



## NUTZUNGSKONZEPT

Alte Feuerwache Weimar e.V.



**ALTE FEUERWACHE WEIMAR E.V.** | Goetheplatz 9b | 99423 Weimar

Telefon: 01 72 / 34 49 620 | E-Mail: [post@feuerwache-weimar.de](mailto:post@feuerwache-weimar.de)

Vorstand: Christian Meyer, Kristin Enderlein, Johannes Schneider, Florence von der Weth, Christiane Werth  
eingetragen im Vereinsregister Weimar: VR131422

## ZUSAMMENFASSUNG

Auf den folgenden 10 Seiten stellen wir – die Mitglieder des Vereins Alte Feuerwache Weimar e.V. – unser **Nutzungskonzept** vor und zeigen die **wirtschaftliche Tragfähigkeit** des Rechts- und Finanzierungsmodells sowie die **konkrete Nachfrage** an selbstverwalteten Wohn-, Gewerbe- und Sozialräumen. Dabei orientieren wir uns an den Leitzielen zur Stadtentwicklung im Sinne des **ISEK 2030**. Diese Merkmale zeichnen unser Konzept aus:

### ✔ **Wir sind die Bürgerinitiative**

Im Mai 2017 haben wir, 16 Weimarer Familien, Paare und Singles, eine Bauherrengemeinschaft gegründet, um uns an dieser Ausschreibung zu beteiligen. Unser Konzept basiert auf den Ergebnissen öffentlicher Informationsabende, Quartierswerkstätten und Befragungen der Nachbarn und Mietinteressenten.

### ✔ **Wir erhalten den Geist des Ortes**

Der Quartiersplatz, der Saal und der alte Schlauchturm bleiben öffentlich nutzbar. Weimarer Bürger, Vereine und Initiativen sind dauerhaft eingeladen, ihre Ideen und Wünsche in die Zukunft der Alten Feuerwache einzubringen.

### ✔ **Wir bauen mit Vollholz**

Der Baustoff Holz schafft den Bezug zum hölzernen Schlauchturm und schon das Klima. Für die Planung haben wir Weimars Holzbauspezialisten Jörg Weber und Dirk Hädicke gewinnen können (Familienhotel, Kindergarten Holzwürmchen).

### ✔ **Das Quartier im Besitz der Mieter**

Eigentümerin der Gebäude wird eine GmbH. Deren Hauptgesellschafter ist unser Hausverein. Die jeweils aktuellen Mieter stellen die Mitglieder des Vereins. Unser Projekt ist Teil eines deutschlandweiten, genossenschaftsähnlichen Verbundes von aktuell 139 selbstorganisierten Mietshäusern. Das Finanzierungsmodell basiert auf 27 Jahren Erfahrung.

### ✔ **Wir unterstützen die lokale Wirtschaft**

Auf 724 m<sup>2</sup> Gewerbefläche entsteht eine langfristig sichere Infrastruktur für Einzelhandel, Selbstständige und Kleinunternehmen. Das inspirierende Umfeld der Alten Feuerwache wird besonders für die Kreativbranche attraktiv.

### ✔ **Wir machen sozialen Wohnungsbau**

Unser Konzept erfüllt die Aufnahmekriterien in das Innenstadtabstabilisierungsprogramm (ISSP). Dank zinsfreier Darlehen und Zuschüssen des Landes bleibt unsere Wohnungskaltmiete unter 6,50 €/m<sup>2</sup>. Der Finanzierungsplan deckt allein die tatsächlichen Kosten. Die Mieten bleiben marktunabhängig und stabil.

### ✔ **Inklusives Mehr-Generationen-Wohnen**

Bezahlbare 3- bis 5-Raum-Wohnungen für junge Familien sind rar. Wir schaffen 15 neue Familienwohnungen mit flexiblen Grundrissen in einer lebendigen Nachbarschaft mit Spielplatz und Gemeinschaftsräumen. Im Neubau entstehen 7 barrierefreie Apartments für Singles und Paare. Das Lebenshilfe-Werk ist unser Partner für inklusive Angebote.

## NEUERUNGEN ZUM KONZEPT 2017

☞ Unsere Kerngruppe ist gewachsen. Seit August 2018 sind 8 neue Familien, Paare und Alleinstehende im Projekt engagiert.

☞ Wir erhalten den Geist der eingestürzten Turnhalle und schaffen einen neuen, hellen und barrierefreien Multifunktions-Saal, offen für Vereine und Initiativen. Da der Saal etwas kleiner ausfällt, entstehen 2 zusätzliche Gewerbeeinheiten.

☞ Die zukünftige Hausbesitz-GmbH kann bei Zuschlag sofort gegründet werden, um innerhalb der gegebenen Frist von 6 Monaten sämtliche Voraussetzungen für den Kauf zu erfüllen. Der Gesellschaftervertrag ist unterschrieben, das Stammkapital liegt auf dem Vereinskonto.

☞ Die Kooperation mit dem Lebenshilfe-Werk e.V. wurde ausgebaut. Der Verein plant das barrierefreie Café in Kooperation zu betreiben. Neu im Gespräch sind eine Schauwerkstatt und ein Kinderladen sowie ein Beratungsbüro für inklusive Bildung.

\* Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird in sämtlichen Dokumenten nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifischen Personenbezeichnungen differenziert. Die gewählte männliche Form schließt alle anderen geschlechtsspezifischen Formen gleichberechtigt ein.



Abbildung: Gruppenfoto der Unterstützer und Sympathisanten des Bürgerprojekts Alte Feuerwache

## AKTIVE NACHBARSCHAFT LEBEN

Ein attraktiver Ort zum Leben, mit preiswerten Mietwohnungen für Studierende, Familien, Menschen in der Lebensmitte und Senioren; mit kleinen Läden zur Nahversorgung, Kleingewerbe und kreativem Handwerk; mit Räumen für Vereine, Ausstellungsflächen für Künstler, attraktiven Grünflächen und öffentlich zugänglichen Baudenkmalen – so wollen wir mit der neuen Alten Feuerwache unsere Stadt bereichern.

### LEBENDIGE STADT

Erst ein sozialer Austausch gibt dem Leben Qualität. Um diesen zu fördern, schaffen wir in der Alten Feuerwache neue Infrastrukturen für das Quartier, sowohl im Sinne der zukünftigen Mieter, als auch der Nachbarn, Gäste und Besucher. Wir öffnen den Innenhof als einen städtischen und nachbarschaftlichen Grünraum und Begegnungsort mit Spielmöglichkeiten für Kinder.

### ÖFFENTLICHER SAAL, ATELIERTURM UND CAFÉ

Anstelle der eingestürzten ehemaligen Sporthalle errichten wir einen barrierefreien 245 m<sup>2</sup> großen Bewegungs- und Multifunktionsaal und stellen ihn dauerhaft Weimarer Vereinen und Initiativen für Sport, Spiel und Kultur zur Verfügung (ISEK C-35)\*. Vor dem Saal entsteht ein neues Café als zentraler Treffpunkt, welches die Saalfläche bei größeren Veranstaltungen erweitert. Der markante Schlauchturm mit seinem Rundblick über Weimar wird als neuer Atelierturm Besuchern offenstehen.

### ARBEITSPLÄTZE VOR ORT

Im Erdgeschoss der Fahrzeughalle und Teilen des Verwaltungsgebäudes entstehen kleinteilige Gewerbeeinheiten. Auf insgesamt 724 m<sup>2</sup> Mietfläche schaffen wir Raum für lokalen Handel, Handwerk, Existenzgründer und Kunst. Die Nachfrage ist groß, wie die Liste der Mietinteressenten zeigt. Arbeitsplätze für Menschen mit Beeinträchtigung entstehen in Kooperation mit dem Lebenshilfe-Werk Weimar/Apolda e.V. (LHW).

