

## NUTZUNGSKONZEPT

Alte Feuerwache Weimar e.V.



## VISION

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 wird die neue Alte Feuerwache unsere Stadt bereichern.

### Orientierung am Stadtentwicklungskonzept

Wir, die Mitglieder des Vereins Alte Feuerwache Weimar e. V., haben gemeinsam mit unseren Planungspartnern ein Nutzungskonzept für die Alte Feuerwache entwickelt, das sich an diversen Leitzielen zur Stadtentwicklung im Sinne des ISEK 2030 orientiert.

### Konzeptentwicklung auf breiter Basis

Als offenes Bürgerprojekt erfragen wir außerdem die Bedürfnisse der Menschen in unserer Stadt und richten unser Konzept entsprechend aus. Bereits am 23. Mai 2017 veranstalteten wir den ersten Infoabend und am 20. Juni eine große Quartierswerkstatt. Außerdem liefen mehrere Umfragen bei Haushalten, Gewerbetreibenden und Vereinen. Diese Recherchen bilden die Grundlage für unsere vier Kernziele:

#### 1. Gemeinschaftlich Leben

Wir wollen in der Feuerwache unsere Vision eines gemeinschaftlichen Lebens in der Stadt verwirklichen: Wohnen, Arbeiten und soziokulturelle Nutzungen sollen sich gegenseitig ergänzen.

\* 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.

#### 2. Stadtraum erlebbar gestalten

In der Westvorstadt entsteht ein neuer Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner, die Nachbarschaft, Gäste und Besucher. Ein öffentlicher Quartiersplatz macht diesen besonderen Stadtraum mit seiner Geschichte erlebbar.

#### 3. Stadtzukunft gestalten

Durch eine möglichst ökologische Sanierung, unser energetisches Konzept und ressourcenschonende Mobilitätslösungen wollen wir einen Ort schaffen, der für eine lebenswerte Stadtzukunft steht.

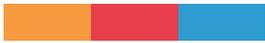
#### 4. Bezahlbare Mieten für Alle

Dauerhaft bezahlbare Mieten auch im Stadtzentrum wollen wir durch gemeinschaftliches Eigentum schaffen – in Kooperation mit dem Mietshäuser Syndikat.

Auf den folgenden Seiten stellen wir unser **Nutzungskonzept** anhand der vier Kernziele vor und zeigen die **wirtschaftliche Tragfähigkeit** des Rechts- und Finanzierungsmodells des Mietshäuser Syndikats sowie die **konkrete Nachfrage** an selbstverwalteten Wohn- und Gewerberäumen.



Abbildung: Gruppenfoto Teilnehmer Quartierswerkstatt vom 20.6.2017



## GEMEINSCHAFTLICH LEBEN

Wohnen, Arbeiten und Leben in Gemeinschaft – das 1. Kernziel unseres Konzeptes. Die Vielfalt der bestehenden Gebäudetypen auf dem Gelände der Alten Feuerwache begünstigt eine Durchmischung von Nutzungen: Wohnen und Arbeiten, Sport und Spiel, Kunst und Kultur erwecken das Gelände zu neuem Leben.

### 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 Grünraum und Begegnungsort mit Spielmöglichkeiten für Kinder.

### Sporthalle und Schlauchturm öffentlich

Die ehemalige Sporthalle mit Hetzerbindern stellen wir nach der Sanierung als barrierefreien Bewegungs- und Multifunktionsraum dauerhaft Weimarer Vereinen und Initiativen für Sport, Spiel und Kultur zur Verfügung (ISEK C-35)\*. Der markante Schlauchturm mit seinem Rundblick über Weimar wird als neuer Ausstellungsturm allen Besuchern offenstehen.

### Neubau Café

Neben der Halle entsteht ein neues Café, welches nicht nur zentraler Treffpunkt zum Mittagstisch oder bei Kochkursen wird, sondern auch separat für Veranstaltungen angemietet werden kann, seine Dachterrasse bietet einen Rückzugsort.

### Arbeitsplätze vor Ort

Im Erdgeschoss der Fahrzeughalle und Teilen des Verwaltungsgebäudes entstehen kleinteilige Gewerbeeinheiten. Auf insgesamt 585 m<sup>2</sup> Mietfläche schaffen wir Raum für lokalen Handel, Handwerk, Existenzgründung und Kunst. Die Nachfrage ist groß, wie die Liste der Mietinteressenten im Anhang zeigt. Auch Arbeitsplätze für Menschen mit Beeinträchtigung werden in Kooperation mit dem Lebenshilfe-Werk Weimar/Apolda e.V. (LHW) entstehen.

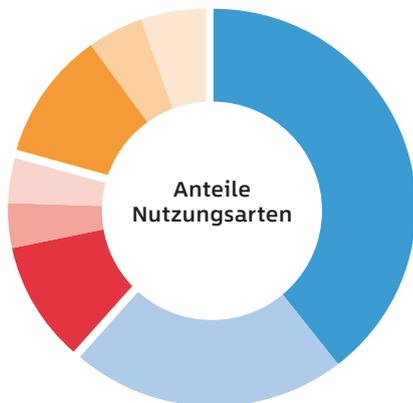
### Vielfältiger Wohnraum für alle Generationen

Durch Um- und Ausbau der Bestandswohnbauten sowie Aufstockung der Fahrzeughalle und des Verwaltungsbaus entstehen in der Alten Feuerwache zukünftig auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> Fläche ca. 20 moderne, bezahlbare und bedarfsgerechte Mietwohnungen für Menschen aller Lebensphasen (ISEK C-24). In Zusammenarbeit mit dem LHW entstehen barrierefreie Apartments und WGs für Menschen mit Behinderungen (ISEK C-23).

### Vertraute Hofgemeinschaft

Im Unterschied zu einem anonymen Mietshaus bestimmen alle Mieter der Alten Feuerwache gemeinsam die Zusammensetzung ihrer Nachbarschaft. Indem wir den Nachzug intern 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.



#### WOHNEN (62%)

- Altbau
- Neubau

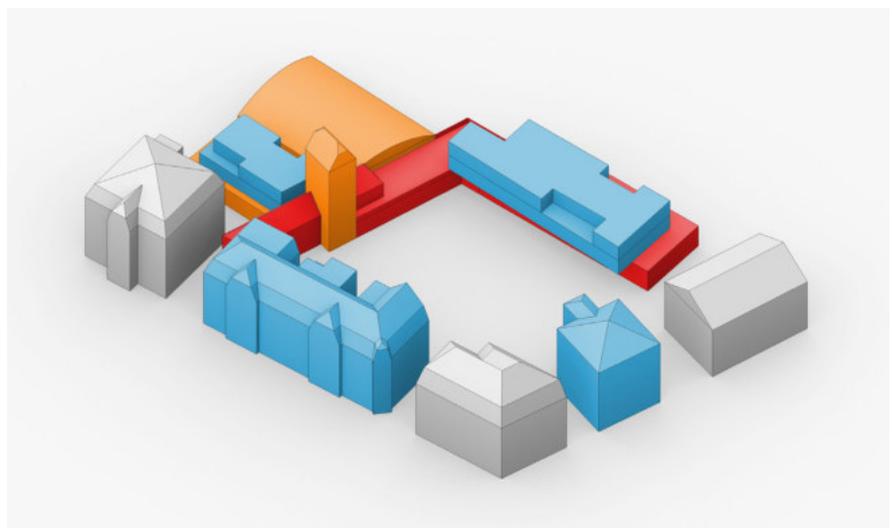
#### GEWERBE (18%)

- Fahrzeughalle
- Café
- Büros

#### ÖFFENTLICHE NUTZUNG (20%)

- Sporthalle
- Schlauchturm
- EG Verwaltungsbau

### Nutzungsmischung



## STADTRAUM ERLEBBAR GESTALTEN

Die Gründerzeitgebäude, der Schlauchturm mit Seitenbauten sowie die Sporthalle werden behutsam saniert, Vorbauten zurückgenommen. Durch mehrere ergänzende Aufbauten in Vollholzbauweise schaffen wir zusätzlichen Wohnraum. Die charakteristische Hofanlage wird in ihrer Grundstruktur bewahrt und ihre Kanten gestärkt. Innenhof, Schlauchturm und Sporthalle werden öffentlich zugänglich.

### STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

#### 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. Ihren eigenständigen Charakter wollen wir daher erhalten und weiter stärken.

#### 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 der Erfurter Straße, den markanten Schlauchturm mit dem ehemaligen Dienstgebäude sowie die Sporthalle.

#### Umgestaltung der großen Fahrzeughalle

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

#### Freie Blick- und Wegachsen

Die kleine Fahrzeughalle vor der Sporthalle und die Erweiterungen von 1977 (Rutschschacht und Dienstzentrale) werden rückgebaut. Der freie Blick auf den Schlauchturm und die Sporthalle von der Erfurter Straße bleibt bestehen und bewahrt deren 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.

#### Holzdeck im Innenhof

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 auf und um dieses höhergelegene Holzdeck.



Abbildung: Fahrzeughalle in der Alten Feuerwehr Viktoria, Bern

## UMGANG MIT DER BAUSUBSTANZ

### Wohnen mit Blick in den Hof

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.

### Atelierturm als Wahrzeichen

Der Schlauchturm, das alte und neue Wahrzeichen der Feuerwache, wird nach dem Vorbild der Alten Feuerwehr Viktoria in Bern/Schweiz als Kunst- 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.



Abbildung: Atelierturm in der Alten Feuerwehr Viktoria, Bern

### Prägende Südfassade

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

### Caféneubau

Westlich zum markanten Schlauchturm entsteht anstelle der kleinen Fahrzeughalle ein eingeschossiger transparenter Caféneubau, welcher im Süden die Hofkante in gerader Linie schließt. Die Sporthalle wird somit präsenter, behält aber ihren Charakter als eingebundenes Gebäude. Durchblicke vom Café in die stadthistorisch und konstruktiv bedeutsame Halle eröffnen den Besuchern gleichzeitig Einblicke in die Kultur- und Vereinswelt Weimars. Auf dem Dach erhält der Neubau eine öffentliche Terrasse.

### Sporthalle wiederbeleben

In der historischen Sporthalle mit den Hetzerbindern entsteht ein barrierefrei zugänglicher Multifunktions- und Bewegungsraum als zentraler Bestandteil unseres Nutzungskonzeptes. Dieser erhält zwei voneinander unabhängige Rettungswege. Multifunktionsraum und Rettungswege sind für weniger als 200 Personen vorgesehen, so dass die Versammlungsstättenverordnung nicht anzuwenden ist. Die Weiterführung der bisherigen Nutzung ermöglicht es, die Halle behutsam denkmalgerecht zu sanieren, zugleich behält sie ihren großzügigen Charakter.



Abbildung: Turnhalle im Zentrum für Kulturproduktion PROGR, Bern (Adrian Moser)

### Hetzer-Binder rekonstruieren

Nach dem ersten Eindruck zur Ortsbegehung sind die Hetzer-Binder in einem stark geschädigten Zustand. Sofort nach Zuschlagserteilung werden wir Schadensumfang und Resttragfähigkeit der Binder durch Holzschutzgutachter und in der Denkmalpflege erfahrene Tragwerksplaner beurteilen lassen. Prinzipiell ist eine partielle Instandsetzung der Binder möglich. Bei größeren Schäden ist eine Rekonstruktion einzelner Binder nach historischem Vorbild sinnvoller.

### Neubau neben Sporthalle

Das 1. Obergeschoss des östlich neben der Sporthalle liegenden Verwaltungsgebäudes wird rückgebaut. Hier entsteht ein 2-geschossiger Neubau in Holzbauweise mit vorgelagerter Terrasse als semiprivater Rückzugsort für die Bewohner. Sie ist mit der Terrasse des Cafés verbunden und dient auch der Erschließung der Wohneinheiten. Das Erdgeschoss des Verwaltungsbaus bleibt erhalten und fasst die Nebenräume der Sporthalle. Im südlichen Bereich entsteht ein zusätzlicher Eingang (gleichzeitig 2. 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 dem Bestand unter.

## STADTZUKUNFT GESTALTEN

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

### Holz als klimafreundlicher Baustoff

Holz ist das Baumaterial, das zu seiner Herstellung die geringste Energie braucht und damit den niedrigsten CO<sub>2</sub>-Ausstoß verzeichnet. Für die geplanten Neubauten verarbeiten wir circa 300m<sup>3</sup> Vollholz. Insgesamt schaffen wir so einen Kohlenstoffspeicher von circa 275t CO<sub>2</sub>.



Abbildung: Familienhotel, Weimar (Hamish John Appleby)

### Regenerative Energieversorgung

Die Wärmeversorgung sämtlicher Gebäude erfolgt über ein zentrales Blockheizkraftwerk. 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.



Abbildung: Solaranlage auf der Alten Notenbank (Jörg Weber)

### Mobilität über Car und Bike Sharing

Laut Umfrage unter derzeit 38 Haushalten haben 35% gar kein Auto und 50% würden auf ihr privates Auto verzichten, wenn es komfortable Mietangebote in der Feuerwache gäbe, in Ergänzung zum städtischen Nahverkehr. In Kooperation mit teilAuto eröffnen wir eine neue Leihstation mit 2 bis 3 Stellplätzen. Zusätzlich entsteht ein Mietservice für Lastenfahrräder in Zusammenarbeit mit Cargo Bar (ISEK C-66). Mit diesen Maßnahmen ist es möglich, die Anzahl der benötigten Stellplätze zu reduzieren.



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.



Abbildung: Himmelbeet – interkultureller Gemeinschaftsgarten in Berlin ([www.betterplace.org](http://www.betterplace.org))

### Teilen und Tauschen

Selbstorganisierte Hausprojekte bieten die Voraussetzung, dass Bewohner und Nachbarn ressourcenschonende Teil- und Tauschgeschäfte eingehen. Zur Quartierswerkstatt am 20. Juni wurden Gemeinschaftsräume wie Kinderspielzimmer, Fahrradwerkstatt und ein Gemüselager für die solidarische Landwirtschaft gewünscht, außerdem Veranstaltungen wie Repair Café und Volksküche.

## BEZAHLBARE MIETEN FÜR ALLE

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 mit kleinem 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 Gemeinschaftsprojekt in der Alten Feuerwache schaffen wir eine echte Alternative zum klassischen profitorientierten 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.

### 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 mehr als 125 selbstorganisierte Hausprojekte im gesamten Bundesgebiet.

