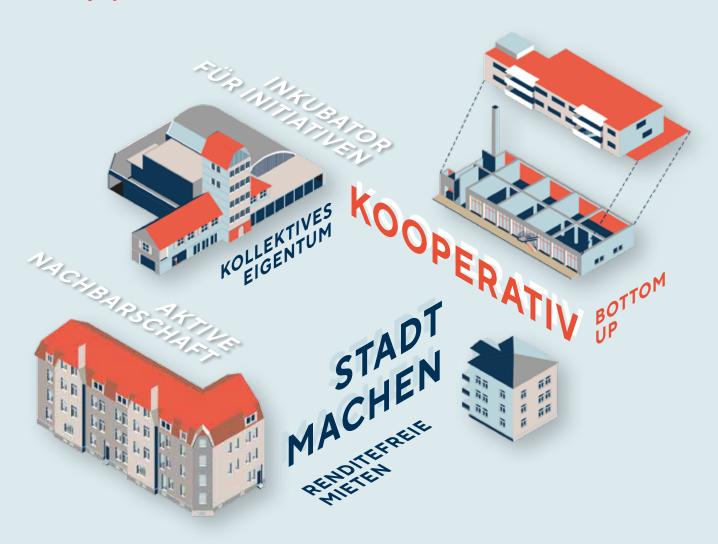
# QUARTIERSPROJEKT ALTE FEUERWACHE



Transformation einer innerstädtischen Industriebrache in ein selbstorganisiertes Modellprojekt



# **INFORMATIONEN RUND UM DAS PROJEKT**

Wir machen sozialen Wohnungsbau als Graswurzel-Initiative, das gab es in Thüringen noch nie! Damit steht die Alte Feuerwache Modell für noch viele weitere kollaborative Mietwohnprojekte im ganzen Land. Zivilgesellschaftliche Initiativen sind Zugpferde einer resilienten Stadtentwicklung. Wir bieten barrierefreie Räume für soziale Projekte, vernetzen gemeinwohl-orientierte Akteure und bereichern das Kulturangebot.

# WIR SIND DIE STADT

Im März 2019 entschied sich der Weimarer Stadtrat für unser Konzept zur Umnutzung der Alten Feuerwache in der Erfurter Straße. Im September 2019 konnten wir das 3.770 m² große Areal in zentraler Innenstadtlage kaufen. Wie wir als Bürgerinitiative das denkmalgeschützte Ensemble zu neuem Leben erwecken wollen und was unser Quartiersprojekt auszeichnet – darüber möchten wir Sie informieren.

# **WEIMAR WÄCHST**

Weimar ist lebendig, bunt und lebenswert. Das spricht sich herum. Viele Menschen ziehen in unsere Stadt, aus beruflichen Gründen, weil sie einen Alterswohnsitz suchen oder um Familie zu gründen. Unsere Stadt wächst.

# **DIE MIETEN STEIGEN**

Doch steigen mit den Einwohnerzahlen auch die Mieten. Der Wohnungsmarkt ist seit vielen Jahren angespannt. Investoren aus nah und fern agieren in Weimar und erzielen hohe Renditen mit den Häusern unserer Stadt.

# **ES GEHT AUCH ANDERS**

Mit dem Quartiersprojekt Alte Feuerwache setzen wir ein Zeichen, dass es auch anders geht: gemeinschaftlich wohnen und arbeiten zur Miete – selbstverwaltet und unkündbar. Mit einer guten und aktiven Nachbarschaft sowie kooperativer und nachhaltiger Quartiersentwicklung. Mithilfe von Förderprogrammen schaffen wir günstigen Wohnraum für bis zu 70 Menschen von Jung bis Alt. Barrierefreie Gewerbe- und Veranstaltungsflächen bieten Raum für soziale Projekte, lokale Initiativen, Kultur- und Vereinsleben.

# **FEUERWACHE FÜR ALLE**

Damit nicht genug. Wir schaffen einen öffentlich nutzbaren Quartiershof mit Bioladen, Café und Spielplatz. Und wir möchten das historische Gebäudeensemble gemeinsam mit den Menschen in Weimar entwickeln. Wir laden Sie daher ein, Ihre Ideen einzubringen, die Feuerwache mitzugestalten und mitzufinanzieren, oder als Mitglied im Förderverein Teil unserer Bürgerinitiative zu werden.

3D-Rendering der Hofsituation



# WIR SCHREIBEN GESCHICHTE WEITER

# LETZTE GROSSE BRACHFLÄCHE

Die Alte Feuerwache in der Erfurter Straße, Ecke Mozartstraße, ist eine der letzten brachliegenden kommunalen Liegenschaften in Weimars Innenstadt. Etwas versteckt hinter dem Wohnhaus Erfurter Straße 39 liegt ein großzügiger Innenhof, umrahmt vom Verwaltungsbau der Feuerwehr und der alten Remise für die Löschfahrzeuge. Der hölzerne Schlauchturm von 1926 ist das Wahrzeichen der Alten Feuerwache.

# Den Geist des Ortes erhalten



↑ Das städtische Feuerwehrdepot im Jahr seiner Eröffnung 1926; rechts die alte Fahrzeughalle, die 1938 abgebrochen und durch einen größeren Neubau 20 Meter westlich ersetzt wurde. Dadurch entstand die heutige Hofsituation.

# **AUTOWERK DITTMANN**

Dass die Feuerwache 1926 hier einzog, verdankt die Stadt dem Automobilhersteller Waldemar Dittmann. Er hatte die Grundstücke der Kommune mit der Auflage geschenkt, dass hier Weimars Feuerwehr ihre neue Zentrale bekommt. Ursprünglich befanden sich im Innenhof nur die 1925 erbaute Holzbinder-Halle als Ausstellungsfläche für Automobile und östlich davon Kfz-Werkstätten.