→ S. 23+24 Mietinteressenten → S. 57 Letter of intent LHW

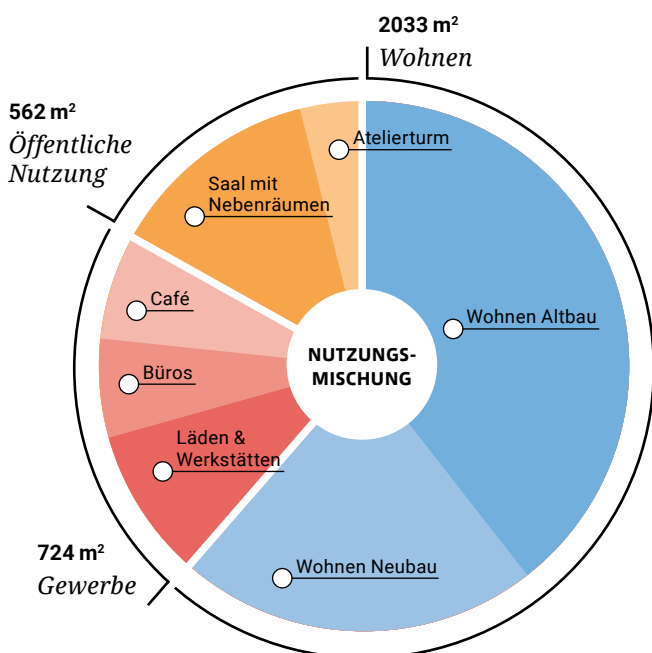


Abbildung: Nutzungsmischung nach Fläche

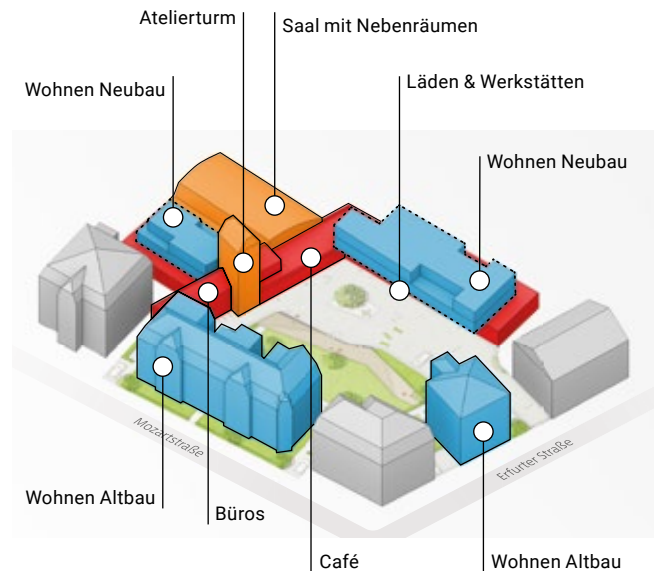


Abbildung: Nutzungsmischung nach Standort

### VIelfältiger Wohnraum für alle Generationen

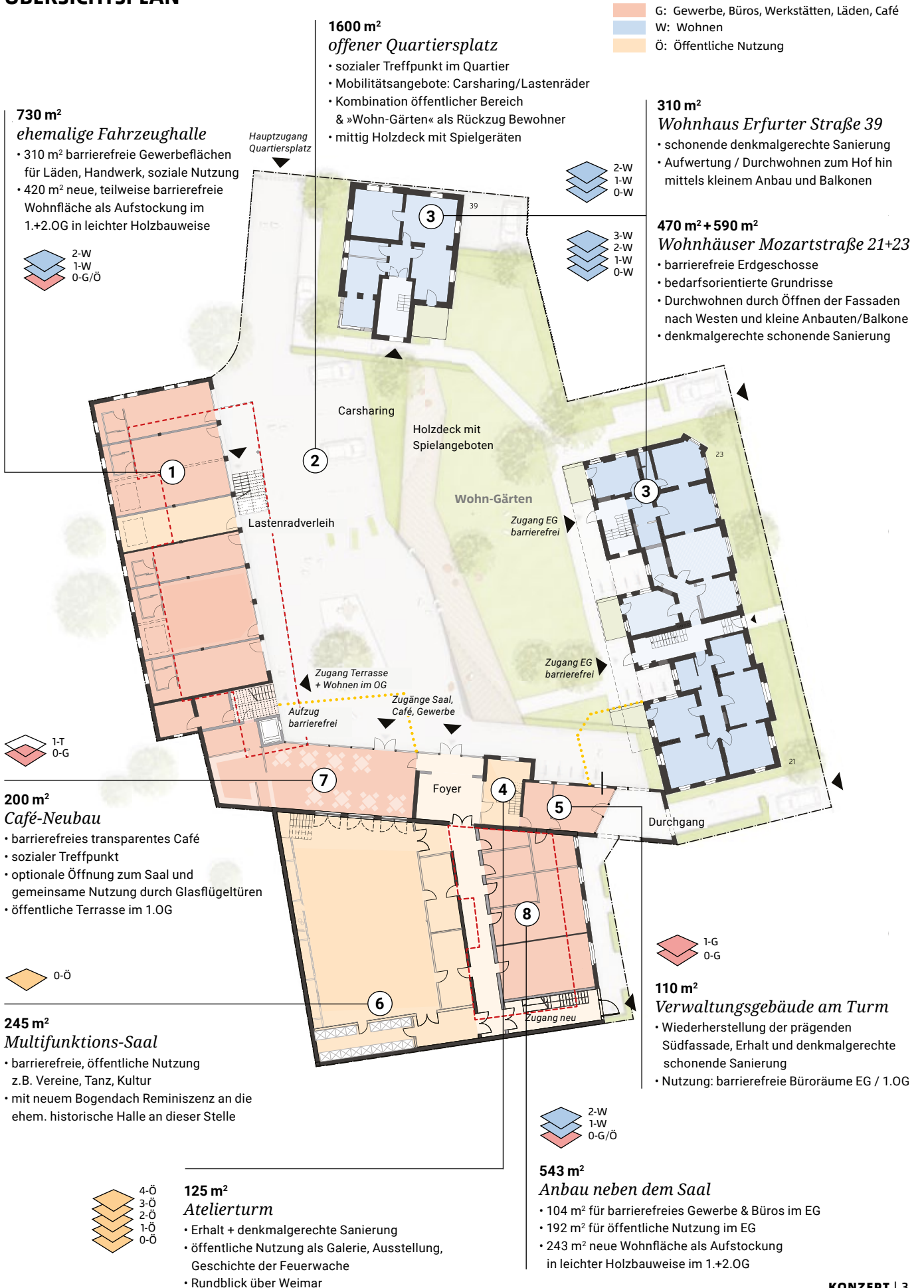
Durch Um- und Ausbau der Bestandswohnbauten, Aufstockung der Fahrzeughalle und des Saalanbaus entstehen in der Alten Feuerwache zukünftig auf ca. 2.030 m<sup>2</sup> Fläche 22 moderne, bezahlbare und bedarfsgerechte Mietwohnungen für Menschen aller Lebensphasen (ISEK C-24). In Zusammenarbeit mit dem LHW entstehen barrierefreie Appartements und WGs für Menschen mit Behinderungen (ISEK C-23).

### BETEILIGUNGSKULTUR

Im Unterschied zu einem anonymen Mietshaus kennen alle Mieter der Alten Feuerwache ihre Nachbarn. Indem wir, die zukünftige Mietergemeinschaft, die Belange der Alten Feuerwache gemeinsam regeln, gewährleisten wir jetzt und zukünftig ein konfliktarmes Zusammenspiel von Wohnen, Arbeit und Freizeit (ISEK C-23).

\* Dieser und alle folgenden Querverweise beziehen sich auf Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 der Stadt Weimar. Buchstabe und Zahl stehen jeweils für Abschnitt und Seitenzahl im ISEK.

ÜBERSICHTSPLAN



## STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG UND UMGANG MIT DER BAUSUBSTANZ

Die Gründerzeitgebäude sowie der Schlauchturm mit Verwaltungsbau werden behutsam saniert, die ehemalige Sporthalle wird unter Zitat ihrer architektonischen Besonderheiten als Multifunktionsaal wieder aufgebaut, Vorbauten werden zurückgenommen. Durch mehrere ergänzende Aufbauten in Vollholzbauweise schaffen wir neuen Wohnraum. Die charakteristische Hofanlage wird in ihrer Grundstruktur bewahrt und ihre Kanten gestärkt. Innenhof, Schlauchturm und Saal bleiben öffentlich zugänglich.

### IDENTITÄTSSTIFTENDE HOFSITUATION

Die in verschiedenen Bauphasen errichteten Gebäude des ehemaligen Feuerwehrdepots bilden eine große, gefasste Hofsituation. Diese bewerten wir in ihren vorgefundenen Maßen als identitätsstiftend für das Quartier und ganz Weimar. Ihren eigenständigen Charakter wollen wir daher erhalten und stärken.  
→ S. 13 Herleitung zum Umgang mit Bausubstanz

### SCHONENDE SANIERUNG

Alle für das Denkmalensemble »Südwestliche Stadterweiterung« entscheidenden Gebäude werden erhalten und denkmalgerecht, hochwertig und schonend saniert. Dies umfasst die Wohngebäude an der Mozart- und Erfurter Straße, den markanten Schlauchturm mit Verwaltungsbau und die Fahrzeughalle. Partner für die Sanierung ist das Planungsbüro Wilhelm + Quednau, Erfurt.  
→ S. 27 Partner

### FREIE BLICK- UND WEGACHSEN

Das kleine Lagergebäude vor der Sporthalle und die Erweiterungen von 1977 (Rutschschacht und Dienstzentrale) werden rückgebaut. Der freie Blick auf den Schlauchturm von der Erfurter Straße bleibt bestehen und bewahrt dessen quartiersprägende Präsenz im Stadtraum. Der Innenhof wird großflächig entsiegelt. Es entsteht ein neuer öffentlicher Quartiersplatz in der Stadt. Dabei erhöht eine neue Wegeverbindung von der Mozartstraße die Durchlässigkeit zum umgebenden Stadtraum.  
→ S. 18 Lageplan



Abbildung: Fahrzeughalle in der Alten Feuerwehr Viktoria, Bern

Nummer im Übersichtsplan Seite 3

### UMGESTALTUNG DER GROSSEN FAHRZEUGHALLE ①

Auf der Westseite wird der Hof von der Fahrzeughalle gefasst, deren Fassade mit acht großen Toren prägend für den Charakter der Alten Feuerwache ist. Sie bleibt daher erhalten, wird jedoch umgebaut. Die Toreinfahrten erhalten Stahlglastüren, die Halle wird in kleinere gewerbliche Nutzungseinheiten unterteilt. Das nicht ausbaufähige Dach wird rückgebaut und durch einen 2-geschossigen Wohnungsneubau ersetzt.

### HOLZDECK IM INNENHOF ②

Ein Holzdeck, das in seiner Form an einen Schattenwurf des Turmes erinnert, teilt den Innenhof in einen öffentlichen Bereich und einen halb-öffentlichen »Wohn-Garten«. Zentraler Treffpunkt der Bewohner und Besucher, Spielangebote und diverse Aufenthaltsbereiche gruppieren sich um dieses höhergelegte Holzdeck.



Abbildung: Vom Verein organisiertes Podiumsgespräch »Bürger machen Stadt« am 29.01.2018 Referenten aus Berlin, Leipzig, Freiburg, Tübingen und 130 Gäste aus Erfurt, Weimar und Jena.

### WOHNEN MIT BLICK IN DEN HOF ③

Die Wohnungen der Erfurter Straße 39 orientieren sich dank Grundrissanpassungen und neuer Balkone stärker zum ruhigen, grünen Innenbereich und gewinnen so an Attraktivität. Die Gebäude der Mozartstraße erhalten eine neue Westfassade mit privaten Außenräumen. Die innere Struktur und bauzeitlichen Elemente werden weitestgehend erhalten. Die bisherige Wohnungsteilung wird durch kleine Veränderungen flexibler gestaltet, um die Grundrisse an die sich wandelnden Bedürfnisse der zukünftigen Mieter anzupassen. Die Erdgeschosse werden barrierefrei erschlossen.

→ S. 19+20 Grundrisspläne

### ATELIERTURM ALS WAHRZEICHEN ④

Der Schlauchturm, das alte und neue Wahrzeichen der Alten Feuerwache wird als Atelier- und Ausstellungsturm genutzt. Durch diese sensible Nutzung kann der Turm außen und innen in seiner jetzigen Charakteristik erhalten, schonend denkmalgerecht saniert und öffentlich zugänglich gemacht werden.

### PRÄGENDE SÜDFASSADE ⑤

Der ehemalige Verwaltungsbau wird denkmalgerecht saniert, der westliche Fassadenbereich auf seine ursprüngliche Gebäudekante zurückgebaut. Die einst prägende Südfassade des Hofes mit Turm und Verwaltungsbau wird so gestärkt und erhält wieder mehr Gewicht.

### EHEMALIGE SPORTHALLE WIEDERBELEBEN ⑥

Im Sommer 2018 ist die historische Dachkonstruktion der Sporthalle eingestürzt. Wir halten an der zentralen Idee unseres Nutzungskonzeptes von 2017 fest und errichten an gleicher Stelle wieder eine Halle als barrierefrei zugänglichen Multifunktionsaal und Bewegungsraum. Die Fläche wird auf 245 m<sup>2</sup> verkleinert, die Anordnung von Nebenräumen optimiert. Die historische Bogendachkonstruktion wird in abstrahierter Form wieder aufgegriffen und neu interpretiert. Ein breites Oberlichtband sorgt für Tageslicht. Die Halle erhält zwei voneinander unabhängige Rettungswege. Multifunktionsraum und Rettungswege sind für weniger als 200 Personen vorgesehen, so dass die Versammlungsstättenverordnung nicht anzuwenden ist.

### CAFÉNEUBAU ⑦

Vor dem Saal und westlich zum Schlauchturm entsteht anstelle der kleinen Fahrzeughalle ein eingeschossiger transparenter Caféneubau, welcher im Süden die Hofkante in gerader Linie schließt. Der Saal mit seinem runden Dach wird somit präsenter, behält aber seinen Charakter als eingebundenes Gebäude. Durchblicke vom Café in den Saal eröffnen den Besuchern Einblicke in die Kultur- und Vereinswelt Weimars. Auf dem Dach erhält das Café eine öffentliche Terrasse.



