlagenring bildet die Adresse des KGH. Neben seiner prototypischen Prozess- und Projektentwicklung kann hier an zentraler Stelle und gut sichtbar für alle ein Zeichen für die nachhaltige Transformation der Stadt hin zu einem Klimaneutralen Gießen 2035 (09.2020)²⁶ gesetzt werden. Untermuert wird diese Chance durch zahlreiche Nachhaltigkeitsinitiativen, die sich proaktiv

²⁵ Ebd.

²⁶ Vgl. Der Magistrat der Universitätsstadt Gießen: Klimaneutrales Gießen 2035. Analysen und Szenarien zur Entwicklung einer klimaneutralen Stadt, Anlage 4: Maßnahmen Stadt Gießen aktuell, b. Mobilität (09.2020)

in den Prozess zur Erstellung der Machbarkeitsstudie eingebracht und Ihr Interesse an der Nutzung des KGH angemeldet haben. Daher wird ein kooperativer Gestaltungsprozess, der neben der Adressbildung des KGH und den Zielformulierungen zur Umgestaltung des Äußeren Anlagerings auch Nachhaltigkeits- und klimarelevante Aspekte berücksichtigt und in eine landschaftsarchitektonische Gestalt übersetzt, ausdrücklich empfohlen.

Die Kosten der empfohlenen Maßnahmen für Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie für die Freiraumgestaltung und Herstellung der notwendigen Stellplätze werden in der Machbarkeitsstudie nicht bilanziert und entsprechend nicht in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einbezogen. Im weiteren Prozess ist zu prüfen, ob Eigenleistungen möglich sind oder Bauabschnitte gebildet werden können. In diesem Zuge sollte auch die Möglichkeit geprüft werden, inwiefern über das Förderprogramm »Wachstum und nachhaltige Erneuerung«, in dessen Fördergebiet »Grüner Anlagenring Innenstadt« der KGH liegt, ebendiese Begrünungs-, Entsiegelungs- oder Freiraumgestaltungsmaßnahmen realisiert werden können.

Energiegewinnung

Neben der Dachbegrünung könnte die Dachfläche auch zu Zwecken der Energieerzeugung genutzt werden. Bspw. könnten hier ein Bürgersolarkraftwerk oder eine experimentelle Energiegewinnungsanlage zu Forschungszwecken verortet werden. Die hierfür benötigte baustatische Untersuchung sowie Möglichkeiten der Finanzierung sind nicht Teil dieser Machbarkeitsstudie.

Organisation: Trägerschaft und Betrieb

Für den Betrieb und die Trägerschaft des KGH lassen sich folgende Parameter aus den Erkenntnissen des Beteiligungsverfahrens ableiten:

Verwaltung

- Effiziente Strukturen zu Lenkung des KGH (kein klein-klein)
- Zentral organisierte und bezahlte Verwaltungsstelle
- Von der Stadt unabhängige Betriebsgesellschaft

Finanzierung

- Kostendeckende Mieten refinanzieren den Betrieb
- Ehrenamtliche Eigenleistung und viel Eigenengagement

Mitgliedschaft

- Niedrigschwellige Teilhabemöglichkeit
- Nicht alle Nutzende müssen Mitglied sein

Raumvergabe

- Für die Raumvergabe werden unter Mitwirkung der Nutzenden verbindliche und für alle gültige Regeln geschaffen.

Verantwortung

- Eigenverantwortung wird gestärkt
- Geringe Haftungsrisiken für den Einzelnen

Entsprechend dieser Parameter eignen sich sowohl die Rechtsform des Vereins als auch die einer Genossenschaft für den Betrieb des KGH. Die Rechtsform mit dem einfachsten Mitgliederwechsel ist der Verein. Im Rahmen des zu erwartenden Jahresumsatzes des KGH ist zudem zu erwarten, dass ein Verein nicht bilanzierungspflichtig ist (keine Überschreiten der Bruttojahresumsatzgrenze von 600.000 € oder des Jahresgewinns von 60.000 €²⁷). Eine eingetragene Genossenschaft ist hingegen immer verpflichtet, eine Bilanz zu erstellen. Zugleich stellt die Pflichtmitgliedschaft im Prüfverband auch eine Absicherung der Wirtschaftlichkeit des Betriebs dar.