### **EINZUG DER FEUERWEHR 1926**

Mit dem Umbau zum Feuerwehrdepot 1926 nach Entwürfen August Lehmanns kamen das hofprägende Verwaltungsgebäude mit Steigerturm und eine Remise für die Löschzüge dazu. Die Remise wurde 1938 wieder abgerissen und durch einen Neubau weiter westlich ersetzt. Damit entstand der für Weimars Gründerzeitviertel außergewöhnlich große Innenhof.

↓ Feuerwehrmänner demonstrieren zum Eröffnungsfest das Anleitern am Steigerturm; rechts neben dem Turm die ehemalige Durchfahrt zu den Reparaturwerkstätten und der Halle.





↑ Die Aufnahme von 1955 zeigt den Steigerturm in heutiger Form: mit einem zusätzlichen Geschoss und neuem Dach mit Austritt.



Seit dem Auszug der Berufsfeuerwehr im Jahr 2006 stand das denkmalgeschützte Ensemble leer. Im September 2019 hat die Stadt die Alte Feuerwache gemeinsam mit den angrenzenden Gründerzeit-Wohnhäusern in der Mozartstraße 21/23 (zuvor im Eigentum der Weimarer Wohnstätte) an unserer Projekt-GmbH zum Verkehrswert verkauft, weil wir den Stadtrat mit unserem Nutzungskonzept überzeugten.

# FEUERWACHE ALS MODELLPROJEKT

Die Entscheidung des Stadtrats ist richtungsweisend und folgt den aktuellen Empfehlungen des Bundes, gemeinwohl-orientierte Initiativen als Instrument einer resilienten Stadtentwicklung zu unterstützen (siehe S. 12 "Wirkungsfelder"). In den kommenden Jahren kann die Alte Feuerwache zu einem Aushängeschild für aktive Bürgerbeteiligung werden – für Weimar und ganz Thüringen.

→ Filmvorführung mit Zeitzeugengespräch der ACHAVA-Festspiele Thüringen im neu errichteten Pop-Up-Autokino während der Corona-Pandemie v.l.n.r.: Christian Meyer (Alte Feuerwache), Rolf Hemke (Kunstfest), Dirk Heinje (Lichthaus), Bodo Ramelow (Ministerpräsident Thüringen)



 $Ausschnitt\,Stadtplan\,Zentrum\,Weimar\,mit\,Lage\,Feuerwache-Areal$ 

# Dirk Heinje (Lichthaus), Bodo Ramelow (Ministerprasident Thuringen)

2021-24

Schrittweiser Umbau und Einzug **ZEITSTRAHL** 1925 2019 Bau der Halle als zweite Ausschreibung, Ausstellungsfläche für März Zuschlag 1938 Dittmanns Automobile September Kauf 1888 Abriss und Neubau 1926 Bau des Wohnhauses 2006 der Fahrzeugremise, Erfurter Straße 39 2017 Umbau und Eröffnung größerer Innenhof Umzug der Berufsfeuerwehr Bau der Wohnhäuser des Feuerwehrdepots erste Ausschreibung in die Kromsdorfer Straße Mozartstraße 21/23 1900 1925 1950 1975 2000

# **AKTUELLER PLANUNGSSTAND**

Ein attraktiver Ort zum Leben. Selbstverwaltete Mietwohnungen für Familien, Menschen in der Lebensmitte und Ältere. Kleine Läden zur Nahversorgung. Räume für Vereine. Ausstellungsflächen für Kunstschaffende. Attraktive Grünflächen und öffentlich zugängliche Baudenkmale – so wollen wir mit der neuen Alten Feuerwache unsere Stadt bereichern.

# **GRÜNER INNENHOF**

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 Bewohner als auch der Nachbarschaft und Gäste. Wir öffnen den Innenhof und schaffen neue Grünflächen und nachbarschaftliche Begegnungsorte mit Spielmöglichkeiten für Kinder. Der Gemeinschaftsgedanke spiegelt sich in der Architektur wider.

### ÖFFENTLICHER SAAL UND CAFÉ

Anstelle der eingestürzten ehemaligen Turnhalle errichten wir einen barrierefreien Multifunktionssaal mit 250 m² und stellen ihn dauerhaft Weimarer Vereinen und Initiativen für Kunst, Kultur, Soziales und Sport zur Verfügung. Vor dem Saal entsteht ein Café mit 100 m², das die Saalfläche bei größeren Veranstaltungen erweitert.

# **INKUBATOR FÜR NEUE INITIATIVEN**

Saal und Café werden zur zentralen Anlaufstelle für gemeinwohl-orientierte Initiativen: Egal ob Workshops, Seminare, Vorträge – wir bieten die passenden Räume und ein kreatives Umfeld dazu. Die Alte Feuerwache kann über die Jahre zu einem Inkubator für zivilgesellschaftliches Engagement wachsen, weit über Weimars Stadtgrenzen hinaus.

# Welche Ideen haben Sie?

6

### **SCHLAUCHTURM ALS WAHRZEICHEN**

Der Schlauchturm ist das alte und neue Wahrzeichen der Feuerwache. Durch eine sensible Umnutzung wollen wir den denkmalgeschützten Turm außen und innen in seiner jetzigen Charakteristik erhalten und öffentlich zugänglich machen.

# ARBEITSPLÄTZE VOR ORT

Im Erdgeschoss der Fahrzeughalle und in Teilen des Verwaltungsgebäudes entstehen Gewerbeeinheiten. Auf 640 m² Mietfläche schaffen wir Raum für regionalen Handel, Social Entrepreneurs und Kunstprojekte. Wir planen Arbeitsplätze für Menschen mit Beeinträchtigung in Kooperation mit dem Lebenshilfe-Werk.