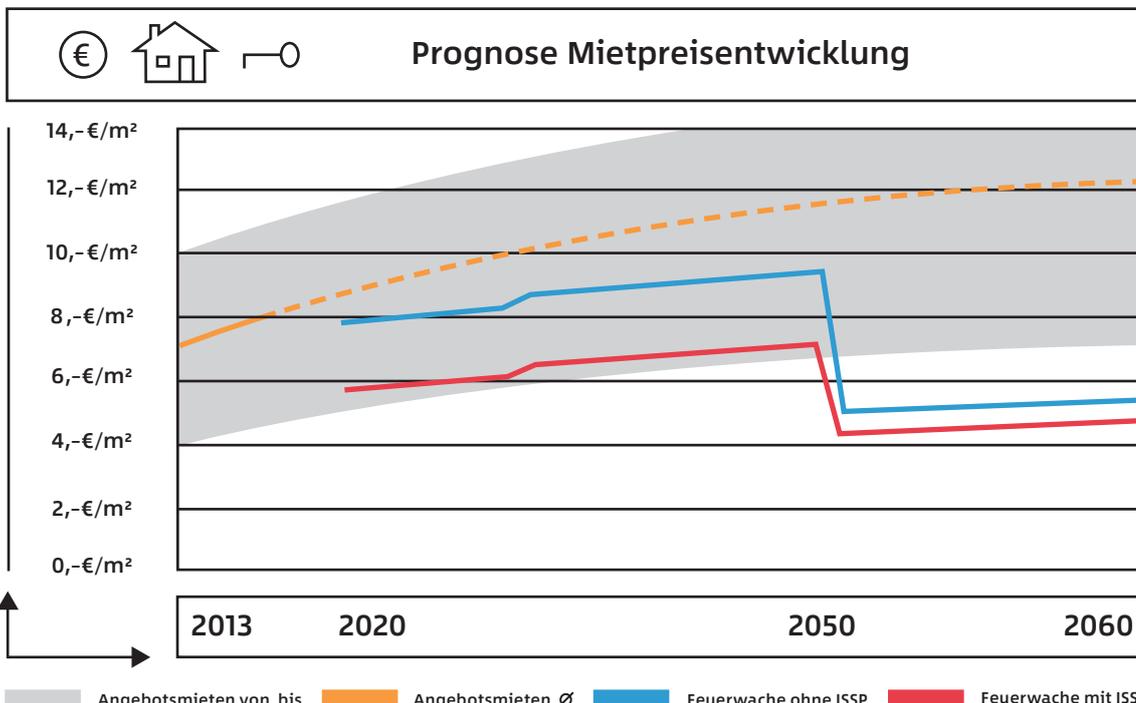
### Niedrige Einstiegshürde

Das Modell des Mietshäuser Syndikats erlaubt im Gegensatz zu einer Genossenschaft die Entkopplung von Wohnrecht und finanzieller Beteiligung. Die Investitionen privaten Eigenkapitals ist rein freiwillig. Dadurch können auch Wohnraumsuchende, Existenzgründer oder Vereine ohne finanzielles Polster in der Feuerwache Räume anmieten.

### 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 die formalen Kriterien für die Aufnahme in das ISSP, wie Sie dem Schreiben des Thüringer Landesverwaltungsamtes in den Anlagen entnehmen können. Um die Auswirkungen der ISSP-Förderung zu zeigen, haben wir den Liquiditätsplan in 2 Varianten angehängt. Ohne ISSP beträgt die Wohnraummiete ca. 7.90 €/m<sup>2</sup>. Bei Bewilligung können wir die Wohnungen für weniger als 6 €/m<sup>2</sup> anbieten!



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

## RECHTSMODELL

Um ein Hausprojekt aus ca. 20 Wohn- und 10 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 25 Jahre Erfahrung in sämtlichen Bereichen der solidarischen Immobilienwirtschaft in unser neues Gemeinschaftsprojekt ein.

### Hausbesitz-GmbH und Hausverein

Eigentümerin der Gebäude wird nach dem Rechtsmodell des Mietshäuser Syndikats eine neu zu gründende GmbH. Hauptgesellschafter dieser Hausbesitz-GmbH ist wiederum der sogenannte Hausverein, welchen wir am 31. Mai 2017 gegründet haben. Die Gründung der GmbH wird in den nächsten Wochen vorbereitet und erfolgt direkt nach Erteilung des Zuschlags.

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

### 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.

### Nachhaltige Projektsicherung

Das Mietshäuser Syndikat wurde mit dem Ziel gegründet, Immobilien dauerhaft dem renditeorientierten Markt zu entziehen. Um dies zu gewährleisten, wird das Mietshäuser Syndikat, wie bei allen Hausprojekten im Verbund, Nebengesellschafter der Hausbesitz-GmbH.

Die Mitbestimmung beschränkt sich jedoch auf ein Vetorecht bei etwaigen Verkaufs- oder Umwidmungsabsichten der Mieter. Darüber hinaus bleibt die Verwaltung der Hausgemeinschaft selbst überlassen. Im Gegenzug bietet der Verbund kostenlose Beratung durch Regionalbüros während der gesamten Planungs- und Bauphase und später bei laufendem Betrieb.

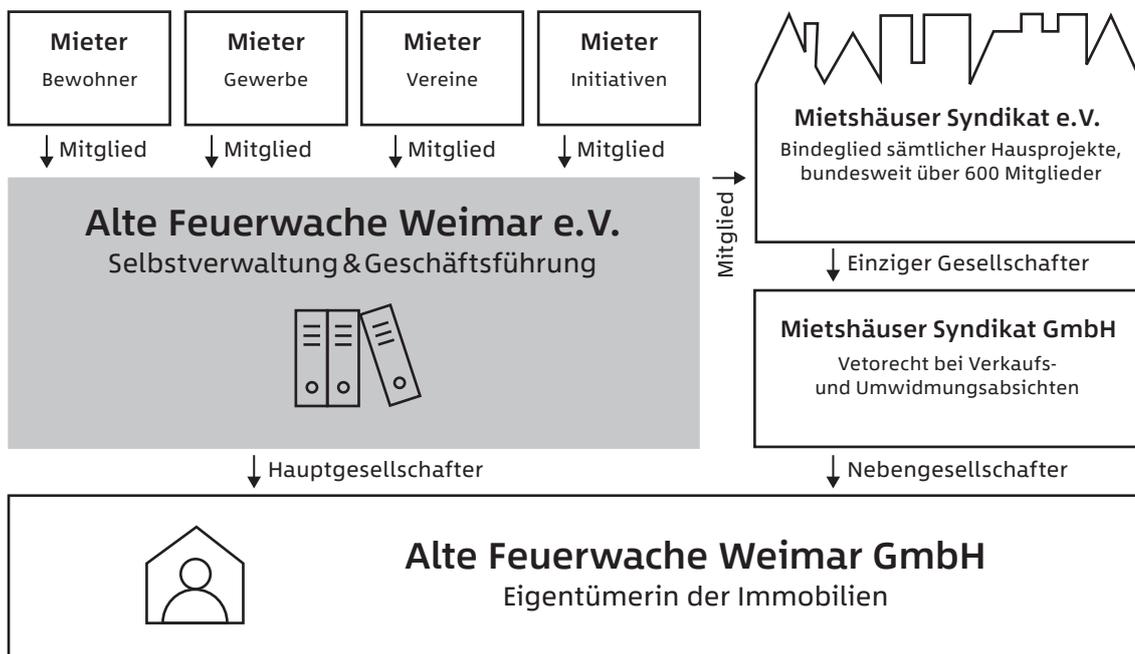
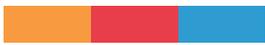


Abbildung: Geplante Eigentumsstruktur des Gemeinschaftsprojekts Feuerwache nach Vorgabe des Mietshäuser Syndikats



## FINANZIERUNGSMODELL

Die Finanzierung unseres Gemeinschaftsprojekts steht auf drei Säulen: Crowdfunding über Direktkredite, Kooperation mit einer Bank wie der GLS Gemeinschaftsbank eG und Förderprogramme wie ISSP, KfW und Solar Invest.