Ob der Betrieb des KGH auch im Rahmen eines gemeinnützigen Vereins oder einer gemeinnützigen Genossenschaft vollumfänglich verwirklicht werden kann, ist durch eine Steuerberater*in eingehend zu prüfen.

Aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten und Ausgestaltungsmöglichkeiten sollte im weiteren Prozess zur Umsetzung des KGH über die Trägerschaft gemeinsam von den zentralen Akteuren (Stadt Gießen und *urbanautik/raumstation 3539 eG*) getroffen werden. Weitere und durch die Lol bekannten Akteure sollten über geeignete Beteiligungs- und Informationsformate einbezogen werden.

Aus Sicht der Gutachter*innen wird als Trägerstruktur das in Träger-Szenario 1 aufgezeigte Modell empfohlen. Das Grundstück verbleibt dauerhaft im Eigentum der Stadt, das Gebäude wird mit einem möglichst langfristigen Nutzungsvertrag an eine Betriebsgesellschaft abgeben. Als Dauer wird ein Zeitraum von 50, mit Option auf Verlängerung um jeweils weitere 25 Jahre empfohlen. In diesem sollten auch Vereinbarungen über Instandsetzungsmaßnahmen und Zuständigkeitsbereiche abgegrenzt werden, um finanzielle Auswirkungen auf die Nutzungs- und Kostenstruktur steuern zu können. Über einen Beirat und einen Kooperationsvertrag werden Zielvereinbarungen und inhaltliche Ausgestaltung abgestimmt. Eine jährliche Berichtspflicht über Nutzung und Betrieb an die Stadt gewährleistet transparente Aufstellung und Nachvollziehbarkeit der Geschäfte des KGH.

Für den Betrieb muss ein langfristiges Bestehen der Betriebsgesellschaft gesichert sein. Zugleich sollte diese durch einen kleinen Vorstand eine effiziente Entscheidungsfindung ermöglichen. Gleichzeitig sollten durch die Mitgliederversammlung weitere auf die Belange des KGH ausgerichtete Gremien eingesetzt werden. Für langfristig Nutzende, die beispielsweise Räume im KGH langfristig mieten, ist eine organisatorische Anbindung über eine Mitgliedschaft bzw. Genossenschaftsanteile stark zu empfehlen, um diese an den Entscheidungsstrukturen zu beteiligen. Insbesondere für temporäre Nutzungen wie beispielsweise den Coworking-Space sollten jedoch auch niedrigschwellige Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden, die eine Mitgliedschaft oder einen Genossenschaftsanteil nicht zur Voraussetzung haben.

²⁷ Vgl. Steuerwegweiser für Vereine, S. 52, https://www.gemeinsam-aktiv.de/mm/mm001/Steuerwegweiser_Vereine_2016.pdf

Grundrisskonzept

Die vorgeschlagenen Nutzungen und die daraus resultierende Grundrissorganisation speist sich aus dem auf Grundlage der Beteiligung der zukünftigen Nutzer*innen erarbeiteten Nutzungsprofil sowie aus Anforderungen aus dem Bestandsgebäude und aus Vorgaben der Auftraggeberin. Außerdem bewegt sich der Vorschlag innerhalb der rechtlichen Vorgaben z. B. aus der Arbeitsstättenverordnung und der Bauordnung.