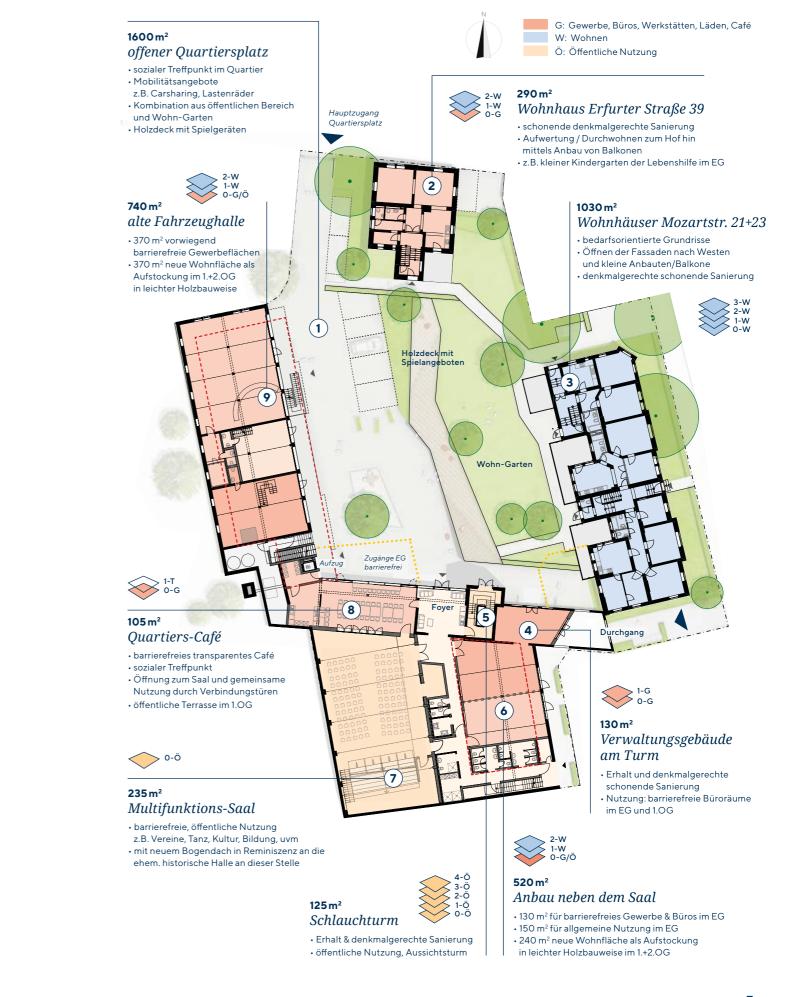
# KINDERGARTEN IM QUARTIER

Saal mit Nebenräumen

Im Erdgeschoss der Erfurter Straße 39 planen wir derzeit einen kleinen Kindergarten in Trägerschaft des Lebenshilfe-Werks Weimar/Apolda e.V. Hier können nach dem Umbau bis zu 15 Kinder betreut werden. Der Bedarf in der Westvorstand ist groß.

# **WOHNRAUM FÜR ALLE GENERATIONEN**

Durch Ausbau der bestehenden Wohnungen und Aufstockung der Fahrzeughalle entstehen auf 1.770 m² Fläche moderne, bezahlbare und bedarfsgerechte Mietwohnungen in kooperativer Architektur. In Zusammenarbeit mit dem Lebenshilfe-Werk richten wir rollstuhlgerechte Appartements ein. Künftig werden etwa 70 Menschen in der Alten Feuerwache wohnen.



# Büros Wohnen Altbau Wohnen Altbau

Schlauchturm

# ANTWORTEN AUF DIE WOHNUNGSFRAGE

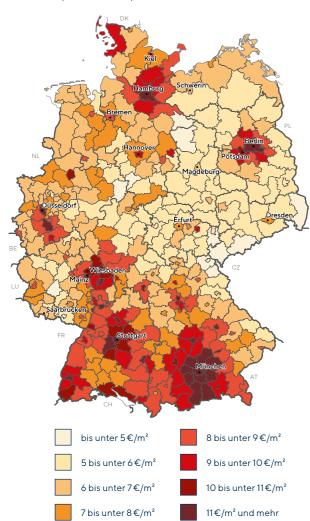
»Die Wohnungsfrage ist die soziale Frage unserer Zeit.« fasst unser Bundesinnenminister die Lage in Deutschland zusammen. Viele Menschen in wachsenden Städten sorgen sich um steigende Mieten und Wohnkosten. Deshalb starteten Bund, Länder und Kommunen 2018 eine gemeinsame Wohnraumoffensive, die den Bau von 1,5 Millionen neuer Wohnungen ermöglichen soll.

# MITTLERE BALLUNGSZENTREN WIE WEIMAR

Der Druck auf die Wohnungsmärkte in Ballungszentren und Universitätsstädten nimmt zu. Weimar ist da keine Ausnahme, wie der Blick auf die beiden Karten des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) zeigen. Zuzug und Bevölkerungswachstum gehen mit kontinuierlich steigenden Angebotsmieten einher. Den Markt bestimmen private Investoren, die aufgrund der hohen Nachfrage ihren Wohnraum mit hoher Rendite vermieten können.