**Abbildung:** Ähnlicher Multifunktionsaal im Zentrum für Kulturproduktion PROGR, Bern (Adrian Moser)

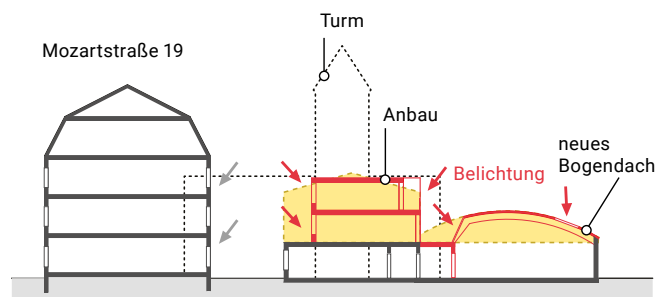
### NEUBAU NEBEN MULTIFUNKTIONSSAAL ⑧

Die Obergeschosse des östlich neben der Sporthalle liegenden Anbaus werden rückgebaut. Hier entsteht ein 2-geschossiger Neubau in Holzbauweise mit vorgelagerter Terrasse als semiprivate Rückzugsort für die Bewohner. Sie ist mit der Terrasse des Cafés verbunden und dient auch der Erschließung der Wohneinheiten. Das Erdgeschoss des Anbaus bietet Raum für Gewerbe und Nebenräume. Im südlichen Bereich entsteht ein weiterer Eingang und Fluchtweg zur Mozartstraße.

### EINHEITLICHE FASSADENGESTALTUNG

Sämtliche Neubauten errichten wir in Vollholzbauweise und mit ähnlichen Fassaden, welche den Bezug zur Außenhülle des stilprägenden hölzernen Schlauchturms herstellen. Holz als historischer wie moderner Baustoff wird zum architektonischen Leitthema des umgestalteten Feuerwache-Ensembles. Die neuen Gebäudeteile sind klar identifizierbar und ordnen sich dennoch dem Bestand unter.

→ S. 11 3D-Visualisierung



**schematischer Schnitt:** neuer Saal und Anbau. Die Bogenform der alten Hallenkonstruktion wird zum Vorbild + Integration neuer Oberlichtbänder; Einrücken der Aufstockung auf dem Anbau = bessere Belichtung, auch für privates Nachbargebäude Mozartstraße 19

## STADTZUKUNFT GESTALTEN

*Wir wollen als Bauherrengemeinschaft Teil des Wandels sein – hin zu einer Stadtgesellschaft, die ressourcenschonend handelt, ihre ökologischen und sozialen Lebensgrundlagen sichert und weiterentwickelt. Ein selbstorganisiertes Mehr-Generationen-Wohnprojekt wie das unsere bietet dafür beste Voraussetzungen.*

### HOLZ ALS KLIMAFREUNDLICHER BAUSTOFF

Holz bindet CO<sub>2</sub> und ersetzt energieintensive Baustoffe wie Beton und Stahl, die für mehr als ein Drittel des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Deutschland verantwortlich sind (Quelle: DHWR). Für die geplanten Neubauten verarbeiten wir circa 300 m<sup>3</sup> Vollholz. Insgesamt schaffen wir so einen Kohlenstoffspeicher von circa 275t CO<sub>2</sub>. Die Planung der Holzbauten übernehmen Jörg Weber und Dirk Hädicke von raum 33 | architekten (Familienhotel, Kindertagesstätte Holzwürmchen).

→ S. 31 Partner



Abbildung: KiTa Holzwürmchen, E.-Rosenthal-Str. 41b, Weimar

### REGENERATIVE ENERGIEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung sämtlicher Gebäude erfolgt über ein zentrales Hauskraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung. Auf den Flachdächern der Neubauten installieren wir Photovoltaik-Anlagen und beantragen die Aufnahme in das Landesförderprogramm Solar Invest. Grundvoraussetzung für die Förderung ist der direkte Verbrauch des erzeugten Stroms durch die Mieter vor Ort (ISEK C-71). Im Gebäudebereich streben wir eine möglichst ökologische Sanierung und einen baulichen Standard gemäß EnEV an. Die Planung der Haustechnik übernimmt die HKL Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt.

→ S. 31 Partner



Abbildung: Ähnliche Solaranlage auf der Alten Notenbank in Weimar

### MOBILITÄT ÜBER CAR UND BIKE SHARING

Laut Umfrage unter derzeit 47 interessierten Haushalten haben 20 % gar kein Auto und 50 % würden auf ihr Auto verzichten, wenn es komfortable Mietangebote in der Alten Feuerwache gäbe, in Ergänzung zum städtischen Nahverkehr. In Kooperation mit teilAuto eröffnen wir eine neue Leihstation mit 2 bis 3 Stellplätzen. Zusätzlich entsteht ein Mietervice für Lastenfahrräder in Zusammenarbeit mit Cargo Bar (ISEK C-66). Mit diesen Maßnahmen ist es möglich, die Anzahl der benötigten Stellplätze zu reduzieren.

→ S. 56 Stellplatznachweis → S. 24 Mietinteressenten



Abbildung: Fuhrpark der WOGENO München eG (Montag Stiftung Urbane Räume)

### ENTSIEGELUNG UND BEGRÜNUNG DES HOFES

Dank reduziertem Stellplatzbedarf können wir den Innenhof von ruhendem Verkehr weitestgehend freihalten und stattdessen großflächig entsiegeln und begrünen (ISEK C-86). Für Fußgänger entsteht eine neue Durchwegung zwischen Erfurter und Mozartstraße. Durch die bedarfsgerechte Zonierung der Grünflächen schaffen wir sowohl Treffpunkte für Besucher als auch Rückzugsräume für Bewohner. Integrierte Vertikal- und mobile Hochbeete sowie begrünte Balkone und Dachterrassen schaffen Angebote für urbanes Gärtnern. Für die Gestaltung der Außenflächen arbeiten wir mit freiraumpioniere landschaftsarchitekten, Weimar, zusammen.

→ S. 30 Partner

### ÖFFENTLICHE ANGEBOTE

Die zentrale Lage der Alten Feuerwache bietet sich für nachbarschaftliche Treffen und ressourcenschonende Aktionen an. Entsprechend haben wir Räume zur gemeinsamen Nutzung vorgehalten. Zur Quartierswerkstatt am 20. Juni 2017 wurden z.B. Kinderspielzimmer, Fahrradwerkstatt und ein Gemüselager für die solidarische Landwirtschaft gewünscht, außerdem Veranstaltungen wie Repair Café und Mittagstisch.

## FAIRE UND BEZAHLBARE MIETEN

Langfristig bezahlbare Mieten sind die wichtigste Voraussetzung dafür, dass eine Stadt wie Weimar bzw. ein Stadtteil wie die Westvorstadt sein gemischtes Publikum behält (ISEK C-23). Wir schaffen in der Alten Feuerwache neue Wohn-, Gewerbe- und Sozialräume zu stabilen, rein kostendeckenden Mieten – jetzt und für alle zukünftigen Generationen.

### FOLGEN DER MIETPREISSPIRALE

Fortwährend steigende Mieten zwingen Bewohner und Institutionen ohne großen Geldbeutel früher oder später zum Umzug in günstigere und damit weniger attraktive Stadtbezirke, meist in der Peripherie. Dieser Verdrängungsprozess hat auch Weimar erreicht und betrifft sowohl Wohn- und Gewerbersuchende als auch Vereine.

### HÄUSER IM EIGENTUM DER MIETER

Mit dem Bürgerprojekt in der Alten Feuerwache schaffen wir eine echte Alternative zum klassischen Investorenmodell, indem wir sämtliche Häuser in gemeinschaftliches Eigentum der Mieter überführen. Es entstehen Mietshäuser von und für die Menschen, die darin wohnen, arbeiten und leben, was zu bedarfsgerechten Entscheidungen im Sinne der Personen und des nahen Umfeldes vor Ort und nicht externer Investoren führt.

### SICHERHEIT IM VERBUND

Durch Mitgliedschaft im Mietshäuser Syndikat geben wir diesem Vorhaben einen institutionellen Rahmen. Der Verbund wurde 1992 in Freiburg gegründet und zählt mittlerweile 139 selbstorganisierte Hausprojekte im gesamten Bundesgebiet.

→ S. 33 Partner

### NIEDRIGE EINSTIEGSHÜRDE

Das Modell des Mietshäuser Syndikats basiert grundsätzlich auf dem bewährten Genossenschaftsprinzip, es erlaubt jedoch weitergehend die Entkopplung von Wohnrecht und finanzieller Beteiligung. Die Investition privaten Eigenkapitals ist rein freiwillig. Grundkapital kann zusätzlich durch externe Unterstützer bereitgestellt werden. Dadurch können auch Wohnraumsuchende, Existenzgründer oder Vereine mit geringem finanziellen Polster in der Alten Feuerwache Räume anmieten. Und nur dank dieser Entkopplung können wir attraktive Landesfördermittel in Anspruch nehmen.

### INTERESSIERTEN FÜR WOHNUNGEN IN DER ALTEN FEUERWACHE

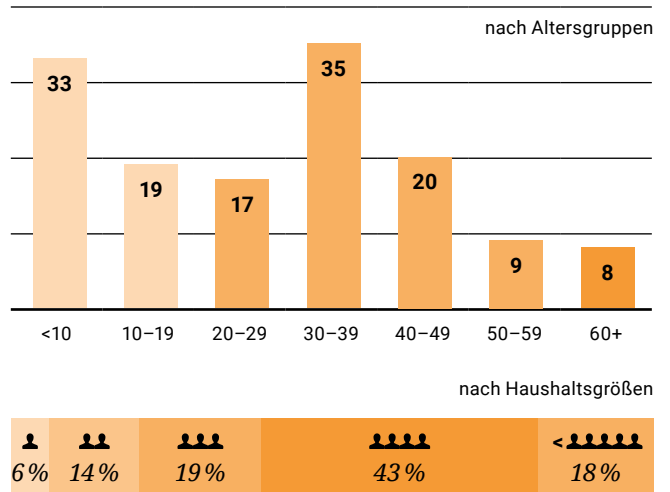


Abbildung: Zusammensetzung der Mietinteressierten für Wohnungen

### SOZIALVERTRÄGLICHE MIETEN DANK ISSP

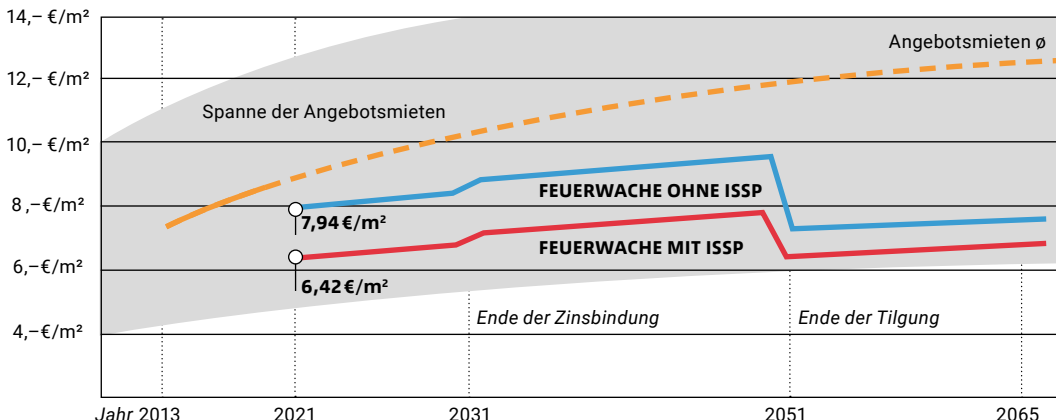
Der Freistaat Thüringen fördert den sozialen Mietwohnungsbau in besonderen Gebietskulissen mit zinsfreien Darlehen und bis zu 15 % Baukostenzuschuss (Innenstadtstabilisierungsprogramm ISSP). Erklärtes Ziel ist u.a., »in angespannten Wohnungsmärkten [...] eine Entlastung bei der Wohnungsnachfrage herbeizuführen und in diesen Märkten ein verbessertes Wohnungsangebot zu erreichen.«