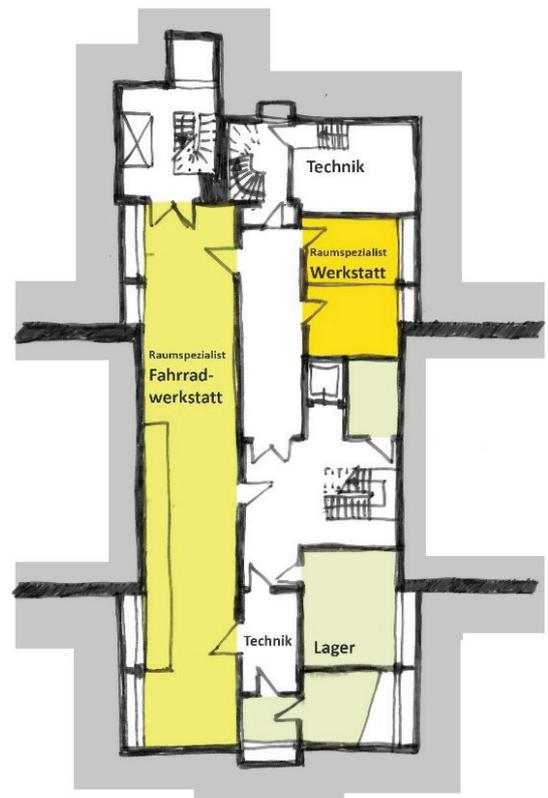
Auf die grundrissstrukturprägenden Punkte sowie die Bereiche, in denen eine Ertüchtigung von Bestandsbauteilen notwendig ist, wird im Abschnitt Nutzbarmachung genauer eingegangen.



Grundriss Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet nach vorne zur Straße den repräsentativen Eingangsbereich als Schnittstelle zum öffentlichen Raum. Hier ist das Werk-Café mit dem Open Foyer als Erweiterungsfläche bspw. bei Veranstaltungen angeordnet. Im hinteren Gebäudeteil sind weitere Flächen für Nutzungen mit Besucher*innenverkehr verortet. Hier können beispielsweise der Solawi-Hub, eine Mobilitätsstation und die Fahrradwerkstatt einen unabhängigen Zugang bekommen.

Das Kellergeschoss beherbergt im ehemaligen Schlauchwaschkeller Erweiterungsflächen der Fahrradwerkstatt, welche über eine neu hergestellte Treppe und einen Plattformlift im Schlauchturm mit einer separaten Anbindung an das Erdgeschoss angebunden sind. In den Bereichen, die sich aufgrund des fehlenden zweiten Rettungsweges nicht für Aufenthaltsräume eignen, sind Lagerflächen vorgesehen.



Grundriss Kellergeschoss

Grundlegend für die räumliche Organisation der Obergeschosse ist die Orientierung von großen Räumen in dem vorderen, im Bestand bereits eher offenen, Gebäudeteil und der Erhalt sowie die Nutzbarmachung der kleinteiligeren Raumstruktur im hinteren Gebäudebereich.

Die großen Räume im vorderen Gebäudeteil nehmen als Raumspezialisten öffentliche Nutzungen auf und bilden einen Kopfbereich des KGH aus. In den hinteren, kleineren Räumen sind überwiegend Arbeitsbereiche für Büro- und Ateliernutzung (Office/Werk) vorgesehen.

Die Fahrzeughalle wird als Raumressource erhalten und kann temporär bespielt werden. Sie bleibt in ihrem jetzigen Zustand erhalten, es werden keine Maßnahmen zur Erhöhung der thermischen Gebäudehülle oder zur Verbesserung des Schallschutzes vorgesehen.

Einen möglichen Sonderbaustein könnte die ehemalige Hausmeisterwohnung darstellen, die als zusammengehörige Einheit als Residency oder aber als regulärer Arbeitsbereich umgenutzt werden kann. Das bestehende Bad wird entsprechend saniert.