### **ANGEBOTSMIETEN INSERIERTER WOHNUNGEN 2019**

IM MITTEL | NETTOKALT | @BBSR



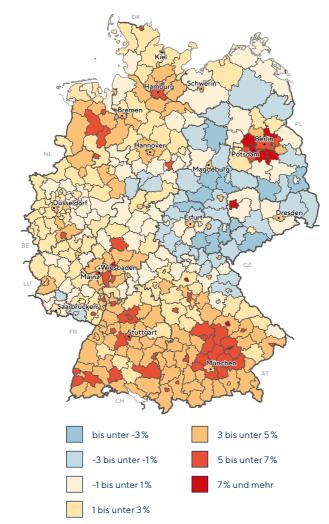
# BEZAHLBAR, QUALITÄTSVOLL, SICHER

»Die Wohnungspolitik steht vor großen Herausforderungen. Für die soziale Stabilität ist eine *qualitätsvolle, sichere* und *bezahlbare* Wohnungsversorgung von ganz entscheidender Bedeutung.« schreibt die Bundesregierung. Diese Ziele haben auch wir uns auf die Fahnen geschrieben, aber das Quartiersprojekt Alte Feuerwache kann noch mehr:

Phttps://www.die-wohnraumoffensive.de/home/

### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2013 - 2018

IM MITTEL | ©BBSR





# WIR SCHAFFEN STABILE MIETEN

Teil des Maßnahmenpakets der Bundesregierung ist die investive Förderung des sozialen Wohnungsbaus mit insg. 5 Mrd. Euro. In Thüringen werden diese Mittel über das Innenstadt-Stabilisierungsprogramm »ISSP« an Bauherren vergeben. Wir stellten bereits 2019 einen Antrag auf Aufnahme in das ISSP. Mithilfe zinsgünstiger Darlehen und einem Baukostenzuschuss könnten wir zukünftig belegungsgebundene Wohnungen ab 5.90 €/m² Nettokaltmiete anbieten. Damit sind wir die erste Graswurzel-Initiative, die sozialen Wohnungsbau in Thüringen selbst in die Hand nimmt.



# WIR SANIEREN SCHONEND UND PACKEN MIT AN

Die Bauwirtschaft boomt. Um den jährlich steigenden Baukosten etwas entgegenzusetzen, gehen wir neue Wege. Wir sanieren nach einfachem Standard und werden möglichst viel im Bestand der Altbauwohnungen erhalten und aufarbeiten. In unserem lokalen Netzwerk pflegen wir Kontakt zu vielen kleinen Handwerksfirmen. Und natürlich packen wir auch kräftig mit an auf der Baustelle.



# UNSER WOHNRAUM IST SICHER UND RENDITEFREI

Willkürliche Kündigungen aus Verwertungsinteressen sind passé, denn die Alte Feuerwache gehört den Mietern – für jetzt und alle Zeiten. Die Mieten bleiben renditefrei und richtet sich allein nach den tatsächlich anfallenden Kosten. Unsere Haus-GmbH ist Mitglied im Verbund des Mietshäuser Syndikats. Damit ist ein Verkauf der Häuser für immer ausgeschlossen. Ein konventioneller Investor wird diese Garantien nicht geben.



# WIR SIND EIN MODELLPROJEKT

Wir wollen mit unserem Quartiersprojekt ein Vorbild sein für zukünftige Bürgerinitiativen – in Weimar, Thüringen und ganz Deutschland. Die Wohnungsfrage bleibt offen. Als Mieter sein Schicksal selbst in die Hand zu nehmen und ein Hausprojekt zu gründen ist eine praktikable und zukunftsfähige Antwort! Unsere Erfahrungen aus der Konzept- und Bauphase wollen wir mit neu gegründeten Initiativen teilen.



# WIR SCHAFFEN QUALITÄT NACH BEDARF

Wir als zukünftige Mietergemeinschaft beteiligen uns aktiv an der Projektentwicklung. Wir treffen unsere Entscheidungen basisdemokratisch, planen und bauen unser eigenes Zuhause. Wir schaffen Wohnraum, der dem tatsächlichen Bedarf entspricht. So entsteht echte kooperative Architektur! Das unterscheidet uns von einem konventionellen Bauträger, der erst Wohnungen baut und dann kurzfristig passende Mieter sucht.





# NACHHALTIG LEBEN IN DER STADT

Der Begriff Nachhaltigkeit kommt aus der Forstwirtschaft und bedeutet: Nur so viel Holz schlagen, wie auch nachwachsen kann. Vom Ertrag leben, und nicht von der Substanz. Das heißt, jede Generation sollte ihre Aufgaben selbst lösen, statt sie den nachkommenden Generationen aufzubürden. Populäres Beispiel ist die globale Erderwärmung infolge der menschengemachten Treibhausgase.

# LEITLINIEN DER DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Die aktuelle Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung gibt vier Leitlinien vor: Generationengerechtigkeit, Lebensqualität, sozialer Zusammenhalt und internationale Verantwortung. Der notwenige gesellschaftliche Umbau bedeutet nicht allein Verzicht. »Vielmehr sind Fantasie, Kreativität und technisches Know-how gefragt, um umweltverträgliche und ressourcensparende Produktions- und Konsummuster voranzutreiben.«

### **UNSER FOKUS: LEBEN IN DER STADT**

77% der Menschen in Deutschland leben in Städten oder Ballungsgebieten. Allerdings wohnen fast 70% in Orten, die weniger als 100.000 Einwohner haben. Damit ist nicht Berlin oder München, sondern Weimar genau der passende Standort für ein Modellprojekt, um nachhaltige Produktions- und Konsummuster in möglichst vielen Bereichen des Stadtlebens auszutesten.

# NACHHALTIGES QUARTIERSPROJEKT ALS MODELL

Wie nachhaltig kann unser Bauprojekt sein? Wie gestalten wir den Alltag in einem Mehrfamilienhaus möglichst umweltverträglich und ressourcensparend? Welche Nutzungsmischung im Quartier bietet besonders nachhaltige Synergien? Diese Fragen wollen wir die nächsten Jahrzehnte in der Alten Feuerwache erforschen. Unsere projektbezogenen Leitlinien sind:

