

Alte Feuerwache in Dresden - Neustadt

Kultur- und Kreativwirtschaftliches Zentrum

10.09.2013



Ehemalige Feuerwache: Katharinenstr. 9 und Hinterhaus; 973 qm
Nutzfläche für Kultur- & Kreativwirtschaftliches Zentrum

Alte Feuerwache in Dresden - Neustadt

Kultur- und Kreativwirtschaftliches Zentrum

Konzept

- 1. Hintergrund**
- 2. Projektidee**
- 3. Umsetzung**
- 4. Zeitplan**
- 5. Protagonisten**
- 6. Partner**
- 7. Vergleichbare Erfolgsmodelle**

Kurzüberblick:

Objekt:

- Katharinenstr. 9 und Hinterhaus (nicht: Hauptgebäude Feuerwache Louisenstraße)
- 973 qm Nutzfläche
- Nutzung als Kultur- & Kreativwirtschaftliches Zentrum (Büros und Ateliers)

Ziele:

- Ansiedlung neuer Firmen und Institutionen (Schaffung neuer Arbeitsplätze)
- Umsiedlung bestehender Firmen und Institutionen (Erhalt von Arbeitsplätzen) vor allem vor dem Hintergrund des akuten Verdrängungsdrucks
- Schaffung von Synergien in der Branche sowie Beratungsangebote für Gründer
- Beitrag zur Stadtentwicklung: Schaffung eines Kreativortes im Sinne der Empfehlungen des Kultur- und Kreativwirtschaftsberichts der Stadt Dresden

Mischnutzung zur langfristigen Finanzierungssicherung:

- Gesunde Unternehmen
- Etablierte Kulturvereine
- Start-Ups

Bedarf:

- Akut I: Kultur Aktiv e.V. samt Untermietern und Zulieferern, mind. 200 qm sofort sicher vermietbar
- Akut II: Firmen auf dem Drewag-Gelände, dort droht Wegfall von Büroflächen
- Akut III: weitere Vereine aus dem Kulturbereich in der Dresdner Neustadt stehen vor massiven Mieterhöhungen

Umsetzung:

- Optionierter Erbpachtvertrag
- Verwaltung durch branchennahe Betreibergesellschaft (GbR, GmbH)
- Notwendige Umbauten erfolgen durch diese Gesellschaft = kostenneutral für die Stadt

Grundlagen:

- Kultur- & Kreativwirtschaftsbericht der Landeshauptstadt Dresden 2011
- "Stadt. Kreativität. Entwicklung" - Positionspapier des Deutschen Städtetages, März 2011
- Kulturentwicklungsplan der Landeshauptstadt Dresden

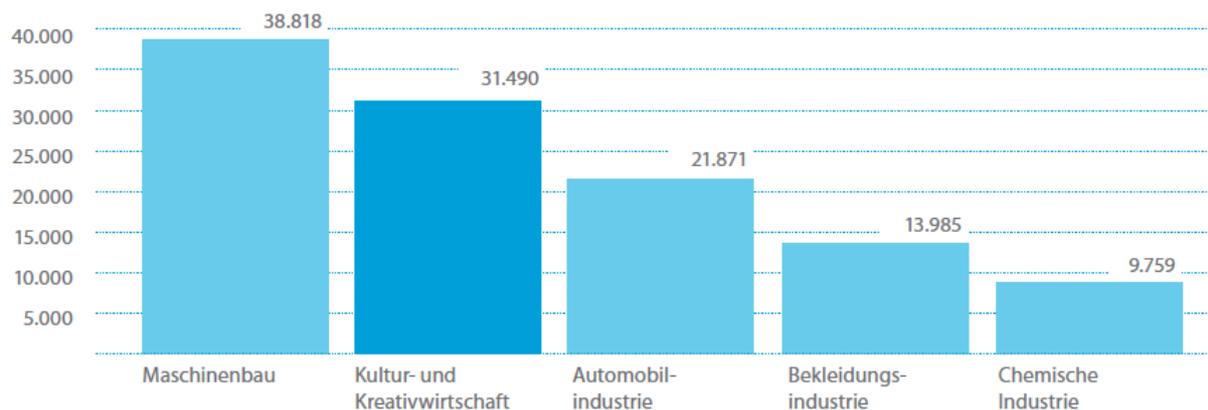
1. Hintergrund

Ausgehend von den Transformationsprozessen der letzten Jahrzehnte manifestiert sich besonders im Osten Deutschlands ein sektoraler Wandel hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft. In den urbanen Räumen sind es vor allem die wissensbasierten Ökonomien, welche auch in Zukunft wirtschaftliche Stabilität gewährleisten. Sie sind es auch, welche den Kern der sogenannten Kultur- und Kreativwirtschaft bilden.