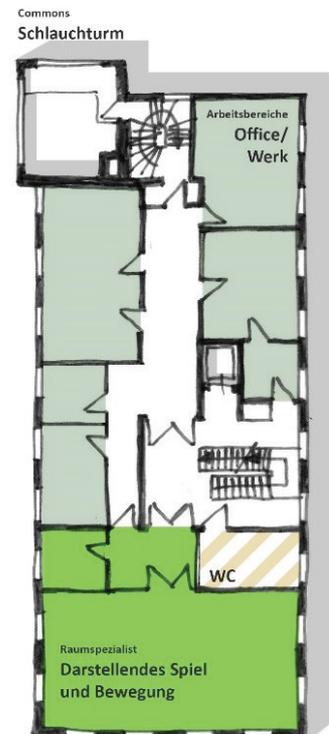
Raumprogramm und Nutzungsstruktur

Gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche

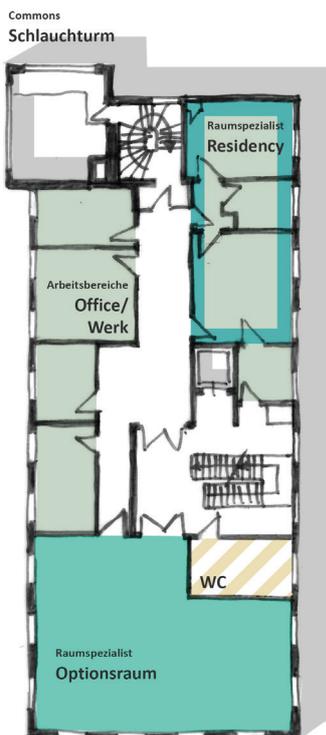
Um die Funktion des Kulturgewerbebehofs als Ort der Synergien und Vernetzung zu fördern empfehlen wir, im wirtschaftlich und baurechtlich vertretbaren Rahmen Flächen als gemeinsame Aufenthaltsbereiche zur Verfügung zu stellen. Besonders Augenmerk sollte dabei in der weiteren Planung auf die Ausbildung von geschossweisen Nutzungseinheiten gelegt werden. Somit können die Flurbereiche als möblierte offene Zonen einer Gemeinschaftsnutzung zugeführt und eine flächen- und kosteneffiziente räumliche Voraussetzung für das Netzwerken und Treffen geschaffen werden.



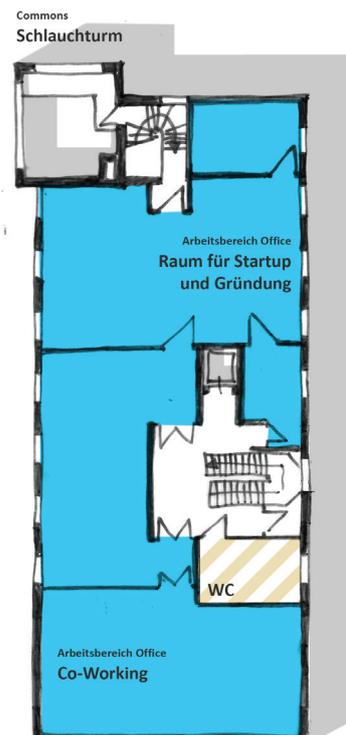
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss 4. Obergeschoss

Ausbau der Halle

Als Ergebnis der Workshops ist ein hoher Bedarf für einen größeren Veranstaltungsort erkennbar. Hier gibt es insbesondere einen Wunsch nach einer Fläche für theatrale Nutzungen und Konzerte. Wir empfehlen daher die Nutzbarmachung, also insbesondere die thermische und schallschutztechnische Ertüchtigung der ehemaligen Fahrzeughalle als wertvolle Ressource, zu prüfen. Dies würde den Charakter als öffentlicher Ort betonen und somit den KGH als Landmarke und wichtiges Aushängeschild der Stadt Gießen stärken.

Bauliche Maßnahmen und Baukosten

Sichtbare Gebäudegeschichte

Wir empfehlen bei der weiteren Planung einen Fokus auf den Erhalt der gebäudespezifischen Besonderheiten zu legen. Die ehemalige Nutzung als Feuerwache sollte dem Gebäude als identifikationsstiftender Charakter erhalten bleiben. Dies betrifft insbesondere die Sprunglöcher und Rutschstangen, welche eine Absturzsicherung erhalten aber im Gebäude sichtbar bleiben sollten. Die Rutschstangen vom 1. Obergeschoss in das Erdgeschoss enden im Zugangsbereich aus der Halle in den KGH. Der geschossübergreifende Luftraum würde damit zu einem Lichtschacht für diesen Bereich. Ein sorgfältiger Umgang mit der Gebäudegeschichte kann auch ein Symbol für nachhaltige Entwicklung sein.