# BUNDESDEUTSCHE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

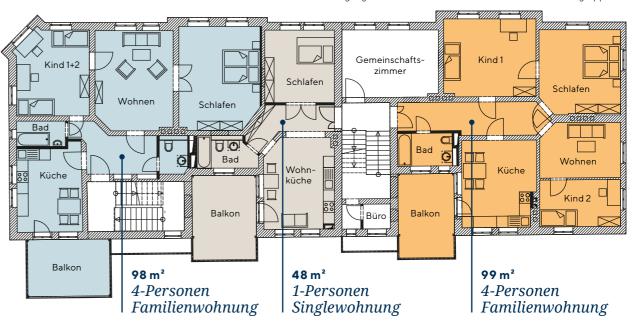
A https://www.bundesregierung.de/breg-de/ themen/nachhaltigkeitspolitik/eine-strategiebegleitet-uns/die-deutsche-nachhaltigkeitsstrategie

https://www.bundesregierung.de/breg-de/ themen/nachhaltigkeitspolitik/aktualisierungder-strategie-beschlossen-1546128

# Wie nachhaltig sind Bauprojekte?



↓ Grundriss im 2. OG der Mozartstraße 21/23: Durch Neuaufteilung der beiden Bestandswohnungen entstehen drei kleinere Wohneinheiten und zusätzliche Gemeinschaftsräume. Damit erhöhen wir die Belegungsdichte und schaffen Vielfalt für verschiedene Zielgruppen.



# 1. EMISSIONSARM BAUEN

Der Bausektor ist weltweit für ein Drittel der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Indem wir den Lebenszyklus der Gründerzeithäuser maximal verlängern, minimal-invasiv sanieren, in Holzbauweise aufstocken und bevorzugt lokale Handwerksbetriebe beauftragen, wollen wir unseren CO2-Ausstoß beim Bauen minimieren.

# 2. ENERGIERESSOURCEN SPAREN

Die Sanierung des gesamten Quartiers bietet die Möglichkeit einer zentralen Versorgung mit Wärme, Strom und Medien. Aktueller Favorit der Fachplaner ist eine Pelletheizung in Kombination mit Solarthermie auf den Dächern der aufgestockten Neubauten. Damit wären wir von fossilen Energieträgern unabhängig.

# 3. LOKALE KREISLÄUFE FÖRDERN

Der Strom aus der PV-Anlage kühlt die Regale im Bioladen. Der Bioladen beliefert die Bäckerei mit Zutaten. Der Bäcker stellt Brot für den Laden und Kuchen für das Café her. Das Café übernimmt das Catering im Veranstaltungssaal und im Kindergarten. Der Kindergarten betreut die Kinder aus den angrenzenden Wohnhäusern. Die kompostierbaren Abfälle aus Café und Läden wandern in die Hochbeete im Innenhof.

# 4. FLÄCHEN OPTIMAL AUSNUTZEN

Indem wir die Bestandswohnungen in den Altbauten teilen und die Gewerbebauten aufstocken, schaffen wir 23 neue Wohnungen, ohne neue Flächen zu versiegeln. Die modernen Grundrisse nutzen den limitierten Platz optimal aus. Der Saal und das angeschlossene Café werden über den Tag mehrfach genutzt: als Kulturinsel, Sportstätte, Kantine und Gemeinschaftsraum.

# **5. KURZE WEGE**

Die zentrale Lage in Weimars Innenstadt macht das Auto für die meisten Bewohner überflüssig. Wir wollen eine eigene TeilAuto-Station und ein Lastenrad-Verleih auf dem Hof einrichten. In den Häusern entstehen diverse Nebenräume zur gemeinsamen Nutzung als Micro-Büro, Bibliothek, Spielburg oder Gästezimmer.

# **6. RESSOURCEN TEILEN**

Art und Umfang des Zusammenlebens können wir als Bewohner selbst organisieren. Das spart Platz, Zeit und Nebenkosten. Die Möglichkeiten sind unendlich: ein zentraler Anbieter für Strom und Internet, gemeinsame Einkäufe, Waschküche und Werkstatt im Keller, geteilte Arbeitszimmer im Hausflur, Verschenke-Regal im Hof, gegenseitig auf die Kinder aufpassen usw.

# WIRKUNGSFELDER DES QUARTIERSPROJEKTES

# **BUNDESWEITE STUDIE**

Gemeinwohlorientierte Initiativen in der Quartiersentwicklung werden angesichts der nationalen Wohnungsfrage immer wichtiger. In einem gleichnamigen Forschungsprojekt des BMI (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat) in Zusammenarbeit mit dem BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) wurden von 2017 bis 2019 zwölf Fallstudien aus dem gesamten Bundesgebiet auf ihre Entstehung, Motivation und Wirkung hin untersucht.

### **INVESTITIONEN UND ANGEBOTE**

"Die untersuchten Initiativen sind aus ihren Nachbarschaften nicht mehr wegzudenken. Sie übernehmen vor Ort ein hohes Maß an Verantwortung und setzen sich für lokale Belange ein. Mit ihren Investitionen und Angeboten entfalten sie in ihrem Umfeld unterschiedliche Wirkungen und tragen auf vielfältige Weise zur Quartiersentwicklung bei.", lautet das Ergebnis der Studie.

# EMPFEHLUNGEN DES BMI FÜR EINE GUTE ZUSAMMENARBEIT MIT INITIATIVEN

- → Partnerschaftlichen Umgang gewährleisten
- → Ansprechpartner mit Lotsenfunktion
- → fachliche Unterstützung geben
- → Netzwerke pflegen
- → Förderung konzeptionell anpassen
- → Zugang zu Immobilien verbessern
- → Konzeptvergabe bei städtischen Immobilien
- → Zugang zu Städtebaufördermitteln

P https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik. de/NSP/DE/Service/Stadtmacher/stadtmacher\_ node.html

BROSCHÜRE 09/2019

Neue Partner für die Quartiersentwicklung

Phttps://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/neue-partner-quartiersentwicklung.html

# ANWENDBARKEIT FÜR DIE FEUERWACHE

Das Nutzungskonzept für unser Quartiersprojekt findet sich in den vom BBSR ermittelten "Wirkungsclustern" wieder. Die Stichpunktsammlung auf der rechten Seite zeigt, was wir mit der Alten Feuerwache noch alles vorhaben und dass wir damit auf dem richtigen Weg sind...