Unser Nutzungskonzept erfüllt auch 2019 die formalen Kriterien für die Aufnahme in das Landesförderprogramm. Um die Auswirkungen der ISSP-Förderung zu zeigen, haben wir den Liquiditätsplan in 2 Varianten angehängt. Ohne ISSP beträgt die Wohnraummiete ca. 8,- €/m<sup>2</sup>. Dank der Förderung können wir die Wohnungen für weniger als 6,50 €/m<sup>2</sup> anbieten!

→ ab S. 50 Erklärungen des TLVwA

→ S. 42+43 Liquiditätspläne

### PROGNOSE MIETPREISENTWICKLUNG WOHNEN



Quellen: Spanne der Angebotsmieten (2013–2016) in Weimar nach dem Wohn- und Geschäftshäuser Marktreport der Engels und Völkers Commercial GmbH; durchschnittliche Angebotsmieten (2013–2017) in Weimar nach der laufenden Statistik der Immobilien Scout GmbH

Abbildung: Prognose Mietpreisentwicklung



## RECHTSMODELL, ERPROBT SEIT 1992

Um ein Gemeinschaftsprojekt aus ca. 22 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten zu organisieren, bedarf es klarer Strukturen und Regeln. Die persönliche Haftung und die Verantwortung müssen geklärt, die Finanzierung gesichert sein. Dank der Mitgliedschaft im Mietshäuser Syndikat fließen 27 Jahre Erfahrung aus derzeit 139 Projekten in sämtlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft in unser neues Bürgerprojekt ein.

### HAUSBESITZ-GMBH UND HAUSVEREIN

Eigentümerin der Gebäude wird eine neu zu gründende GmbH. Hauptgesellschafter dieser Hausbesitz-GmbH ist wiederum der sogenannte Hausverein, welchen wir bereits am 31. Mai 2017 gegründet haben. Die Gründung der GmbH wird in den nächsten Wochen vorbereitet und erfolgt direkt nach Erteilung des Zuschlags. Das notwendige Stammkapital liegt auf dem Vereinskonto bereit.

→ S. 53 Nachweis Stammkapital

Die jeweils aktuellen Mieter der Wohn- und Gewerberäume in der Alten Feuerwache stellen die Mitglieder des Vereins. Als Mitglieder im Hausverein können alle Mieter ihre Interessen demokratisch miteinander abstimmen, Investitionen gemeinsam leisten und die Gebäude fortwährend eigenverantwortlich bewirtschaften und verwalten.

→ S. 21+22 Informationen zum Konzeptreifer

### VIELFÄLTIGE NUTZUNGSSTRUKTUR

Sowohl Privatpersonen als auch gemeinnützige Vereine oder Unternehmen können Mitglied im Hausverein werden, Räume anmieten und das Projekt aktiv mitgestalten. Alle Nutzer identifizieren sich mit dem Projekt, da sie gleichzeitig Mieter und Vermieter sind. Diese Partizipation beginnt mit der Ideenfindung und Projektentwicklung und hört nie auf.

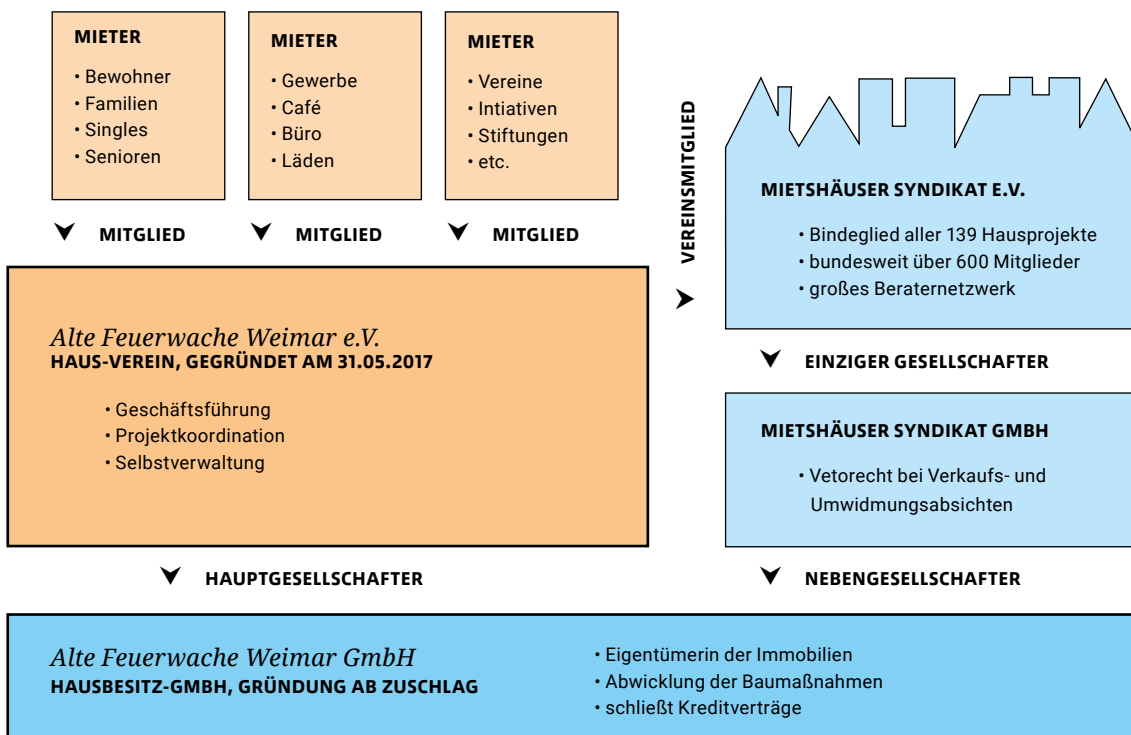


Abbildung: Geplante Eigentumsstruktur des Bürgerprojekts Alte Feuerwache nach Vorgabe des Mietshäuser Syndikats

## FINANZIERUNGSMODELL, 139 MAL ERFOLGREICH

Die Finanzierung unseres Bürgerprojekts erfolgt ebenfalls nach dem Modell des Miethäuser Syndikats, welches bereits 139 mal in Deutschland erfolgreich war. Sie steht auf drei Säulen: Eigenkapital über Direktkredite, Kooperation mit einer Bank wie der GLS Gemeinschaftsbank eG und Landesförderprogrammen wie ISSP, KfW und Solar Invest.

### EIGENKAPITAL DURCH DIREKTKREDITE

Wie jeder Investor muss auch die zukünftige Hausbesitz-GmbH gegenüber den finanzierenden Banken mindestens 20 % Eigenkapital nachweisen. Dieses Eigenkapital wird über Direktkredite eingeworben - Geldbeträge, die ohne Umweg über die Bank dem Projekt direkt geliehen werden, in der Regel von privaten Kreditgebern. Direktkredite bieten Freunden, Bekannten, Sponsoren, Mäzenen und natürlich den zukünftigen Mietern der Wohn- und Gewerbeeinheiten selbst eine sinnvolle, soziale und nachhaltige Geldanlage. Als Nachrangdarlehen werden sie von nachhaltigen Bankinstituten, wie der GLS Gemeinschaftsbank eG als Eigenkapitalersatz anerkannt.

→ S. 44 Stellungnahme GLS Bank

### NIEDRIGE ZINSEN, KEINE TILGUNG

Anders als reguläre Bankdarlehen müssen Direktkredite nicht monatlich getilgt werden. Es fallen lediglich 0 – 2 % Zinsen an. Sollte ein Kapitalgeber sein Geld in Zukunft wieder benötigen, kann er seinen Direktkredit mit einer mehrmonatigen Frist kündigen. Die Kündigungsfrist räumt der Hausbesitz-GmbH ausreichend Zeit ein, entsprechend neue Direktkredite für die entstehende Lücke im Verbindlichkeitsspiegel einzuwerben. Als Sicherheit spart die GmbH zusätzlich 2% auf alle Direktkredite als Rücklage für temporäre Verschiebungen im Kreditgefüge an.

→ S. 42+43 Liquiditätspläne

### 20 % EIGENKAPITAL ÜBER DIREKTKREDITE

Abb. A zeigt den Verbindlichkeitsspiegel aller 139 Hausprojekte im Verbund des Miethäuser Syndikats und verdeutlicht, dass im Mittel sogar 44 % der Investitionen über Direktkredite ermöglicht werden. Wir rechnen mit min. 20 % Eigenkapital für die Alte Feuerwache (Abb. B). Je mehr Direktkredite wir einwerben, desto geringer fällt das Bankdarlehen und damit die spätere Miete aus.