Barrierefreiheit

Wir empfehlen die barrierefreie Herrichtung des Gebäudes. Als öffentlicher Raum, kulturelles Aushängeschild und Treffpunkt vieler Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft ist ein barrierefreier Zugang unabdingbar.

Thermische Ertüchtigung

Über die berücksichtigten Maßnahmen hinaus empfehlen wir den Austausch der veralteten 2-Scheiben-Isolierverglasungen. Hier ist eine erhebliche Energieeinsparung zu erwarten.

Leistbares und Wirtschaftliches

Um dem Leitbild zur Umsetzung des KGH und dem partizipativ entwickelten Nutzungskonzept am nächsten zu kommen, wird aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit Variante 1 empfohlen. Die Kosten für Modernisierung und Instandsetzung werden durch die Stadt Gießen getragen und müssen nicht durch den laufenden Betrieb des KGH refinanziert werden. Dies ermöglicht es, Nutzungen wie Darstellendes Spiel/Bewegung/Werkstatt/Lager/Ateliers und Werk, die eine geringere Miete einspielen, mit einem Flächenanteil von ca. 15 % bzw. 20 % im Nutzungskonzept zu berücksichtigen. Gleichzeitig können herkömmliche Büronutzungen (Arbeitsbereich Office, einfach und höherwertig) einen Flächenanteil von 62 % einnehmen. Ein Flächenanteil von 3 % verbleibt für die Gastronomie.

Sollte Variante 1 nicht umzusetzen sein, könnte alternativ Variante 3 umgesetzt werden. Zwar sinken die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für die Stadt auf ca. 2/3. Allerdings verbleiben ein Drittel der Baukosten bei der Betriebsgesellschaft, die in der Nutzungsphase wieder eingespielt werden müssten. Für das Nutzungskonzept würde das bedeuten, dass ein deutlich höherer Anteil (ca. 77 %) an herkömmlichen Büronutzungen (Arbeitsbereich Office) umgesetzt werden müsste. Für die weiteren Nutzungen wie Gastronomie, Werk und Darstellendes Spiel/Bewegung/Werkstatt/Lager/Ateliers verbliebe nur noch ein Anteil von 23 %. Die Flächenverteilung entspricht damit in geringerem Maße dem partizipativ entwickelten Nutzungskonzept.

Akteure und weiterer Prozess

Akteure sind	Rollen im weiteren Prozess	Klärungen und Aufgaben im weiteren Prozess sind
<ul style="list-style-type: none"> • Kulturamt • Abteilung Wirtschaftsförderung • Stadtplanungsamt • <i>urbanautik/raumstation3539 eG</i> • Ankermieter*innen • Interessiertenkreis (Abgabe Lol) • Kunst-, Kultur-, Kreativ-, Gründer*innenbranche • Nachbarschaft • Stadtgesellschaft • Stadtverordnete • Weitere städtische Ämter nach Bedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Projektentwicklung und Umsetzung • Nutzer*innen- und Entwickler*innenschaft • Adressat*innen • Beschlüsse • Abstimmung 	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmgutachten/Schadstoffgutachten • ggf. statische Untersuchungen für Dachbegrünung/Solarnutzung • Stellplätze/Mobilitätskonzept und Erschließung • Berücksichtigung Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 11.2020 • Berechnung der Kosten-Nutzen-Effizienz der der Energiesparmaßnahmen über die gesamte verbleibende Lebensdauer des Gebäudes • Finanzierung Haushalt • Vorbereitung und Vergabe Bauleistungen • Träger- und Betriebsstruktur inklusive Verträge • Konkretisierung Programmatik KGH • Prozessgestaltung Umbau, Einzug und Einrichtung und Projektbeschluss • Raumvergabe und Nutzungsdynamik • Zwischen- und vorbereitende Nutzung KGH • Einbettung in die Nachbarschaft • Informations- und Öffentlichkeitsarbeit • Weitere öffentliche Beteiligung • Prozessgestaltung Auszug Berufsfeuerwehr und ggf. Zwischennutzung durch die Freiwillige Feuerwehr