Abb.1: Teilmärkte der Kreativwirtschaft, Quelle: Forschungsgutachten Kultur- und Kreativwirtschaft der Bundesregierung 2009

Die Branche zeichnet sich in den letzten Jahren durch ein stetiges Wachstum und den enormen Zuwachs an volkswirtschaftlicher Bedeutung aus. Und noch etwas ist dem Wirtschaftszweig immanent: Er unterscheidet sich in vielerlei Hinsicht in seinen Mechanismen von den traditionellen Branchen. Nirgendwo wird ein neues Verständnis, von Wertschöpfung, Märkten und Arbeitsformen so deutlich. Den Protagonisten der 11 Teilbranchen ist gemein, dass sie flexibel in Zeit und Raum agieren. Zudem weichen ihre Ansprüche an ein Arbeitsumfeld stark vom klassischen Standortdenken ab. Weiche Standortfaktoren gewinnen vor diesem Hintergrund mehr und mehr an Bedeutung. Neue ökonomische Theorien sprechen davon, dass Wertschöpfung nicht mehr da stattfindet, wo die großen Unternehmen Arbeit bieten, sondern dass Unternehmen da arbeiten lassen, wo Wissen vorhanden ist. Ziel eines zeitgemäßen Standortmarketings kann es also sein, Klein- und Kleinstunternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft Handlungsräume zu eröffnen und Marktzugänge zu erschließen.



Branche	Anzahl sozialversicherungspflichtige Beschäftigung	Anteil Gesamtbeschäftigung in Prozent
Maschinenbau	38.818	2,9
Kultur- und Kreativwirtschaft	31.490	2,3
Automobilindustrie (Herstellung v. Kraftwagen u.Ä.)	21.871	1,6
Bekleidungs- und Textilindustrie	13.985	1,0
Chemische Industrie	9.759	0,7

Abb.2: Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Kultur- und Kreativwirtschaft im Vergleich in Sachsen, 2006 Quelle: Erster Kulturwirtschaftsbericht für den Freistaat Sachsen, 2008, Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit

Wie gelingt es also, einer äußerst mobilen Klientel, deren Arbeitsweise sich in Phänomenen wie „CoWorking“ ausdrückt, einen Standort längerfristig zu erschließen?

Der Ansatz eines reinen Gründerzentrums gilt für die Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft aufgrund ihrer heterogenen Struktur mittlerweile als gescheitert. Vielmehr erweist sich die Mischnutzung von gesunden Unternehmen, etablierten Vereinen und Start-ups als erfolgreich. So gibt es gerade im Osten Deutschlands Modelle, die nachgewiesenermaßen erfolgreich und wirtschaftlich selbsttragend funktionieren. Objekte wie der Zughafen in Erfurt (vgl. 7.) geben Anlass zur Hoffnung, dass Ansiedlungsförderung nicht wie im klassischen Sinne mit der Belastung kommunaler Ressourcen einhergehen muss. Durch die intelligente Verknüpfung von privatem Investment, privater Trägerschaft mit ideeller Unterstützung seitens der Kommunen, entstehen neue Formen der Public-Private-Partnership, welche selbsttragend und nachhaltig erfolgreich sind. Bei allen vorhandenen Modellen ist dabei ein Phänomen festzustellen. Trotz der hochgradig mobilen Klientel, wird durch die Möglichkeit der Gestaltung des eigenen Umfeldes und die jeweiligen Handlungsfreiräume zumeist eine dauerhafte Ansiedlung der Unternehmen erreicht. Nicht zuletzt entfaltet sich über die Projekte eine Magnetwirkung, weit über Stadt- und Landesgrenzen hinaus. Der Vorteil, in Zeit und Raum flexibel nutzbare, kostengünstige Räume zur eigenen Gestaltung vorzuhalten, beinhaltet die Chance, die oftmals projektorientierten Protagonisten der Kultur- und Kreativwirtschaft, von der Vielfalt an Möglichkeiten langfristig zu überzeugen.

Feuerwache Dresden Neustadt - Konzept

2. Projektidee

Kreativwirtschaftszentrum „Alte Feuerwache“ in Dresden Neustadt

_Ausgangssituation

Die Untersuchung der sachsenweit aktiven Protagonisten der elf Teilbranchen hat gezeigt, dass Dresden den prozentual höchsten Anteil an kreativwirtschaftlichen Unternehmen im Freistaat besitzt. Gleichzeitig herrscht in der Landeshauptstadt seit Jahren ein Mangel an günstig zu mietenden Flächen, die für Existenzgründungen im kreativen Bereich attraktiv wären. Umfragen unter den Unternehmern der Kultur- und Kreativwirtschaft haben gezeigt, dass das Angebot an bezahlbaren Büro- und Atelierflächen einer der wichtigsten Faktoren für Ansiedlungsentscheidungen ist (vgl. Branchenhearing der Initiative Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes). Dies führt u. a. zur Abwanderung in andere Städte wie Leipzig oder Berlin, in denen ein solches Raumangebot existiert. Das vorliegende Konzept will dem beschriebenen Mangel in Dresden begegnen und gleichzeitig ein denkmalgeschütztes Gebäude erhalten.