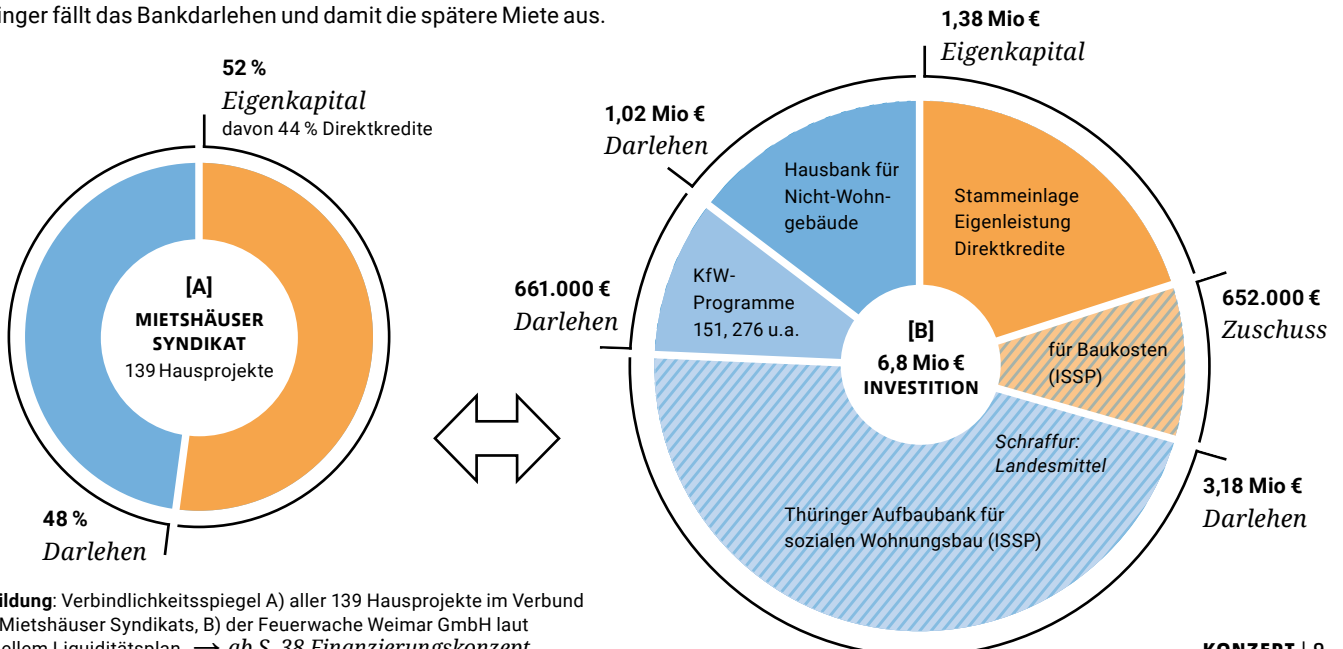


Abbildung: Verbindlichkeitsspiegel A) aller 139 Hausprojekte im Verbund des Miethäuser Syndikats, B) der Feuerwache Weimar GmbH laut aktuellem Liquiditätsplan → ab S. 38 Finanzierungskonzept

### 80% FREMDKAPITAL ÜBER BANKDARLEHEN

Laut unserem Liquiditätsplan wollen wir maximal 80 % der Investitionen über konventionelle Bankkredite decken. Bei Aufnahme in das ISSP könnten bis zu 46 % der benötigten Kredite zinsfrei von der Thüringer Aufbaubank kommen. Hinzu kommen bis zu 15 % Baukostenzuschuss für förderfähige Flächen. Die verbleibende Finanzierungslücke wird über KfW-Energieeffizienzprogramme (151, 276 u. a.) und die Hausbank geschlossen.

→ ab S. 38 Finanzierungskonzept

### MITTELAKQUISE & GMBH-GRÜNDUNG

Seit der Gründung des Hausvereins im Mai 2017 akquirieren wir Eigenkapital, um die Konzeptentwicklungskosten zu decken. Unser Budget lag im Januar 2018 bei 31.800,- €, bestehend aus Fördermitteln diverser Stiftungen, Spenden und ersten Direktkrediten der Vereinsmitglieder. Das Stammkapital für die Gründung der Hausbesitz-GmbH wurde bereits zurückgestellt.

→ S. 53 Nachweis Stammkapital

### FINANZIERUNG DER KAUFPREISSUMME

Bei Erteilung des Zuschlags starten wir eine große Werbekampagne, um innerhalb der gesetzten Frist von 6 Monaten Eigenkapital i.H.v. 1.3 Mio € über Direktkredite einzusammeln. Bei der Öffentlichkeitsarbeit werden wir professionell von der Kreativ-Etage begleitet, die auch schon dem Wohnprojekt Ro70 zum Erfolg verhalf. Sollten wir bis Oktober 2019 noch nicht die volle Eigenkapitalquote erreicht haben, hat uns die GLS Gemeinschaftsbank eine Zwischenfinanzierung bis zu 73 % des Kaufpreises zzgl. Erwerbsnebenkosten zugesichert.

→ S. 49 Erklärung zur Zwischenfinanzierung GLS Bank

## ZUSAMMENSETZUNG DER MIETER

### VIelfALT DER WOHNINTERESSIERTEN

Viele Menschen auf der Suche nach selbstorganisiertem Wohnraum haben bereits Interesse am Bürgerprojekt Alte Feuerwache bekundet. Dank aktiver Beteiligung der Mietinteressenten am Planungsprozess entstehen bedarfsgerechte Wohneinheiten für alle Altersgruppen und Lebensmodelle, wie die statistische Auswertung unserer Umfrage unter derzeit 47 Haushalten zeigt.  
→ S. 7 Abb. *Mietinteressenten für Wohnungen*

### VIelfALT DURCH KLEINTEILIGES GEWERBE

Das Gelände birgt durch sein großes Spektrum bestehender Räumlichkeiten auch gewerblich ein hohes Potenzial. Im Erdgeschoss der Fahrzeughalle und den Anbauten des Schlauchturms können verschiedenste Gewerbetreibende einziehen. Bereits jetzt führen wir eine wachsende Liste von gewerblichen Mietinteressenten.

→ S. 23+24 *Mietinteressenten für Gewerberäume & Freiflächen*

### ANGEBOTE MIT MEHRWERT

Für die Gewerberäume wünschen wir uns Mieter, welche durch ihre Angebote einen Mehrwert für den Quartiersplatz und die Bewohner des umliegenden Stadtviertels schaffen, z.B. durch Verkauf, Gastronomie, Schauwerkstätten, Beratungsleistungen, inklusive Arbeitsplätze, Freizeit- und Bildungsangebote.

### HOHE NACHFRAGE BEI VEREINEN

Unsere Umfragen bei Weimarer Vereinen zeigen eine hohe Nachfrage nach einem barrierefreien Multifunktionssaal, wie wir ihn anstelle der alten Sporthalle einrichten wollen. Im Anhang finden Sie eine Liste der aktuellen Mietinteressenten für den geplanten öffentlichen Saal.

→ S. 25 *Mietinteressenten für öffentliche Gebäude*

### LEBENSILFGE-WERK WEIMAR/APOLDA E. V.

Das Lebenshilfe-Werk wird Vereinsmitglied im Hausverein und damit ebenfalls Miteigentümer der Alten Feuerwache. Im Verein tragen alle zukünftigen Mieter die Verantwortung für das Bauvorhaben auf Augenhöhe. Die Raumannsprüche des LHW werden von Planungsbeginn an mit denen der anderen Nutzer in Einklang gebracht.

Der gemeinnützige Verein möchte zum Beispiel das geplante barrierefreie Café in Kooperation betreiben. Neu im Gespräch seit 2018 sind eine Schauwerkstatt und ein Kinderladen in Trägerschaft der Lebenshilfe sowie Büroräume der Inklusiven Bildung gGmbH.

### KUNST IM ATELIERTURM

Wir haben Künstler und Gestalter aus Weimar und Umgebung gefragt, ob Sie zukünftig ihre Werke im restaurierten Schlauchturm ausstellen würden. Eine Interessentenliste liegt ebenfalls im Anhang.

→ S. 25 *Mietinteressenten für öffentliche Gebäude*

## FAZIT

*Wir sind überzeugt, dass das Bürgerprojekt Alte Feuerwache unsere Stadt bereichern wird – in städtebaulicher, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht. Die Alte Feuerwache kann thüringenweit ein Symbol dafür werden, wie engagierte Bürger und Bürgerinnen die aktuellen Herausforderungen des gesellschaftlichen, demografischen und ökologischen Wandels gemeinsam meistern – für ein lebenswertes Miteinander zu fairen und nachhaltigen Mieten in der Innenstadt.*








## EINBLICK IN DEN QUARTIERSHOF



## ÜBERSICHTSPLAN ZUR STÄDTEBAULICHEN EINORDNUNG



-  Grünanlage
-  Kultureinrichtung
-  Einzelhandel/Gastronomie
-  Hauptverkehrsstraße
-  Haltestelle

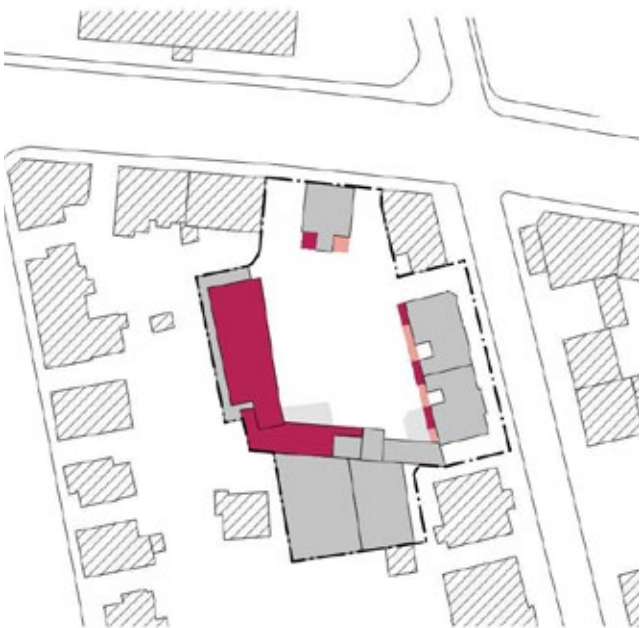
## ANALYSE UND HERLEITUNG ZUM UMGANG MIT BAUSUBSTANZ UND STADTRAUM



(1) Situation 1926: zwei Höfe



(2) Situation 1938: Entstehen eines großen Hofes



**(3) Konzept heute:**

- Erhalten der großen Freifläche
- Neufassen der Hofkanten

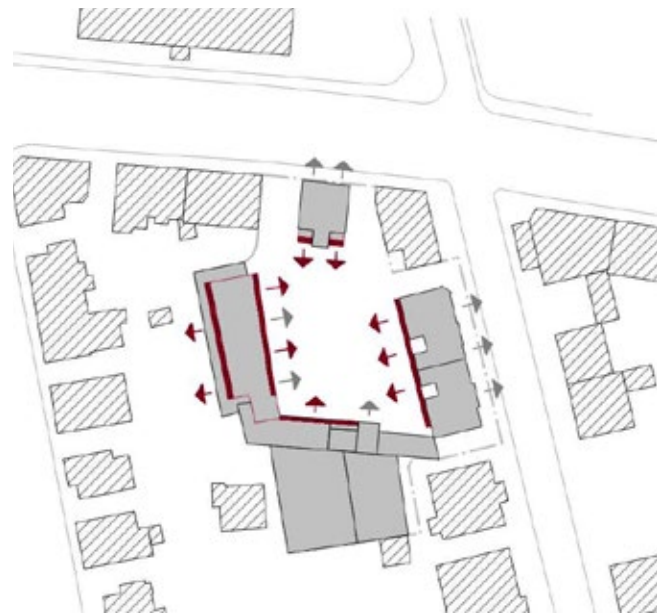
(1–3) Aus dem ursprünglich kleinen Hof der Dittmannschen Autowerke entstand 1938 durch Abbruch der alten Fahrzeughalle und Errichtung einer neuen westlichen Halle eine große zentrale Freifläche. Wir erachten diese für Weimar außergewöhnliche Hofsituation als unbedingt erhaltenswert, diese wird zum Grundthema unseres Konzeptes. Von einer Nachverdichtung in der Hofmitte sehen wir ab.