### Eigenkapital durch Direktkredite

Wie jeder Investor muss auch die zukünftige Hausbesitz-GmbH gegenüber den finanzierenden Banken bis zu 20% Eigenkapital nachweisen. Dieses Eigenkapital wird über sogenannte Direktkredite eingeworben - Geldbeträge, die ohne Umweg über die Bank dem Projekt direkt geliehen werden, i. d. R. von privaten Kreditgebern.

Direktkredite bieten Freunden, Bekannten, Sponsoren, Mäzenen und natürlich den zukünftigen Mietern selbst eine sinnvolle, soziale und nachhaltige Geldanlage. Als Nachrangdarlehen werden sie von vielen Banken als Eigenkapitalersatz anerkannt.

### Niedrige Zinsen, keine Tilgung

Anders als reguläre Bankdarlehen müssen Direktkredite nicht monatlich getilgt werden. Es fallen lediglich bis zu 2% Zinsen an. Sollte ein Kapitalgeber sein Geld in Zukunft wieder benötigen, kann er seinen Direktkredit mit einer mehrmonatigen Frist jederzeit kündigen.

Die Kündigungsfrist räumt der 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 Finanzierungslücken an.

### 20% Eigenkapital über Direktkredite

Abb. A zeigt den Verbindlichkeitsspiegel aller 126 Hausprojekte im Verbund des Mietshäuser Syndikats und verdeutlicht, dass im Mittel sogar 44% der Investitionen über Direktkredite ermöglicht werden. Wir rechnen konservativ mit min. 20% Eigenkapital für die Feuerwache (Abb. B). Sollten wir mehr Direktkredite einwerben, sinkt das Bankdarlehen und die Miete wird günstiger.

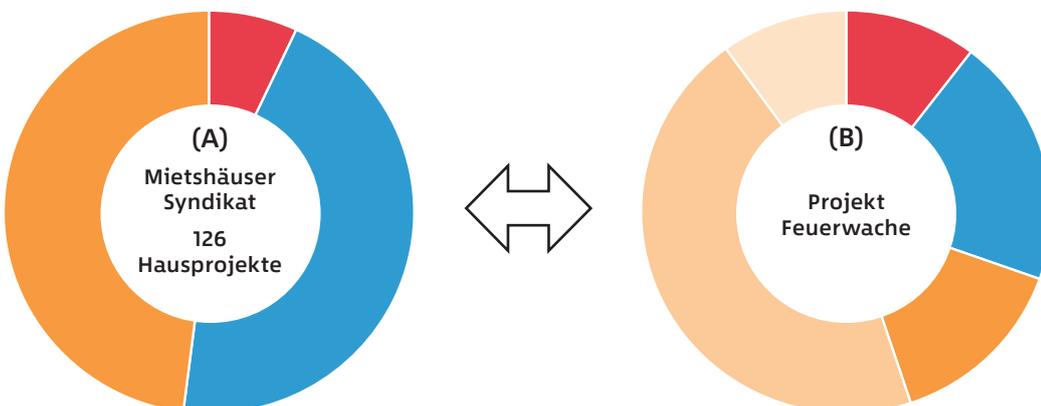
### 80% Fremdkapital über Bankdarlehen

Laut unserem Liquiditätsplan wollen wir maximal 80% der Investitionen über konventionelle Bankkredite decken. Bei Aufnahme in das ISSP könnten bis zu 45% 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.

### Mittelakquise läuft

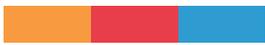
Mit Gründung des Hausvereins Ende Mai haben wir mit der Eigenmittelakquise begonnen. Unser Budget Ende August lag bei 3.800,- €, bestehend aus Fördermitteln der Montags Stiftung Urbane Räume und ersten Direktkrediten der Gründungsmitglieder. Weitere 106.000,- € wurden bereits von den aktuellen Vereinsmitgliedern zugesichert. Bis zur Präsentation Mitte September wollen wir weitere Kreditzusagen akquirieren.

## Zusammensetzung der Finanzierungsmittel



**Abbildung:** Verbindlichkeitsspiegel (A) aller 126 Hausprojekte im Verbund des Mietshäuser Syndikats, (B) der Feuerwache Weimar GmbH laut aktuellem Liquiditätsplan

- Eigenkapital (Stammeinlage, Baukostenzuschuss ISSP)
- Direktkredite
- Darlehen Hausbanken
- Darlehen ISSP
- Darlehen KfW-Programme 151, 276 u. a.



## ZUSAMMENSETZUNG DER MIETER

### Vielfalt der Wohninteressierten

Viele Menschen auf der Suche nach selbstorganisiertem Wohnraum haben bereits Interesse am Gemeinschaftsprojekt Feuerwache bekundet. Dank aktiver Beteiligung der zukünftigen Mieter am Planungsprozess entstehen bedarfsgerechte Wohneinheiten für alle Altersgruppen und Lebensmodelle, wie die statistische Auswertung unserer Umfrage unter 38 Haushalten zeigt. (siehe **Abbildung** unten)

### 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 Mietinteressenten, siehe Anhang.

### Angebote mit Mehrwert

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

### Hohe Nachfrage bei Vereinen

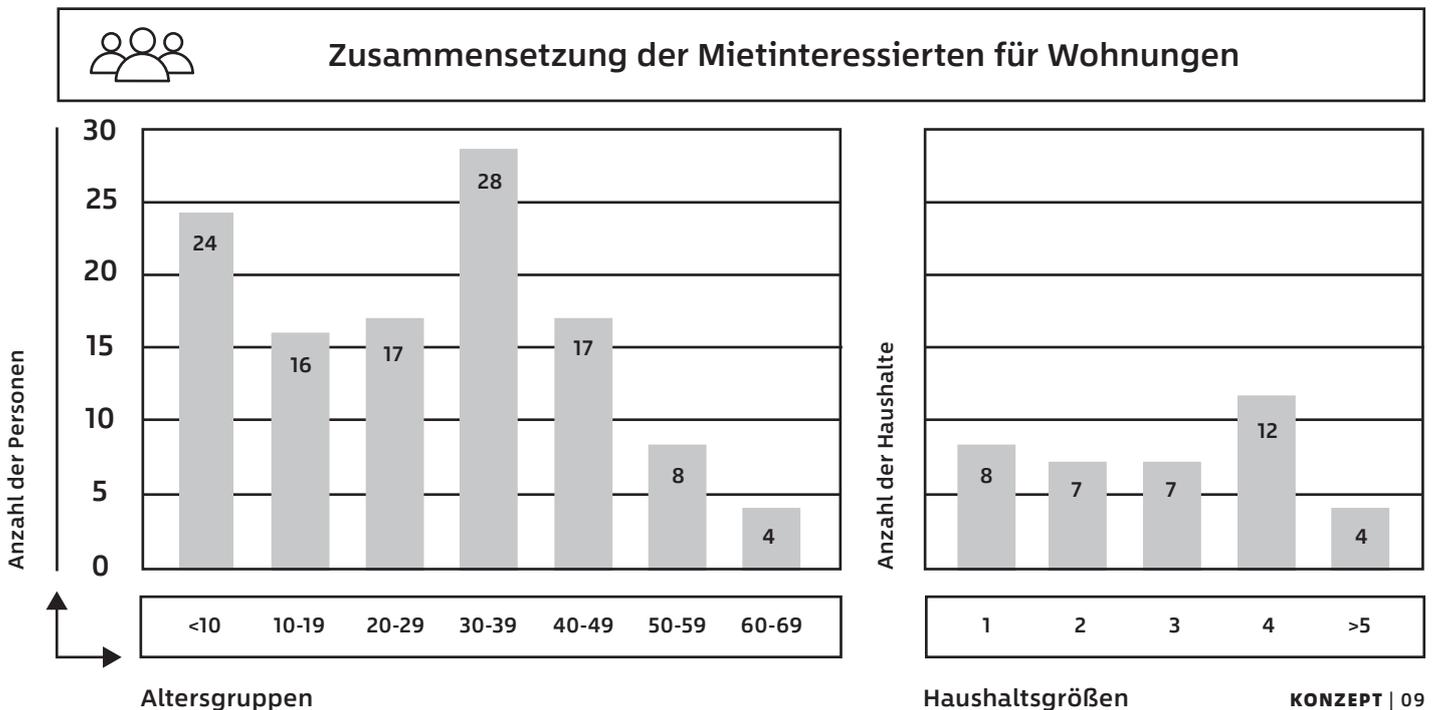
Unsere Umfragen bei Weimarer Vereinen zeigt eine hohe Nachfrage nach einem großen, barrierefreien Multifunktionsraum, wie wir ihn in der alten Sporthalle einrichten wollen. Im Anhang finden Sie die Liste der aktuellen Mietinteressenten.