Für den weiteren Prozess können noch zu klärende und bereits erkennbare Aufgaben benannt werden. Die Matrix ordnet den Akteuren Rollen im weiteren Prozess zu. Ebenso werden Verantwortungen und Mitwirkung bzw. Teilhabe an den Klärungen und Aufgaben zugeordnet. Dabei kommen den Akteursgruppen unterschiedliche Aufgaben und Verantwortungen im Prozess zu. Für die Projektentwicklung und Umsetzung dient die Einrichtung eines engeren und eines erweiterten zuständigen Akteurkreises. Entsprechend sind Verteilung und Übernahme von Verantwortung und Entscheidungen zugeordnet. Die Projektentwicklung des KGH sollte unbedingt mit Weiter-

führung des Beteiligungsprozesses und unter aktivem Einbezug potenzieller zukünftiger Nutzer*innen stattfinden.

Akteure	Aufgabe / Zuständigkeit		Abstim- mung	Lärmgutachten/ Schallschutzgutachten	Finanzierung Haushalt	Bauleistungen	Vorbereitung und Vergabe	Inklusive Betreiber Verträge	Träger und Programmmittel KGH	Kontrollierung Programmmittel KGH	Raumvergabe und Nutzungsdynamik	Vorbereitende Nutzung KGH	Zwischen- bzw. Nachbarschaft	Einbettung in Nachbarschaft	Öffentlichkeitsarbeit	Information & Transparenz	Weitere Beteiligung Öffentlichkeit
	Projekt entwicklung und Umsetzung heute	Projekt entwicklung und Umsetzung zukünftig															
Kulturamt					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Wirtschaftsförderung				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Stadtplanung				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
urbanautik		Nutzer- und Entwick- lerschaft					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
raumstation							(X)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ankermieter								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Interessiertenkreis (Abgabe LOI)								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kunst, Kultur, Kreativ, Gründerbranche		Adress- aten											X	X	X	X	X
Nachbarschaft													X	X	X	X	X
Stadtgesellschaft													X	X	X	X	X
Stadtverordnete			Beschlü- sse			X	X	X	X							X	X
Weitere Stadt Gießen			Abstim- mung		X	X	X	X						X			

x Verantwortlich x Mitwirkung (x) insofern und sobald Träger

Akteure, Rollen und zu Klärendes

Projektentwicklung

Verantwortlich für die Projektentwicklung sind zunächst die die Machbarkeitsstudie begleitenden Fachämter aus Kulturamt, Abteilung Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt sowie *urbanautik/raumstation3539* eG. Wesentliche erste Klärungen sind auf Seiten der Stadt Lärmgutachten und Sicherstellung der Finanzierung des Projekts im Haushalt. Die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung vorausgesetzt ist es ebenso wichtig, die Trägerschaft inklusive Rolle und Verantwortung der Stadt und darauf abgestimmt die verantwortliche Betriebsgesellschaft des KGH zu klären und zügig die Vergabe von Planungs- und Bauleistungen vorzubereiten.

Betriebsstruktur

Die Betriebsstruktur sollte möglichst früh feststehen, um an der Planung und Vergabe der Bauleistungen beteiligt sein zu können. Ebenso sollte das Nutzungskonzept und Raumprogramm mit der zukünftigen Betriebsgesellschaft entwickelt werden, um die Baumaßnahmen daraufhin abstimmen zu können. Wichtig ist eine frühe Klärung der Betriebsgesellschaft auch, um den weiteren Entwicklungsprozess mit und von diesen gestalten zu können und Interessierte und Adressatenkreis aktiv in den Entwicklungsprozess einzubinden. Auch die Nutzungsdynamik und daran gekoppelt die Raumvergabe sollte mit ausreichend Vorlauf angegangen werden und unter Beratung externer Fachexpertise stattfinden. Die Nutzungsdynamik und Raumvergabe muss jedoch im Betrieb des KGH evaluiert und ggf. entsprechend angepasst werden.