© Participatory City Foundation

# STÄDTEBAULICHE INVESTITIONEN

- ✓ Inwertsetzung eines denkmalgeschützten Ensembles
- ✓ Nutzungskonzept für lange leerstehende Gebäude
- ✓ Gestaltung von Freiflächen und Spielplatz
- ✓ integrierte Standortentwicklung

# 4

# BEREICHERUNG DES ZUSAMMENLEBENS

- ✓ Räume und Gelegenheiten für Begegnung
- ✓ Feste im Quartier
- ✓ Angebote der Integration
- ✓ niederschwellige Angebote für die Nachbarschaft
- ✓ Angebote für Kinder und Familien



- ✓ Wohnraum
- ✓ Gastronomie
- ✓ Nahversorgung
- ✓ Einzelhandel
- ✓ Räume für Veranstaltungen
- ✓ Räume für Vereine und Initiativen



# MITTLERER UND ANKER VOR ORT

- ✓ Sprachrohr gegenüber Verwaltung und Politik
- ✓ Kommunikation von Bedarfen des Ehrenamts
- ✓ Beratung und Unterstützung neuer Initiativen (thüringenweit)



- ✓ Partizipation bei Planung und Durchführung
- ✓ Bildung und Empowerment
- ✓ Wandel durch innovative Konzepte
- ✓ Impulse und Vorbildcharakter
- ✓ Aufbau von lokalen Netzwerken



# WAHRNEHMUNG DES QUARTIERS

- ✓ Aufwertung durch ein Café
- ✓ neue Zielgruppen im Quartier
- ✓ Wandel der Innenwahrnehmung



2019 Genius Loci, Fassaden projektions festival



2020 Lichtblick Open-Air-Kino während der Corona-Pandemie

# **WER WIR SIND**

# **MENSCHEN ALLER LEBENSPHASEN**

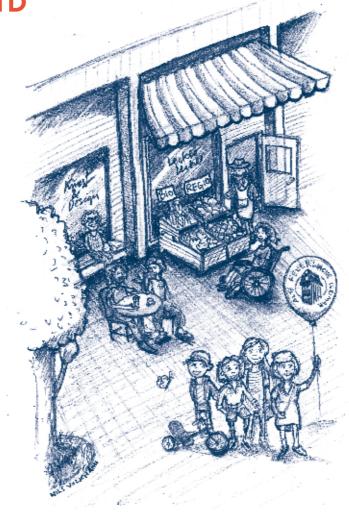
Unser Verein Alte Feuerwache Weimar e.V. zählt derzeit 18 Mitglieder im Alter zwischen 25 und 65 Jahren: Studierende, Angestellte, Selbstständige und Menschen im Rentenalter. Zusammen mit unseren Familien stehen wir für ca. 45 Personen zwischen 1 und 75 Jahren. Uns verbindet der Wunsch, selbstbestimmt zu leben und das eigene Wohnquartier aktiv zu gestalten.

# **FACHLICHE EXPERTISE IN DER GRUPPE**

Durch unsere vielfältigen beruflichen Hintergründe verfügen wir über umfangreiche Erfahrung in Projektmanagement, Finanzwesen, Architektur- und Bauplanung, Gestaltung, Öffentlichkeitsarbeit sowie soziale Arbeit und Stadtplanung. Von dieser Schwarmintelligenz profitiert unsere Baugemeinschaft enorm.

# **AKTIV SEIT 2017**

Gegründet haben wir unseren Verein im Mai 2017, als bekannt wurde, dass die Stadt die Feuerwache im Konzeptverfahren ausschreibt. In den folgenden Monaten haben wir ein nachfrageorientiertes Nutzungskonzept entwickelt. Es basiert auf den Ergebnissen öffentlicher Informationsabende, einer Quartierswerkstatt und Befragungen der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer.



# **INKLUSION VOR ORT**

Für inklusive Angebote konnten wir bereits 2017 das Lebenshilfe-Werk Weimar/Apolda e.V. als Partner gewinnen. Gemeinsam planen wir derzeit mehrere rollstuhlgerechte Appartements über der ehemaligen Fahrzeugremise und einen kleinen Kindergarten im Erdgeschoss der Erfurter Straße 39.

# **BIOLADEN IM HOF**

Die Erzeuger-Verbraucher-Gemeinschaft eG ist seit 2019 Teil des Projektes und möchte auf einer Teilfläche der ehemaligen Fahrzeugremise einen kleinen "Frischemarkt" eröffnen, um die Menschen im Viertel mit ökologisch erzeugten frischen Lebensmitteln zu versorgen - vorzugsweise aus der Region.

### **GEWERBERÄUME FREI**

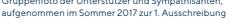
Für die noch freien Gewerbeeinheiten in der Remise und neben dem Turm suchen wir Mietparteien, die Teil des Quartiersprojektes werden und sich aktiv in die Planung einbringen wollen. Unser Fokus liegt hier auf Social Entrepreneurship, Kreativwirtschaft und lokaler Wertschöpfung, um möglichst viele Synergien zu für das Quartier und unsere Stadt zu erzeugen.





Teile der Projektgruppe bei der Mitgliederversammlung des Mietshäuser Syndikats in Mannheim

Gruppenfoto der Unterstützer und Sympathisanten,





### **WIE WIR UNS ORGANISIEREN**

Eine gute Organisation und erfahrene Planungspartner bilden das Rückgrat professioneller Projektentwicklung. Wir verteilen die Aufgaben auf Arbeitsgruppen zu den Themen Planung, Finanzen, Öffentlichkeitsarbeit und Soziales. Alle Vereinsmitglieder engagieren sich in mindestens einer AG. Die Ergebnisse werden wöchentlich im gemeinsamen Plenum abgestimmt.