### Lebenshilfe-Werk Weimar/Apolda e. V.

Als Mitglied im Hausverein wird das LHW ebenfalls Miteigentümer der Feuerwache und trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben auf Augenhöhe mit den anderen zukünftigen Mietern. So können wir die Raumansprüche des LHW von Planungsbeginn an mit denen der anderen Nutzer in Einklang bringen. Konkrete Nutzungsideen des LHW stehen im **Anhang**.

### 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**.



## FAZIT

Die neue Alte Feuerwache soll ein Ort für Gemeinschaft werden. Ein gelungenes Beispiel für eine lebendige Stadtgesellschaft, für Offenheit und Inklusion. Ein Ort, der Weimar bereichert und Bewohnern wie Besuchern einen Mehrwert bietet.

Schon jetzt ist durch die aktive Zusammenarbeit in der Gruppe, die Anregungen aus der öffentlichen Quartierswerkstatt und den intensiven Dialog mit Partnern, Unterstützern und vielen Interessierten ein ganzheitliches, nachfrageorientiertes Konzept entstanden.

Unser zentrales, gemeinsames Motiv ist die Förderung nachhaltiger, ressourcenschonender Lebensstile und des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Viele der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK) genannten Ziele werden mit unserem Konzept in die Praxis umgesetzt.

Weiterhin werden mit der behutsamen Sanierung der Gründerzeitgebäude, des Schlauchturms und der Sporthalle mit den Hetzer-Bindern neue städtebauliche Akzente gesetzt. Der grüne Innenhof, der Schlauchturm mit Aussichtsplattform und die Sporthalle werden öffentlich zugänglich. Mit den ergänzenden Aufbauten in Vollholzbauweise schaffen wir einen architektonisch reizvollen Bezug zum stilprägenden Schlauchturm und sorgen für zusätzlichen Wohnraum. So wird die Geschichte der Alten Feuerwache für alle erlebbar und zugleich zukunftsfähig weiterentwickelt.

### Gemeinsam von und für die Bürger und Bürgerinnen von Weimar

Wir glauben, dass das »Gemeinschaftsprojekt Feuerwache« unsere Heimatstadt bereichern wird – sowohl städtebaulich als auch sozial. Die Alte Feuerwache könnte ein Symbol dafür werden, wie engagierte Bürger und Bürgerinnen in Weimar den aktuellen Herausforderungen des gesellschaftlichen, demografischen und ökologischen Wandels aktiv und gemeinsam begegnen. Für ein lebenswertes Miteinander zu bezahlbaren Mieten in der Innenstadt.

---

Datum

Unterschriften der Vorstände:

---

Anne Lippmann

---

Kristin Enderlein

---

Christian Meyer



Abbildung: Gruppenfoto aller derzeitigen Unterstützer und Sympathisanten des Gemeinschaftsprojekts Feuerwache

## PARTNER

### PLANUNG

### BERATUNG

#### Wilhelm+Quednau · Architekten und Ingenieure, Erfurt



- spezialisiert auf Baugruppen-Betreuung, alternative Wohnkonzepte und denkmalpflegerische Planung
- **Aufgabe:** Planung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der Bestandsgebäude

#### raum33 | architekten, Weimar



- spezialisiert auf Planung von Objekten in Holzbauweise
- **Aufgabe:** Planung der Neu- und Anbauten

#### LOVT1-Planung im Bauwesen, Erfurt



- Erfahrung mit Hausprojekten im Verbund des Mietshäuser Syndikats
- **Aufgabe:** Planung von Brandschutz und Rettungswegen

#### freiraumpioniere landschaftsarchitekten, Weimar



- Erfahrung mit Bürgerbeteiligungsverfahren
- **Aufgabe:** Planung des öffentlichen Quartiersplatzes und der privaten Freianlagen

#### HKL Ingenieurgesellschaft mbH



- Beratung und Planung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung
- **Aufgabe:** Planung der Haustechnik

#### Mietshäuser Syndikat GmbH, Freiburg



- Verbund aus bundesweit über 125 selbstorganisierten Hausprojekten
- **Aufgaben:** Beratung, Vernetzung, Mediation
- **Regionalvertretung Weimar:** Baumhausprojekt GmbH

#### Wohnprojektor · Agentur für gemeinschaftl. Wohnen



- **Aufgaben:** Projektkoordination, Projektsteuerung, Beratung

#### Montag Stiftung Urbane Räume



- Förderung von »Nachbarschaftsinitiativen, die gemeinschaftlich Immobilien entwickeln und dabei das Gemeinwohl des Quartiers in den Blick nehmen«
- **Aufgaben:** Beratung, Vernetzung, finanzielle Förderung

#### Kreativ-Etage · Lösungslabor e.V.



- **Aufgaben:** Beratung zu PR-Maßnahmen, Gestaltung von Homepage und Flyern zur Einwerbung von Direktkrediten

#### Ingenieurbüro für Bauwerkserhaltung Weimar GmbH



- Erfahrung mit Denkmalpflegeobjekten
- **Aufgabe:** Bauwerksdiagnostik und Planung von Erhaltungsmaßnahmen

## 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**  
0341-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.



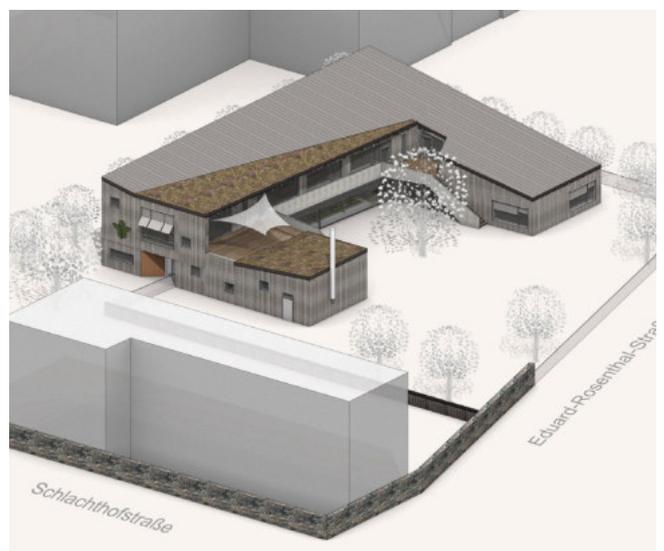
### Neubau: Kindergarten der Hufeland-Träger-Gesellschaft Eduard-Rosenthal-Straße 45, Weimar

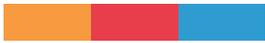
Im denkmalgeschützten Ensemble des alten Weimarer Schlachthofes entsteht derzeit nach den aktuellen Möglichkeiten des ökologischen Bauens ein Kindergarten in Massivholzbauweise mit Kapazitäten für insgesamt 100 Kinder.