## ANALYSE UND HERLEITUNG ZUM UMGANG MIT BAUSUBSTANZ UND STADTRAUM



### (4) Bauliche Werte

- erhaltenswerte Gebäude / für Denkmalensemble entscheidend
- erhaltenswerte, charakteristische Fassade
- wieder verwendbare Bausubstanz
- nicht erhaltenswerte Bausubstanz
- ortstypische Kubatur



### (5) Konzept: gestärkte Orientierung zum Hof

- Gebäudeorientierung im Bestand
- zusätzliche Öffnung / Orientierung



### (6) Konzept: öffentliche private Bereiche

- öffentlich
- privat

(4) Das Areal der ehemaligen Feuerwache Weimar befindet sich im Denkmalensemble »Südwestliche Stadterweiterung Weimar«. Erhaltenswerte Gebäude sind die Wohnbauten und der Turm mit seitlichem Verwaltungsbau. Charakteristisch für den Hof ist weiterhin die westliche Fahrzeughalle mit den acht markanten Toreinfahrten. Die Kubatur der eingestürzten ehem. Sporthalle kann ebenfalls als ortstypisch gewertet werden.

(5) Während die Nutzgebäude der Feuerwehr sich bereits ursprünglich zum Hof orientierten, sind die Wohngebäude aktuell der Straßenseite zugewandt. Im Konzept sehen wir eine stärkere Orientierung zum Hof vor, öffnen die Fassaden der Brandwand der Wohngebäude an der Mozartstraße und ermöglichen so ein zeitgemäßes Durchwohnen und ein Teilnehmen am Geschehen auf dem Quartiershof.

(6) Während die westliche Hoffläche mit befestigtem Platz der Öffentlichkeit frei zugänglich ist, entstehen im östlichen Bereich nah an den Wohngebäuden halböffentliche Bereiche. Eine Trennung des Hofes durch Zäune und Mauern wird nicht vorgesehen. Statt dessen arbeiten wir mit Höhengsprüngen, Bodenbelägen und Vegetation, um halböffentliche und öffentliche Bereiche zu definieren. In den oberen Ebenen stehen den Nutzern und Bewohnern ruhige Terrassen und Balkone als Rückzugsorte und zum urbanen Gärtnern zur Verfügung.

LAGEPLAN MIT DACHAUFSICHT Kopiervorlage DIN A4 / ohne Maßstab





**NUTZUNGSMISCHUNG GRUNDRISS ERDGESCHOSS** Kopiervorlage DIN A4 / ohne Maßstab

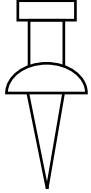


**NUTZUNGSMISCHUNG GRUNDRISS OBERGESCHOSSE** Kopiervorlage DIN A4 / ohne Maßstab



■ G: Gewerbe, Büros, Werkstätten, Läden  
■ W: Wohnen  
■ Ö: Öffentliche Nutzung

Umbau- und Sanierung der Bestandsgebäude:  
**Wilhelm + Quednau | Architekten und Ingenieure**



**Büroinhaber**

Dipl.-Ing. Gunter Wilhelm  
 Dipl.-Ing. (FH) Frank Quednau

**Sitz**

Brühler Straße 46 | 99084 Erfurt

**Gründung**

1994

**Internet**

[www.wplusq.de](http://www.wplusq.de)

**Anzahl der Mitarbeiter**  
 5 (+1 freie Mitarbeiterin)

**Anzahl abgeschlossener Projekte**  
 300+

**Bauvorlage AKTh**  
 1111-93-1-A seit 1993  
 2698-12-3-A seit 2012

**Vorbeugender Brandschutz**  
 O341-B-I-09 seit 2009

**REFERENZEN MIT BEZUG ZUR ALTEN FEUERWACHE**

**Sanierung und Neubau: Lebenshof**  
**In Ettischleben 18, Wipfratal**

Der Lebenshof in Ettischleben ist eine sozialtherapeutische Einrichtung, deren Konzept auf der Gestaltung eines gemeinsamen Lebens beruht. Mit der Sanierung und behutsamen Erweiterung einer denkmalgeschützten Hofanlage entstanden unter Verwendung von natürlichen Baustoffen Räumlichkeiten für 3 Wohngruppen.



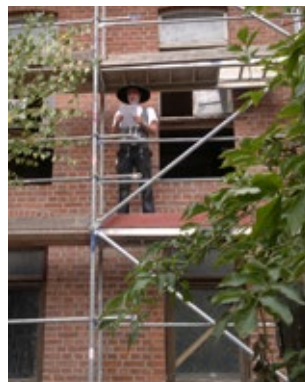
**Sanierung und Umbau: Freizeitheim**  
**In Reinsfeld 11, Wipfratal**

Von 2004 bis 2005 planten Wilhelm + Quednau die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Pfarrhauses zu einem Rüstzeitheim, die im Anschluss in verschiedenen Bauabschnitten umgesetzt wurde. Hierbei galt es, einen hohen Anteil an Eigenleistungen des Bauherren zu koordinieren.

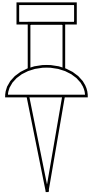


**Sanierung und Umbau: Mehrfamilienhaus**  
**Am Salpeterberg 9, Erfurt**

Für einen Erfurter Wohnverein wurde das innerstädtische Wohnhaus von 2012 bis 2014 für ein gemeinschaftliches selbstorganisiertes Wohnprojekt altersgerecht und ökologisch umgebaut. Die Bauherrenstruktur und auch die Ziele glichen stark unserem Projekt in der Feuerwache Weimar.



Planung Holzneubauten: **raum33 | architekten**



**Büroinhaber**

Dipl.-Ing. Architekt Jörg Weber  
Dipl.-Ing. Architekt Dirk Hädike

**Sitz**

Steubenstraße 15 | 99423 Weimar

**Gründung**

2005

**Internet**

[www.raum33.net](http://www.raum33.net)

**Anzahl der Mitarbeiter**

3

**Anzahl abgeschlossener Projekte**

9

**AKTh/AKBrb:**

2302-05-1-A seit 2005

**REFERENZEN MIT BEZUG ZUR ALTEN FEUERWACHE**

**Neubau: Familienhotel Weimar**  
**Seifengasse 8, Weimar**

Das Familienhotel Weimar wurde nach dem Entwurf von Jörg Weber in Vollholzbauweise errichtet und harmonisch in ein bestehendes Denkmalensemble eingegliedert, ähnlich wie die geplanten Neubauten in der Alten Feuerwache.



**Sanierung und Umbau: Gewerbe- und Wohneinheiten**  
**Steubenstraße 15, Weimar**

In der denkmalgeschützten Alten Staatsbank sind nach umfassender Sanierung von 2015 bis 2017 attraktive moderne Büroflächen sowie Wohneinheiten entstanden. Weiterhin gibt es im Gebäude verschiedene Versammlungsstätten. Auf dem Dach ist eine PV-Anlage der Energie in Bürgerhand Weimar eG entstanden.



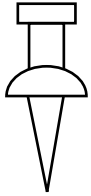
**Neubau: Kindergarten der Hufeland-Träger-Gesellschaft**  
**Eduard-Rosenthal-Straße 45, Weimar**

Im denkmalgeschützten Ensemble des alten Weimarer Schlachthofes entstand 2018 nach den aktuellen Möglichkeiten des ökologischen Bauens ein Kindergarten in Massivholzbauweise mit Kapazitäten für insgesamt 100 Kinder.





## Brandschutz: Büro LOVT1 — Planung im Bauwesen



**Büroinhaber**

Dipl.-Ing. Helge Leutloff

**Sitz**

Am Alten Nordhäuser Bhf. 6 | 99085 Erfurt

**Gründung**

1995

**Internet**

www.lovt1.de

**Anzahl der Mitarbeiter**

1

**Anzahl abgeschlossener Projekte**

100+

**Bauvorlage IKTh**

0422-99-VB seit 1999

**Vorbeugender Brandschutz**

0063-B-I-04 seit 2004

### REFERENZEN MIT BEZUG ZUR ALTEN FEUERWACHE

**Umbau und Sanierung: Mehrfamilienhaus mit Dachausbau  
Ottostraße 43, Erfurt**

Das Objekt zeigt exemplarisch den Um- und Ausbau eines innerstädtischen Mehrfamilienhauses, der Ähnlichkeiten zu geplanten Maßnahmen an den beiden Wohngebäuden in der Mozartstraße aufweist.



**Umbau, Sanierung und Umnutzung: Gewerbe zu Wohnen  
Baumschulenweg 4d, Weimar**

In der ehemaligen Werkstatt einer Gärtnerschen Produktionsgenossenschaft entstanden insgesamt 8 Wohneinheiten mit jeweils einer Fläche zwischen 64 und 108 m² für ein neues Hausprojekt im Verbund des Mietshäuser Syndikats.



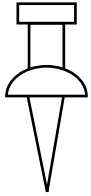
**Umbau und Sanierung: Denkmalgeschütztes Bürogebäude  
Heckerstieg 3, Erfurt**

In einem denkmalgeschützten Gewerbeobjekt sind nach umfassender Sanierung von 2009 bis 2011 attraktive moderne Büroflächen entstanden. Vergleichbare Gewerbe- und Büroräume können zukünftig im Verwaltungstrakt und der Fahrzeughalle der Alten Feuerwache entstehen.