# **ERFAHRENE PLANUNGSPARTNER**

Für die Planung der Neubauten in Holzbauweise konnten wir Weimars Holzbauspezialisten Jörg Weber und Dirk Hädicke gewinnen (Familienhotel, Kindergarten Holzwürmchen). Die Sanierung der Gründerzeithäuser begleitet das auf Altbauten spezialisierte Planungsbüro Wilhelm + Quednau aus Erfurt. Auch für die Bereiche Projektkoordination, Liquiditätsplanung und Fördermittelakquise leisten wir uns professionelle Unterstützung.

# **BETEILIGUNGSKULTUR IM PROJEKT**

Im Unterschied zu einem anonymen Mietshaus kennen alle Bewohnerinnen und Bewohner der Alten Feuerwache ihre Nachbarschaft. Indem wir zukünftig die Belange des Quartiers gemeinsam regeln, gewährleisten wir ein konfliktarmes Zusammenspiel von Wohnen, Arbeit und Freizeit - auch wenn über die Jahre einzelne Mietparteien ausziehen und neue einziehen werden.

# **EIN ERPROBTES RECHTSMODELL**

# **ALTERNATIVE ZUM KLASSISCHEN INVESTOR**

Mit dem Quartiersprojekt Alte Feuerwache schaffen wir eine echte Alternative zum klassischen Investorenmodell, indem wir sämtliche Häuser in gemeinschaftliches Eigentum der Mieterschaft überführen. Es entstehen Mietshäuser von und für die Menschen, die darin wohnen, arbeiten und leben.

# SICHERHEIT IM VERBUND

Durch Mitgliedschaft im Mietshäuser Syndikat geben wir diesem Vorhaben einen institutionellen Rahmen. Der genossenschaftsähnliche Verbund wurde 1992 in Freiburg gegründet und zählt mittlerweile 142 selbstorganisierte Hausprojekte im gesamten Bundesgebiet und darüber hinaus.

### FINANZIELLE BETEILIGUNG ENTKOPPELT

Das Modell des Mietshäuser Syndikats basiert auf dem bewährten Genossenschaftsgedanken, erlaubt jedoch die Entkopplung von Wohnrecht und finanzieller Beteiligung. Die Investition privaten Eigenkapitals ist rein freiwillig. Grundkapital wird zusätzlich durch externe Unterstützerinnen und Unterstützer bereitgestellt.

# NIEDRIGE EINSTIEGSHÜRDE

Dadurch können auch Wohnungssuchende mit geringem finanziellem Polster, Start-ups oder gemeinnützige Vereine in der Alten Feuerwache Räume anmieten. Und nur dank dieser Entkopplung können wir die attraktiven Landesfördermittel für den Bau von Sozialwohnungen akquirieren.

# **HAUS-GMBH UND HAUS-VEREIN**

Eigentümerin der Gebäude ist die im März 2019 gegründete »Alte Feuerwache Weimar Projekt GmbH« (kurz Haus-GmbH). Gesellschafter der GmbH ist der Haus-Verein, den wir bereits im Mai 2017, mit Beginn der Ausschreibung, gegründet hatten.

# HÄUSER IM EIGENTUM DER MIETERSCHAFT

Die ieweils aktuellen Mieter der Wohn- und Gewerberäume in der Alten Feuerwache stellen die Mitglieder des Haus-Vereins. Hinzu kommt der Förderverein als ständiges Mitglied, um die Interessen der ehrenamtlich Unterstützenden zu vertreten. Ein Aus- und Einzug geht stets mit Ein- und Austritt aus dem Verein einher.

### KOMMERZIELLER INVESTOR WOHNEN ... MIETSHÄUSER-SYNDIKAT EIGENTUMS WOHNUNG im eigenen Haus. × **✓** im Gemeinschaftseigentum. × × **✓ ✓** im Solidarmodell. × × × × 1 in Selbstverwaltung. o selten **✓ ✓** ohne Eigenkapital-Einlage. **✓** × o selten mit renditefreier Miete. teilweise keine Miete **✓** × garantiert ohne Weiterverkauf. × × × × • teilweise O teilweise im sozialen Wohnungsbau. o selten

Vergleich der Rechtsformen und Eigentumsverhältnissen von Wohnraum. Alle Angaben ohne Gewähr.

Mieten in den eigenen vier Wänden

# **WOHNEN**

- Familien
- Singles • Paare
- behinderte Menschen

# **GEWERBE**

- Läden Werkstätten
- Büros
- Café

# SOZIALES

- Vereine
- Intiativen • Kultur-

**▼** MITGLIED

akteure

# INSMITGLIED **MIETSHÄUSER SYNDIKAT**

- Bindeglied aller 154 Hausprojekte
- über 800 Mitglieder

**▼** EINZIGER GESELLSCHAFTER

• großes Beraternetzwerk

**▼** MITGLIEDER **▼** MITGLIEDER

# Alte Feuerwache Weimar e.V. **HAUS-VEREIN**

- Projektentwicklung
- Koordination

**HAUS-GMBH** 

- Selbstverwaltung
  - **▼** GESELLSCHAFTER

# MIETSHÄUSER SYNDIKAT GMBH

· Vetorecht bei Verkaufs- und Umwidmungsabsichten

**▼** GESELLSCHAFTER

# Alte Feuerwache Weimar Projekt GmbH

- Eigentümerin der Immobilien
- · Abwicklung der Baumaßnahmen
- · Vermietung der Wohn- und Gewerberäume

Geplante Eigentumsstruktur der Alten Feuerwache nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats







↑ Freude über den Beteiligungsbeschluss des Mietshäuser Syndikats

# **SELBSTVERWALTUNG**

Die Vereinsmitglieder stimmen ihre Interessen demokratisch miteinander ab, leisten Investitionen gemeinsam und bewirtschaften die Gebäude eigenverantwortlich. Diese Partizipation begann 2017 mit der Ideenfindung und wird dauerhaft fortgeführt.