### 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.





## 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

O422-99-VB seit 1999

### Vorbeugender Brandschutz

O063-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.



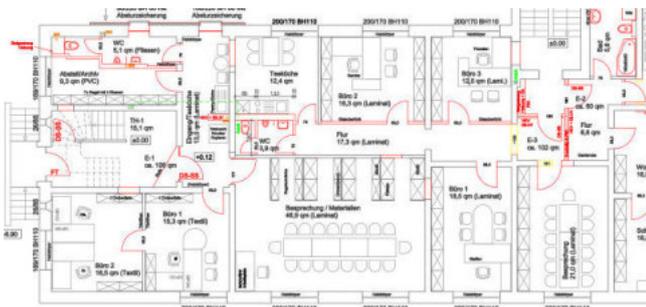
### Umbau, Sanierung und Umnutzung: Gewerbe zu Wohnen Baumschulenweg 4d, Weimar

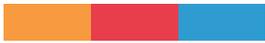
In der ehemaligen Werkstatt einer Gärtnerschen Produktionsgenossenschaft entstanden insgesamt 8 Wohneinheiten mit jeweils einer Fläche zwischen 64 und 108 m<sup>2</sup> für ein neues Hausprojekt im Verbund des Mietshäuser Syndikats.



### 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

### Anzahl der Mitarbeiter

4

### Anzahl abgeschlossener Projekte

16

### AKTh/AKBrb:

O170-04-1G, O172-04-1G  
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

**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)

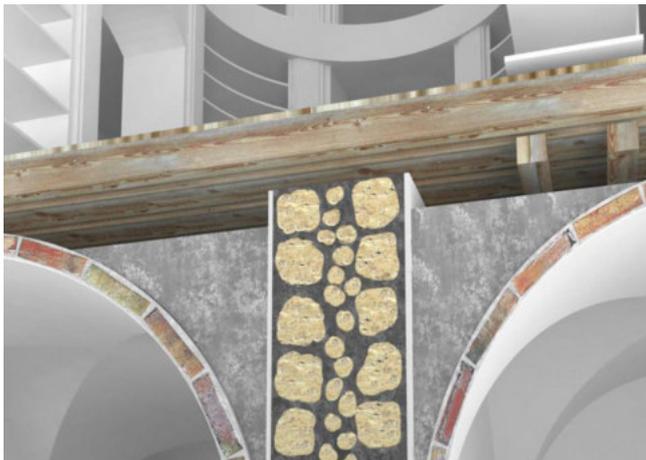
5190-10-BI (Dipl.-Ing. Oliver Hahn)

## 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.

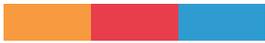


### Neues Palais

#### 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**

126

## 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**

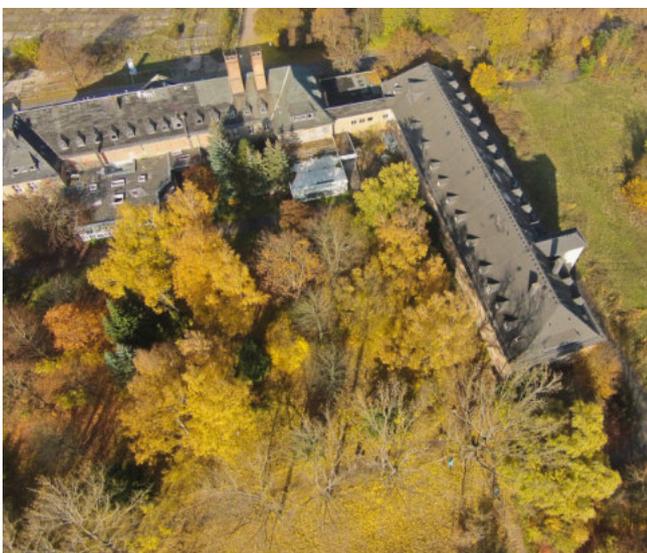
Dank Konzeptverfahren konnte die neu gegründete Bürgergenossenschaft 2016 das Grundstück des alten Hufelandklinikums für ein inklusives Mehrgenerationen-Wohnprojekt erwerben. Sebastian Kirschner begleitete die Konzeptentwicklung, den Gruppenaufbau der Genossenschaft sowie die Projektkoordination von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

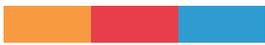


**Mietwohnprojekt Gelbe Zora e. V.**

**Zöllner Straße 2, Weimar**

Seit 2015 mietet der Gelbe Zora e.V. das Mehrfamilienhaus samt Grundstück von einem kommunalen Wohnungsunternehmen - 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.





## Förderung, Beratung: Montag Stiftung Urbane Räume gAG



**Vorstand**  
Oliver Brügge

**Aufsichtsrat**  
Helmut Krayer (Vorsitzender)  
Wolfgang Mohr  
Manfred Schuch

**Sitz**  
Adenauerallee 127 | 53113 Bonn

**Gründung**  
2006

**Internet**  
[www.montag-stiftungen.de/urbane-raeume](http://www.montag-stiftungen.de/urbane-raeume)

**Anzahl der Mitarbeiter**  
10

**Anzahl geförderter Projekte**  
>50

### REFERENZEN MIT BEZUG ZUR ALTEN FEUERWACHE

#### Netzwerk: Immovielen

Die Montag Stiftung Urbane Räume gründete 2017 das Netzwerk Immovielen (Immobilien für viele), um Rahmenbedingungen einer gemeinwohlorientierten Immobilien- und Stadtentwicklung zu verbessern und es lokalen Initiativen somit zu erleichtern, kommunale Grundstücke zu erwerben. Die Stiftung beteiligte sich finanziell auch an unserer Konzeptentwicklung.



#### Werkstattreihe: Neue Nachbarschaft

Um junge Nachbarschaftsinitiativen in der Zielfindungs- und Entwicklungsphase zu stärken, organisiert die Stiftung regelmäßig in verschiedenen Städten Werkstätten zu Vernetzung und Beratung durch Experten. Die nächste ist in Apolda am 29.9.2017.



#### Pilotprojekt: Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH Lewerenzstraße 104 und Tannenstraße 79, Krefeld

Als Pilotprojekt des Stiftungsansatzes »Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung« kommt die Rendite aus der Bewirtschaftung der ehemaligen Samtweberei Krefeld dem Gemeinwesen über eine soziale, kulturelle und ökonomische Durchmischung des Viertels zugute.