## Freiraumplanung: freiraumpioniere landschaftsarchitekten, Weimar



### Büroinhaber

Dipl.-Ing. Maren Krebs (AKT)  
Dipl.-Ing. Marcus Hamberger (AKT)

### Sitz

Cranachstraße 47 | 99423 Weimar

### Gründung

2008

### Internet

[www.freiraumpioniere.de](http://www.freiraumpioniere.de)

### Anzahl der Mitarbeiter

4

### Anzahl abgeschlossener Projekte

16

### AKTh/AKBrb:

0170-04-1G, 0172-04-1G  
seit 2004

## REFERENZEN MIT BEZUG ZUR ALTEN FEUERWACHE

### Freianlagen: Eckermannhöfe

#### Rudolf-Breitscheid-Straße 10, Weimar

»Auf einer großen Brachfläche nahe der Weimarer Innenstadt entstehen 39 Mietwohnungen. Nach unserer Planung entstehen eine Vorgartenzone, Privatgärten und eine großzügige gemeinschaftliche Hoffläche.«



### Spielplatz: »Jugendclub Café Conti«

#### Carl-Gärtig-Straße 1A, Weimar

»Im Windschatten der drei Ortsteile Alt-Schöndorf, Siedlung und Waldstadt existiert eine schmale Fuge – nicht Stadt, nicht Landschaft. Findet man den Eingang und betritt diesen besonderen Raum, man wähnt sich auf einer abgelegenen Waldlichtung, auf einer verborgenen Insel oder in einer fernen Oase.«



### Neugestaltung: Dorfanger Legefild

#### Am Dorfanger, Weimar OT Legefild

»Als wichtigstes Ziel der Umgestaltung haben die Bürger und Planer die Wiederbelebung des Dorfangers erkannt. Durch eine zentrale, in der Größe maßstäbliche Platzfläche, wurde ein neuer Aufenthaltsraum geschaffen. Dieser ist durch die Hinzunahme der Randbereiche variabel und vielfältig nutzbar.«



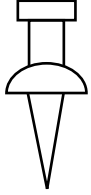
### Freianlagen: Wohnprojekt Ro70 eG

#### Eduard-Rosenthal-Straße 70, Weimar

»Das ehemalige Klinikgelände wird nach nunmehr 15 Jahren aus seinem Dornröschenschlaf erweckt. Die Gemeinschaft der Wohngenossenschaft Ro70 schlüpft hierfür in die Rolle des küssenden Prinzen. Mit viel Engagement und Eigenleistung wird das ca. 2 ha große Gelände in einen funktionalen, ökologischen und attraktiven Lebensraum verwandelt.«



## Planung Haustechnik: **HKL Ingenieurgesellschaft mbH**



### Büroinhaber

Dipl.-Ing.(FH) Martin Deutschmann

### Sitz

Erfurter Landstraße 9/10 | 99195 Erfurt

### Gründung

1990

### Internet

[www.hkl-ingenieure.eu](http://www.hkl-ingenieure.eu)

### Anzahl der Mitarbeiter

25

### Anzahl abgeschlossener Projekte

350+

### Zertifizierungen

DIN ISO 9001 TÜV SÜD, LON-Standard  
DIN 14675:2003-11, VdS CEA 4001, VDI 6022  
VDI 6023, Erstellung Energieausweise  
(Wohn- und Nicht-Wohngebäude)

## REFERENZEN MIT BEZUG ZUR ALTEN FEUERWACHE

### Energetische Sanierung: Heizwerk Erfurt-Brühl Maximilian-Welsch-Straße 5, Erfurt

Gemeinsam mit hks | architekten planten die Ingenieure der HKL 2011 und 2012 die Umnutzung und energetische Sanierung eines ehemaligen Heizwerks zu einem multifunktionalen Demonstrations-, Ausstellungs-, Tagungs- und Konferenzzentrum inklusive Räumlichkeiten für Büro- und Verwaltung.



### Neubau: Wohn- und Geschäftsgebäude Benaryplatz, Erfurt

Am Erfurter Benaryplatz entstanden zwischen 2013 und 2016 drei Neubauten mit insgesamt 39 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten. Die HKL übernahm hierfür die umfangreiche Planung der technischen Gebäudeausrüstung, beispielsweise der Heizungs- und Sicherheitstechnik.



### Sanierung und Neubau: Komplex am Kaffeetrichter Goethestraße 80 und Heinrich-Mann-Straße 7-11, Erfurt

Für eine Immobiliengesellschaft stattete die HKL die Bestandsbauten des alten Innenministeriums Erfurt mit moderner Heiz- und Warmwasserbereitungstechnologie aus. Auf dem Gelände entstanden außerdem 21 Neubau-Wohnungen, die über eine Sole-Wärmepumpe und Solarthermieanlage versorgt werden.

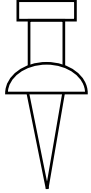


### Sanierung und Umbau: Luitpoldbad zu Behördenzentrum Am Luitpoldpark 1, Bad Kissingen

Für die Baumaßnahmen am historischen Badehaus-Ensemble in Bad Kissingen haben die Ingenieure der HKL von 2013 bis 2017 ein komplexes Energiekonzept entwickelt. Dieses bezeugt eine machbare Energieeffizienz in Denkmalobjekten.



## Bauwerksdiagnose: Ingenieurbüro für Bauwerkserhaltung Weimar GmbH



### Büroinhaber

Prof. Marx und Partner

### Sitz

Zum Hospitalgraben 2 | 99425 Weimar

### Gründung

1990

### Internet

[www.ibw-weimar.de](http://www.ibw-weimar.de)

### Anzahl der Mitarbeiter

24

### Anzahl abgeschlossener Projekte

3000+

### Verband Beratender Ingenieure (VBI):

Mitglieds-Nr. 1002028 seit 1991

### Bauvorlage IKTh:

5189-10-BI (Dipl.-Ing. Rüdiger Burkhardt)

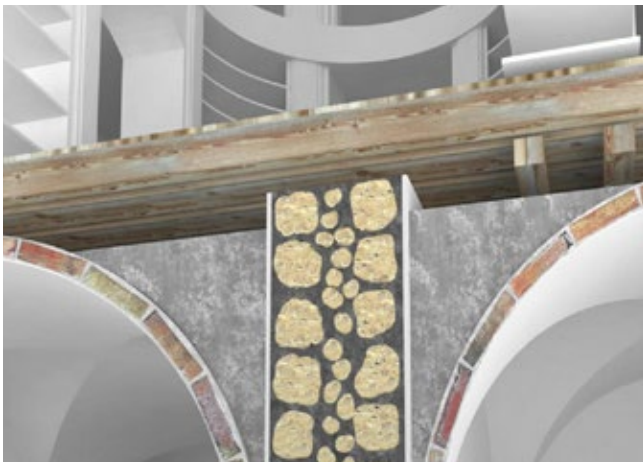
5190-10-BI (Dipl.-Ing. Oliver Hahn)

## REFERENZEN MIT BEZUG ZUR ALTEN FEUERWACHE

### Herzogin Anna Amalia Bibliothek

Platz der Demokratie 1, Weimar

Nach dem Brand- und Löschwasserangriff wurden an der denkmalgeschützten Bausubstanz Bauwerksuntersuchungen durchgeführt und die Fachplanung der Mauerwerkstrocknung erstellt.



### Bundessozialgericht

Graf-Bernadotte-Platz 5, Kassel

Im Zuge der Modernisierung und des Umbaus des Bundessozialgerichtes in Kassel wurden Bauwerksuntersuchungen, Fachplanungen und die Baubegleitende Qualitätssicherung an den denkmalgeschützten Fassaden durchgeführt.



### Neues Palais

Am Neuen Palais, Potsdam

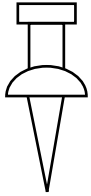
Die Holzbalkendecke zwischen Marmorsaal und Grottensaal im Neuen Palais in Potsdam war innen teilweise geschädigt. Als Grundlage für die statische Bewertung der historischen Holzbalkendecke wurde mit endoskopischen Befahrungen die Konstruktion aufgenommen und ein Belastungsversuch durchgeführt. Im Zuge der Planung wurde die komplexe Sanierungslösung der Balkenköpfe in einem Werkstattversuch bemustert.







## Projektbeteiligung, Beratung: **Mietshäuser Syndikat GmbH**



### **Geschäftsführer**

Katja Barth, Regina Maier,  
Jochen Schmidt

### **Gesellschafter**

Mietshäuser Syndikat Verein

### **Sitz:**

Adlerstraße 12 | 97098 Freiburg  
im Breisgau

### **Internet**

[www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)

### **Anzahl der Mitarbeiter**

1 (600+ ehrenamtliche Mitglieder  
im Verein)

### **Anzahl abgeschlossener Projekte**

139

## REFERENZEN MIT BEZUG ZUR ALTEN FEUERWACHE

### **SchönerHausen**

Eisenbahnstraße 176-182, Leipzig

Projektgründung:	2014
Wohnfläche:	2.205 m <sup>2</sup>
Personen:	70
Miete:	6,23 €/m <sup>2</sup>



### **Vier-Häuser-Projekt**

Hechinger Str. 23, 40, 46 und Autenriethstr. 15, Tübingen

Projektgründung:	2009
Wohnfläche:	2.780 m <sup>2</sup>
Personen:	107
Miete:	7,00 €/m <sup>2</sup>



### **Wohnopolis/L50**

Lassallestraße 50, Erfurt

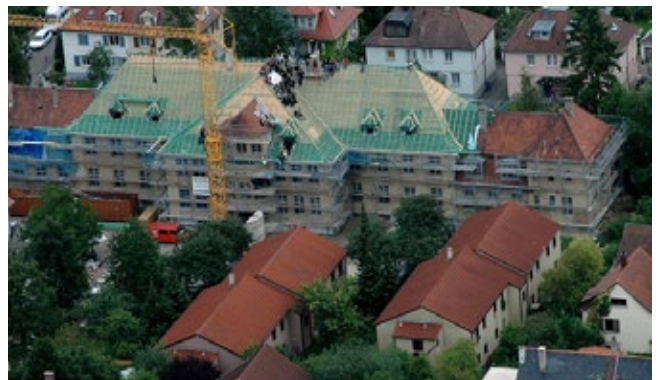
Projektgründung:	2010
Gewerbefläche:	69 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	329 m <sup>2</sup>
Miete:	5,90 €/m <sup>2</sup>



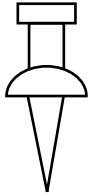
### **Wohnprojekt Schellingstraße**

Schellingstr. 6, Tübingen

Gewerbefläche:	227 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	2.711 m <sup>2</sup>
Personen:	110
Miete:	6,70 €/m <sup>2</sup>



Projektsteuerung: **Wohnprojektor UG (haftungsbeschränkt)**



**Geschäftsführer**

Dr. Sebastian Kirschner

**Prokurist**

Jakob Kratzsch

**Sitz**

Goetheplatz 9b | 99423 Weimar

**Gründung**

2016

**Internet**

[www.wohnprojektor.de](http://www.wohnprojektor.de)

**Anzahl der Mitarbeiter:** 4

**Anzahl abgeschlossener Projekte:** 3

**Arbeitsbereiche**

Projektentwicklung und -steuerung,  
Öffentlichkeitsarbeit, Finanzplanung,  
Moderation u. Beratung v. Wohnprojekten

**REFERENZEN MIT BEZUG ZUR ALTEN FEUERWACHE**

**Wohnprojekt Ro70 eG**

**Eduard-Rosenthal-Straße 70, Weimar**

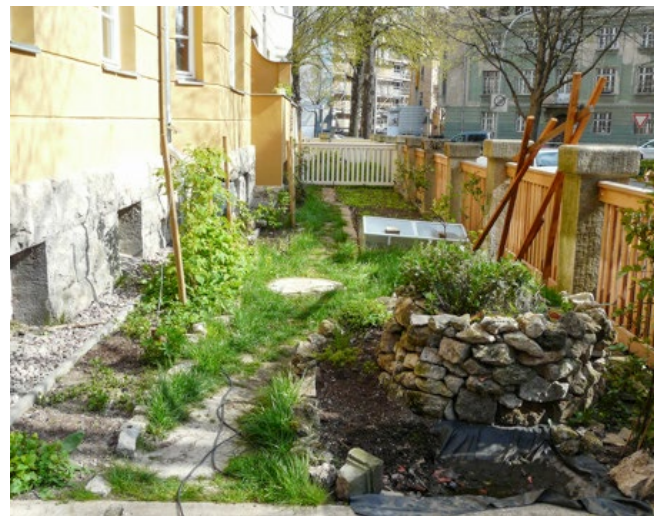
Dank Konzeptverfahren konnte die neu gegründete Bürgergenossenschaft 2016 das Grundstück des alten Hufelandklinikums für ein inklusives Mehrgenerationen-Wohnprojekt erwerben. Sebastian Kirschner begleitete die Konzeptentwicklung, den Gruppenaufbau der Genossenschaft sowie die Projektkoordination von der Anhandgabe 2015 bis zum Grundstückskauf.