# **NACHHALTIGE PROJEKTSICHERUNG**

Das Mietshäuser Syndikat wurde u.a. mit dem Ziel gegründet, Immobilien dauerhaft dem spekulativen Markt zu entziehen und stattdessen durch die Mieterschaft zu verwalten. Um diese Sicherheit zu gewährleisten, ist der Dachverband zweiter Gesellschafter unserer Haus-GmbH. Der Verbund bietet uns kostenlose Beratung und Expertise aus 28 Jahren solidarischer Immobilienwirtschaft.

# **VETO BEI HAUSVERKAUF**

Die Mitbestimmung des Mietshäuser Syndikats beschränkt sich jedoch auf ein Vetorecht bei etwaigen Verkaufs- oder Umwidmungsabsichten der Immobilie. Damit stellen wir sicher, dass die Alte Feuerwache nie wieder auf den Markt kommt. Ansonsten bleibt die Verwaltung des Quartiersprojektes uns überlassen.

# FINANZIERUNG AUF **VIELEN SCHULTERN**

Dank unserem Rechtsmodell können Menschen unabhängig von ihrer Vermögenssituation zukünftig eine Wohnung, einen Laden oder Veranstaltungsräume in der Alten Feuerwache anmieten. Gerade kinderreiche Familien oder ältere Menschen, Start-ups oder gemeinnützige Vereine sollen dauerhaft bezahlbare Flächen in der Alten Feuerwache finden. Das gelingt uns nur mit breiter Unterstützung aus der Bevölkerung.

# FREMDKAPITAL ÜBER BANKKREDITE

Wie jedes Wohnungsunternehmen wird auch unsere Haus-GmbH den größten Teil, konkret 80 Prozent der Investitionen, über Bankdarlehen decken. Hier werden wir u.a. auf zinsgünstige Kredite der Thüringer Aufbaubank zugreifen, sobald wir in das Wohnungsbauförderprogramm des Landes aufgenommen wurden. Mithilfe dieser Förderung und einem Baukostenzuschuss können wir zukünftig Sozialwohnungen ab 5.90 €/m² Nettokaltmiete anbieten.

### HERKUNFT DER DIREKTKREDITE

- Stand August 2020
- bis 1.000 €bis 5.000 €bis 10.000 €



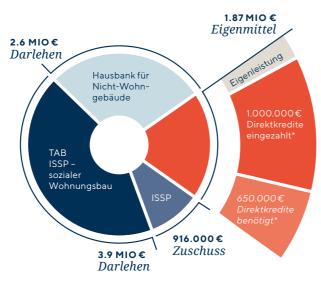
### **EIGENKAPITAL DURCH DIREKTKREDITE**

Unsere Haus-GmbH muss gegenüber den finanzierenden Banken 20 Prozent Eigenkapital nachweisen. Dieses Eigenkapital in Höhe 1.87 Mio. Euro setzt sich aus Eigenleistungen (bei der Planung und Verwaltung) und sogenannten Direktkrediten zusammen. Direktkredite sind Nachrang-Darlehen, die der GmbH von Privatpersonen, lokalen Vereinen oder Unternehmen gegeben und von den Banken als Eigenkapital-Ersatz anerkannt werden. Ein Finanzierungsmodell, das in Deutschland schon bei 154 Hausprojekten funktioniert hat.

# **AUF VIELEN SCHULTERN VERTEILT**

Die finanzielle Belastung wollen wir auf möglichst viele hundert Schultern verteilen. Neben uns, den Vereinsmitgliedern selbst, geben Freunde und Familienangehörige, Leute aus der Nachbarschaft und Sympathisanten, aber auch Unternehmen und Institutionen der Haus-GmbH private Kredite in kleinen und großen Beträgen.

# **FINANZIERUNGSBAUSTEINE**



Geplante Finanzierungsbausteine I \* Stand August 2020 ISSP = Innenstadtstabilisierungsprogramm des Landes Thüringen

# KONTAKT

# Alte Feuerwache Weimar Projekt GmbH

Goetheplatz 9b | 99423 Weimar Geschäftsführung: Christiane Werth und Franziska Bernstein Registergericht Jena | HRB 515661

# Alte Feuerwache Weimar e.V.

Goetheplatz 9b | 99423 Weimar Vorstand: Anne Lippmann, Susanne Reip, Jonas Janssen, Christian Meyer, Florence von der Weth eingetragen im Vereinsregister Weimar: VR131422

TELEFON 03643/4433365

post@feuerwache-weimar.de www.feuerwache-weimar.de WEB



Unser Vereinsvorstand und unsere GmbH Geschäftsführung; v.l.n.r. Florence von der Weth. Jonas Janssen. Kristin Enderlein Susanne Reip, Anne Lippmann, Christiane Werth, Christian Meyer

*Sprechen Sie uns an!* 

# **UNTERSTÜTZT VON**

















© Alte Feuerwache Weimar Projekt GmbH

### BILDNACHWEISE

Illustrationen & Titelbild: Nils Volkmann, rugwind.de 3D-Rendering S. 2, 6: Felix Raue | www.2zu1.de Grundlagen für Plan S. 7: Anne Lippmann, Susanne Reip, Freiraumpioniere Landschaftsarchitekten Kartenmaterial S.8: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung | IDN ImmoDaten GmbH | @ GeoBasis-DE/BKG Schema Stadtentwicklung S.12: Participatory City Foundation

S. 4: Stadtarchiv Weimar

S. 13: Henry Sowinski

S. 9, 13, 14, 15, 17: Andreas Bauermeister

S. 5, 19: Franziska Bernstein





WWW.FEUERWACHE-WEIMAR.DE