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



### Vorstände

Susanne Reip  
Felix Raue  
Benedikt Schubert

### Sitz

Goetheplatz 9b | 99423 Weimar

### Gründung

2009

### Internet

[www.kreativ-etage.de](http://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 Ettersburg zu ermöglichen, übernahmen Andreas Bauermeister und Andreas Ilisch die Werbemaßnahmen für das Crowdfunding mit ihrem gestalterischen Können und Wissen.



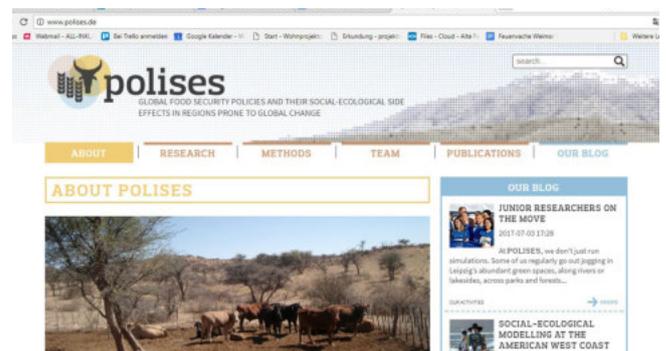
### Architektur und Visualisierung: Wohnungsbau Kappellenstraße, Eisenach

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:** 1500

### **Wohnen in Weimar**

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

## REFERENZEN MIT BEZUG ZUR ALTEN FEUERWACHE

### **Zentrum für ambulante Komplexleistungen (ZAK) Weimar**

»Das ZAK Weimar ist ein inklusives Zentrum für Teilhabe und liegt in Innenstadtnähe. Wir vermitteln sozialraum-orientierte, gemeindenahe personenzentrierte Angebote für die Bereiche Wohnen, Gesundheit, Arbeit & Beschäftigung.«



### **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.«



### **Freizeitangebote, inklusive Kurse**

»Wir bieten umfassende Gruppen- und Freizeitangebote - von täglichen Angeboten über unterschiedliche Themenkreise und lebenspraktische Inhalte bis zu Tagesfahrten und Mehrtagesreisen.«



EINBLICK IN DEN QUARTIERSHOF



### ÜBERSICHTSPLAN ZUR STÄDTEBAULICHEN EINBINDUNG



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



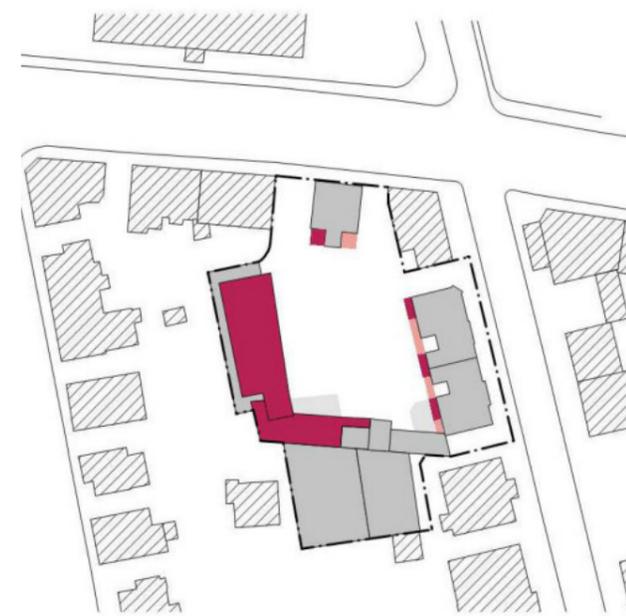
**ANALYSE UND HERLEITUNG ZUM UMGANG MIT BAUSUBSTANZ UND STADTRAUM**



(1) Situation 1926: zwei Höfe



(2) Situation 1938: Entstehen eines großen Hofes

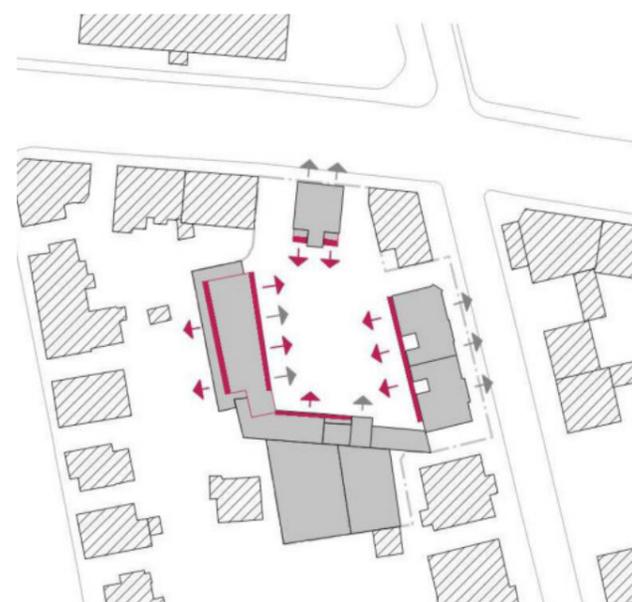


(3) Konzept heute:  
 · Erhalten der großen Freifläche  
 · Neufassen der Hofkanten



(4) Bauliche Werte

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



(5) Konzept: gestärkte Orientierung zum Hof

- Gebäudeorientierung im Bestand
- zusätzliche Öffnung / Orientierung



(6) Konzept: öffentliche private Bereiche

- öffentlich
- privat

(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, sie wird zum Grundthema unseres Konzeptes. Von einer Nachverdichtung in der Hofmitte sehen wir ab.

(4) Das Areal der ehemaligen Feuerwache Weimar befindet sich im Denkmalensemble »Südwestliche Stadterweiterung Weimar«. Erhaltenswerte Gebäude sind die Wohnbauten, die Sporthalle mit den Hetzerbindern und der Turm mit seitlichen Dienstgebäuden. Charakteristisch für den Hof ist weiterhin die westliche Fahrzeughalle mit den acht markanten Toreinfahrten.

(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 privatere Bereiche. Eine Trennung des Hofes durch Zäune und Mauern wird nicht vorgesehen. Statt dessen arbeiten wir mit Höhengsprüngen, Bodenbelägen und Vegetation, um private, halböffentliche und öffentliche Bereiche zu definieren. In den oberen Ebenen stehen den Nutzern und Bewohnern ruhigere Terrassen und Balkone als Rückzugsorte und zum urbanen Gärtnern zur Verfügung.



## NUTZUNGSKONZEPT

# Nutzungsmischung in der Feuerwache Weimar

Bereits zu Beginn der Konzepterstellung haben wir zu einer öffentlichen Quartierswerkstatt eingeladen. Die dort diskutierten Ideen, Wünsche und Nutzungen wurden gemeinsam mit unseren Partnern, Unterstützern und vielen Interessierten zu einem ganzheitlichen, nachfrageorientierten Konzept weiterentwickelt.

Generationsübergreifend, flexibel nutzbar, modern, mit Freiraum für Familien, Studierende, Menschen in der Lebensmitte und Senioren - so könnte das Leben und Arbeiten in der Feuerwache aussehen...

### 1 ÖFFENTLICHER QUARTIERSPLATZ

#### GEMEINSCHAFTSHOF

Der Innenhof wird großflächig entsiegelt: Es entsteht ein neuer öffentlicher Quartiersplatz in der Stadt.