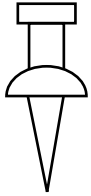
**Mietwohnprojekt Gelbe Zora e. V.**

**Zöllner Straße 2, Weimar**

Seit 2015 mietet der Gelbe Zora e.V. das Mehrfamilienhaus samt Grundstück von der Weimarer Wohnstätte GmbH - die Bewohner genießen ein hohes Maß an Entscheidungsfreiheit bezüglich Verwaltung und Nachzug. Der Wohnprojektor unterstützte das Projekt von der Idee über Gruppenaufbau und Vereinsgründung bis zum Einzug.



Öffentlichkeitsarbeit: **Kreativ-Etage — Lösungslabor e.V.**



**Vorstände**

Barbara Cramm  
Felix Raue  
Benedikt Schubert

**Sitz**

Goetheplatz 9b | 99423 Weimar

**Gründung**

2009

**Internet**

www.kreativ-etage.de

**Anzahl der Mitglieder**

36

**Registernr. (Amtsgericht Weimar)**

VR 131239

**REFERENZEN MIT BEZUG ZUR ALTEN FEUERWACHE**

**Crowdfunding: Freibad Ettersberg**  
Dorfstraße 40, 99439 Ettersburg

Um eine Sanierung des Freibades in Ettersberg zu ermöglichen, übernahmen Andreas Bauermeister und Andreas Ilisch die Werbemaßnahmen für das Crowdfunding mit ihrem gestalterischen Können und Wissen.



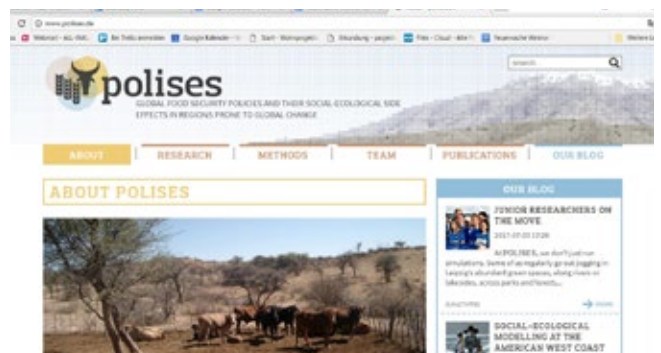
**Architektur und Visualisierung: Wohnungsbau**  
Kappellenstraße, Eisenach

Für einen Wettbewerb entwarfen Anne Lippmann und Kristin Enderlein einen Komplex von Mehrfamilienhäusern. Felix Raue erstellte entsprechende perspektivische Darstellungen, um die Vision der architektonischen Planung zu verdeutlichen.

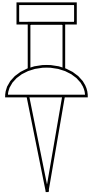


**Web-Entwicklung: Polises**

Christian Meyer übernahm die technische Umsetzung der Internetseite von Polises, einem »Junior Research Group«-Programm des Helmholtz Centre for Environmental Research - UFZ.



## Inklusive Wohnen und Arbeiten: **Lebenshilfe Weimar/Apolda e.V.**



### **Vorstandsvorsitzende**

Rola Zimmer

### **Sitz**

Belvederer Allee 19 | 99425 Weimar

### **Gründung**

1990

### **Internet**

[www.lhw-we-ap.de](http://www.lhw-we-ap.de)

### **VR-Numer**

130301 (Amtsgericht Weimar)

**Anzahl der Mitarbeiter/innen:** 550

**Anzahl der Klienten/innen:** 1800

### **Wohnen in Weimar**

62 Bewohner/innen in 5 Einrichtungen bzw. WGs und eigenen Wohnungen mit ambulanten Dienstleistungen

## REFERENZEN MIT BEZUG ZUR ALTEN FEUERWACHE

### **Kinder fördern und begleiten**

»In unseren familien- und bildungsorientierten Angeboten - fünf Kindertageseinrichtungen, Frühförderung und Beratungsdienst- ergänzen sich bewährte Erziehungspädagogik und moderne Heilpädagogik auf ideale Weise. Jedes Kind wird so angenommen wie es ist.

Der geplante Kinderladen soll von unserem Know-How und unserem Netzwerk profitieren. Er soll als neues Konzept aus dem Kreis der Feuerwache und den Bedarfen des Quartiers erwachsen.«

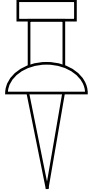


### **Barrierefreies Wohnen in Weimar**

»Wir kämpfen für inklusive Wohnformen und haben mit 5 Einrichtungen sowie einzelnen WGs und Einzelappartements bereits erfolgreich modernen, preiswerten und barrierefreien Wohnraum geschaffen.«



## Inklusive Bildung — Lebenshilfe Weimar/Apolda gGmbH



### Geschäftsführerinnen

Rola Zimmer  
Gabriele Kießling

### Sitz

Belvederer Allee 19 | 99425 Weimar

### Gründung

2010

### Handelsregisternummer

505773

### Angebote

*Ferienfreizeiten*

*Freie Ganztagsgrundschule »Anna Amalia«  
derzeit 72 Schüler/innen & 12 Fachkräfte*

*Beratung zur inklusiven Bildung*

*Schulbegleitung*

*derzeit 49 Schüler/innen  
in 13 Schulen & 48 Schulbegleiter/innen*

## REFERENZEN MIT BEZUG ZUR ALTEN FEUERWACHE

### Inklusive Bildung GmbH

»Allen Schülern und Schülerinnen die gleichen Möglichkeiten zur Entfaltung ihres Potenzials zu bieten – das ist der Auftrag der Inklusiven Bildung GmbH. Ihr Ziel ist gemeinsam mit Eltern und Lehrkräften Lernbedingungen zu schaffen, unter denen die individuellen Stärken jedes Kindes bestmöglich zur Geltung kommen.

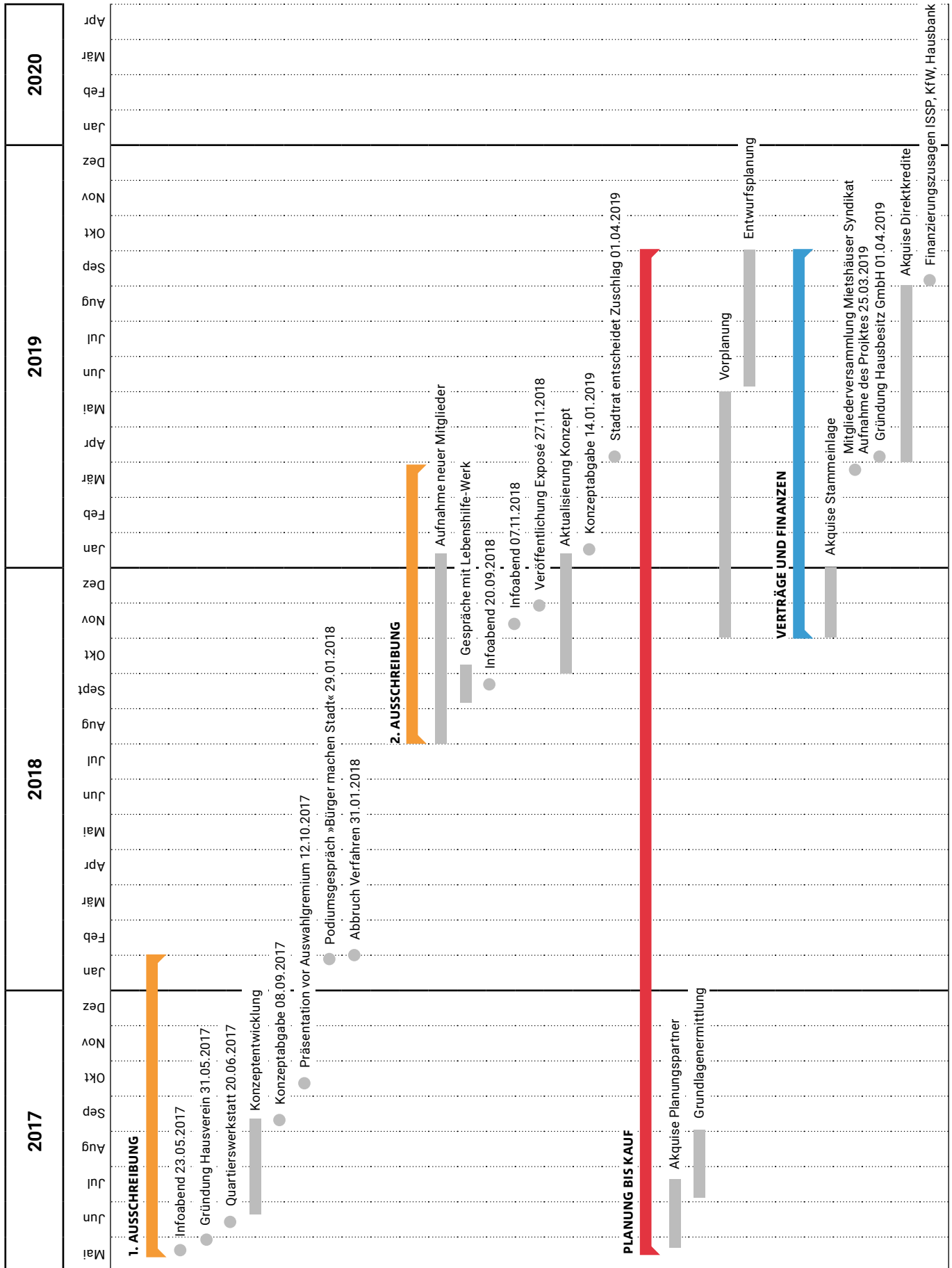
Die Inklusiven Bildung GmbH arbeitet eng mit Schulen aus Weimar und den Landkreisen Weimarer Land und Sömmerda zusammen, insbesondere mit der Freien Ganztagschule »Anna Amalia«.

Darüber hinaus bestehen viele weitere Kooperationen mit Sozial-, Jugend- und Schulämtern, mit Kindertageseinrichtungen, mit der Frühförderung und mit dem Familienentlastenden Dienst, um die Teilhabe am schulischen Leben jedes Kindes angemessen zu ermöglichen und seine Entwicklung optimal zu begleiten.

Die Inklusiven Bildung GmbH ist eine starke und gut vernetzte Partnerin im Sozialraum – braucht aber für ihre Angebote und Beratungen geeignete barrierefreie Räume.«



ZEITPLAN 1 — AUSCHREIBUNG BIS KAUF





### ZEITPLAN 2 — KAUF BIS EINZUG