Beteiligung

Ein wichtiger Teilschritt ist auch die Einbettung des KHG in die Nachbarschaft und umgekehrt. Dazu sollte bereits die Zeit bis zur Nutzung des KGH genutzt und ein Beteiligungskonzept erarbeitet werden. Um das Projekt in

die Nachbarschaft und Stadtöffentlichkeit zu tragen lässt sich gut an bestehende Formate anbinden, wie der Tag der offenen Tür der Berufsfeuerwehr oder das Suppenfest in der Nordstadt. Auch Artikel oder eine regelmäßige Rubrik in der Stadtteilzeitung Nordlicht bieten sich an, und sollten im Betrieb des KGH fortgeführt werden. Dazu kann auch eine Zwischennutzung bzw. vorbereitende Nutzung des Standortes ab Auszug der Berufsfeuerwehr in der Fahrzeughalle und auf dem Gelände beitragen. Angebotsformate können in diesem Zusammenhang erprobt und der Standort als Ort für Kultur, Kunst und kreative Nutzungen in der Öffentlichkeit verankert werden.

Öffentlichkeitsarbeit

Für die kontinuierliche Information und Öffentlichkeitsarbeit ist die Projektentwicklung verantwortlich. Regelmäßige Informationen zum Status Quo können in einem Newsletter zum Beispiel halb- oder vierteljährlich versandt werden. Auch die Webseite zur Machbarkeitsstudie kann für den weiteren Prozess als Informationsplattform genutzt werden. Die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit sollte dann auch von diesem Kreis zuzüglich der Betriebsgesellschaft abgestimmt und durchgeführt werden.

Prozess

Die Fertigstellung der Gefahrenabwehrzentrums ist für das 1. Quartal 2022 geplant und befindet sich laut Aussage des Hochbauamtes derzeit im Zeitplan (10.2020). Der Umzug der Berufsfeuerwehr soll bis Ende März 2022 erfolgen. Sollte der Beschluss zur Umnutzung der Alten Feuerwache zu einem KGH im 1. Quartal 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen verabschiedet werden, könnten bereits 2021 die Planungen begonnen und die Sanierungsmaßnahmen so vorbereitet werden, dass die „raue“ Sanierung des Gebäudes bis Ende 2022 abgeschossen werden könnte. Eine Inbetriebnahme des KGH wäre dann frühestens zum 1. Quartal 2023 möglich und insofern keine Bedarfe im Rahmen einer Zwischennutzung durch bspw. die Freiwillige Feuerwehr gedeckt werden müssen.

Neben der Nutzbarmachung des Gebäudes selbst gilt es einen Entwicklungsprozess zu gestalten, der die Träger- und Betriebsstruktur und mögliche Teilhabemöglichkeiten des KHG sowie die Rolle der Stadt Gießen klärt, der Spielregeln und Auswahlkriterien formuliert und der, in Anlehnung an das formulierte Leitbild, die Programmierung und die zukünftigen Nutzer*innen weiterdenkt und festzurrt. Ebenfalls muss die Schnittstelle mit der Nachbarschaft und den dort verorteten Institutionen und Akteuren weiterentwickelt werden.

Anlagen

15. Dezember 2020

- A1 Dokumentation WS1
- A2 Dokumentation WS2
- A3 Dokumentation WS3
- A4 Flächenberechnung
- A5 Stellplatzberechnung
- A6 Bauliche Maßnahmen
- A7 Kostenrahmen nach Maßnahmenpaketen
- A8 Grundrisse Anlage zum ermittelten Kostenrahmen
- A9 Prüfung des Projektkonzeptes »Kreativwerk/Kulturgewerbehof
feuer*werk«