- Spielplatz
- Veranstaltungen (z.B. Freiluftkino, Tanz, ...)
- Quartierstreffpunkt

#### MOBILITÄT

Für das neue und umweltschonende Mobilitätsverhalten der Anwohner\*innen bietet die Feuerwache entsprechende Platz und Möglichkeiten.

- Lastenfahrräder
- Carsharing

### 2 WOHN-GARTEN



Referenz: Kreativ-Etage, Weimar

#### GEMEINSCHAFTSHOF

Dank bedarfsgerechter Zonierung der Grünflächen schaffen wir sowohl Treffpunkte für Besucher als auch Rückszugsräume für Bewohner. Integrierte Vertikal- und Hochbeete sowie begrünte Balkone und Dachterrassen schaffen Angebote für urbanes Gärtnern.

- Gärtnern
- Treffpunkt für Bewohner
- Spielen
- Entspannen

### 3 SEITENGEBÄUDE SCHLAUCHTURM



Typisches Künstleratelier

#### ARBEITEN

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

- Büros
- Ateliers

### 4 SCHLAUCHTURM



Referenz: Atelierturm  
Projekt: Alte Feuerwehr Viktoria, Bern

#### KUNST/ GESCHICHTE

Der Schlauchturm, das alte und neue Wahrzeichen der Feuerwache, wird nach dem Vorbild der Alten Feuerwehr Viktoria in Bern/Schweiz als Atelierturm umfunktioniert. So kann der Turm außen und innen in seiner jetzigen Charakteristik erhalten, schonend denkmalgerecht saniert und öffentlich zugänglich gemacht werden.

- Galerie mit wechselnden Ausstellungen
- Aussichtsturm
- Dauerausstellung: Geschichte der Alten Feuerwache

### 6 CAFÉ-NEUBAU



Referenz: Heimathafen, Wiesbaden

#### GEMEINSCHAFT

Westlich zum markanten Schlauchturm entsteht anstelle der kleinen Wagenhalle ein eingeschossiger transparenter Caféneubau, welcher im Süden die Hofkante in gerader Linie schließt. Auf dem Dach erhält der Neubau eine öffentliche Terrasse.

- Café
- Mittagstisch fürs Quartier
- Treffpunkt für Initiativen, Vereine, Bewohner
- Nachmittagsbetreuungsangebote Schüler
- Seminarraum

### 5 HALLE MIT HETZERBINDERN



Projekt: PROGR Zentrum für Kulturarbeit, Bern

#### KULTUR/ VEREINE

In der historischen Sporthalle entsteht ein barrierefrei zugänglicher Multifunktions- und Bewegungsraum als zentraler Bestandteil unseres Nutzungskonzeptes. Das Fortführen der bestehenden Nutzung ermöglicht eine behutsame und denkmalgerechte Sanierung.

- Sportvereine
- Tanzvereine, Tanzschule
- Multifunktionsraum
- Veranstaltungen (einige Male im Jahr)
- Seminarräume

### 7 FAHRZEUGHALLE

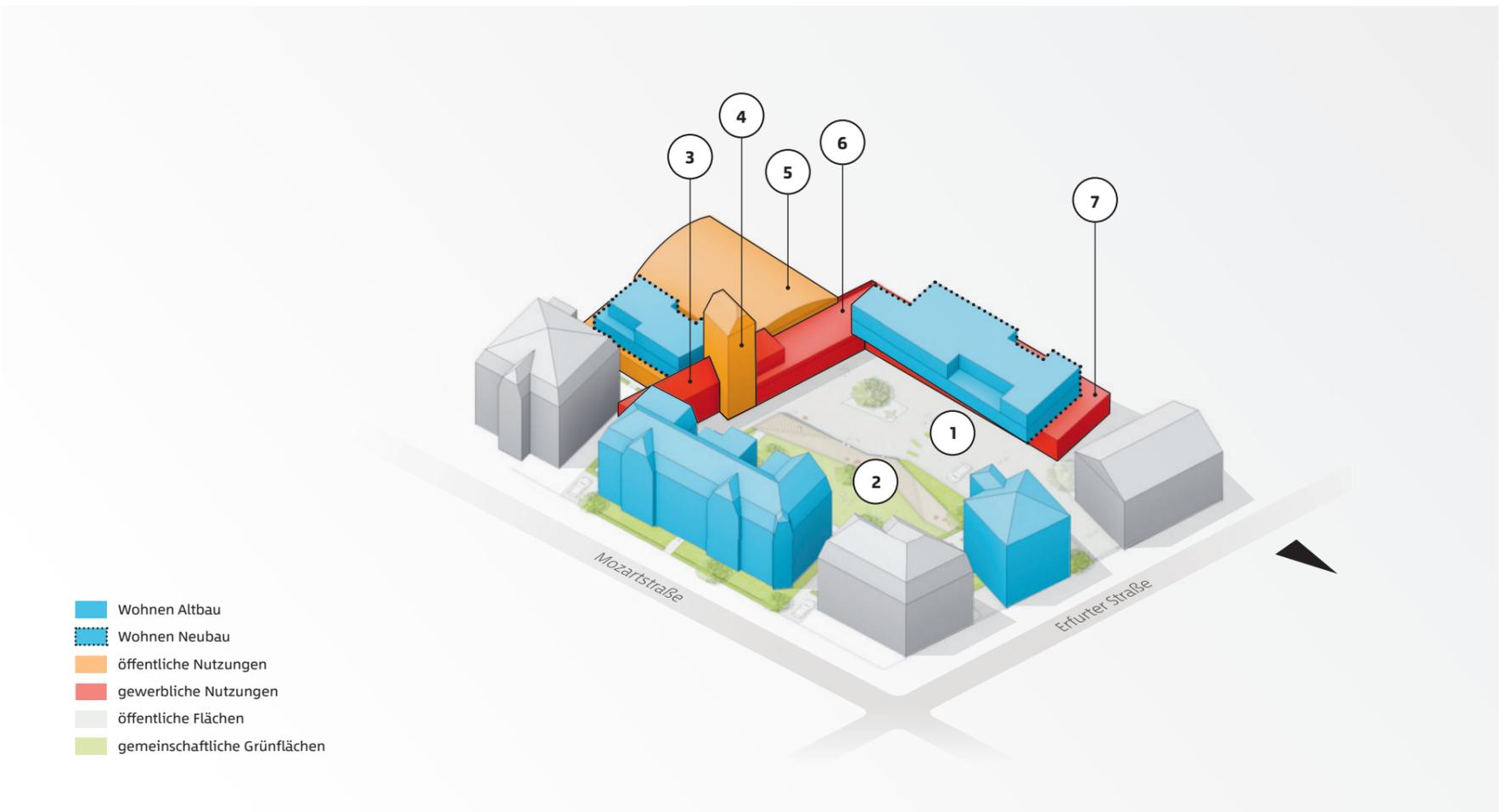


Projekt: Alte Feuerwehr Viktoria, Bern

#### KLEINGEWERBE

Auf der Westseite wird der Hof von der Fahrzeughalle gefasst, deren Fassade mit acht großen Toren prägend für das Erscheinungsbild und den Charakter der ehemaligen Feuerwache ist. Sie bleibt daher erhalten, wird jedoch umgebaut.

- Werkstätten
- Ateliers
- Showroom
- Gewerbe
- Kinderladen



- Wohnen Altbau
- Wohnen Neubau
- öffentliche Nutzungen
- gewerbliche Nutzungen
- öffentliche Flächen
- gemeinschaftliche Grünflächen