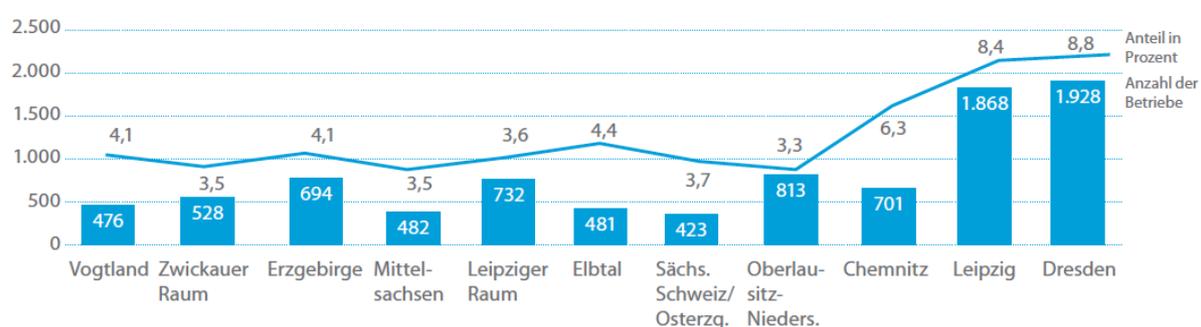


Abbildung 3: Prozentualer Anteil der Betriebe Kultur- und Kreativwirtschaft in den sächsischen Kulturräumen, Quelle: Erster Kulturwirtschaftsbericht für den Freistaat Sachsen, 2008, Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit

_Bedarf

Neben dem generellen Mangel (s.o.) ergibt sich akuter Handlungsbedarf aus zweierlei Gründen:

I. Dem Neustädter Verein Kultur Aktiv wurden die Büroflächen in der Bautzner Straße gekündigt, damit entfallen etwa 200qm, die der Verein selbst nutzt bzw. an zwei weitere Vereine (Medientraktor, Jugend- & Kulturprojekt e.V.) kostengünstig untervermietet, ebenso sind zwei untermietende Firmen betroffen. Die Suche nach Flächen auf dem freien Markt verlief ergebnislos. Damit ist die Arbeit des Vereins und seiner Zulieferer gefährdet, samt der damit verbundenen Personalstellen.

II. Die Diskussion um die Umgestaltung des Drewag-Geländes (Löbnitzstraße) zeigte, dass sich viele Unternehmen der Kreativwirtschaft dort erfolgreich angesiedelt und entwickelt haben. Sollten die Flächen für diese Unternehmen im Rahmen des Umbaus des Geländes entfallen, so besteht zusätzlicher Flächenbedarf zum Erhalt dieser Firmen.

III. Weitere Kulturvereine mit Sitz in der Neustadt stehen derzeit vor massiven Mieterhöhungen. Deren Bedarf beläuft sich auf ca. 300 qm.

IV. Bereits jetzt erhalten die in der Neustadt ansässigen Anbieter (u.a. Scheune, Stadtteilhaus, Kulturhof Katharinenstraße) von Nutzflächen viele Anfragen aus der Branche nach Mieträumen.

Lage

Die Dresdner Neustadt gilt als Viertel der Künstler und Kreativen. Die gewachsene Struktur, die eine hohe Vielfalt an sozialen Milieus bietet, ist der kulturelle Nährboden, auf dem Kreativität entstehen kann. Damit bietet die Neustadt die ideale Umgebung für ein Kreativwirtschaftszentrum.

Die Alte Feuerwache in der Äußeren Neustadt ist eines der wenigen gut erhaltenen Gebäude des Dresdner Stadtbaumeisters Hans Erlwein. Es entstand um 1916 und wurde im Laufe der Jahre um mehrere Gebäude im Innenhofbereich erweitert. An der Katharinenstraße 9 wurde der Komplex durch ein Funktionsgebäude mit ebenerdigen Garageneinfahrten ergänzt. Die schlichte Fassade des viergeschossigen Baus wird durch die Figur eines Feuerwehrmannes dominiert, die den ursprünglichen Zweck des Gebäudes symbolisiert.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Kulturhof „Groove Station“ (Katharinenstraße 11-13). Der Hof hat sich in den letzten Jahren zu einer überregional bekannten Lokalität entwickelt. Neben verschiedenen Veranstaltungs- und Ausstellungsangeboten werden hier seit Jahren auch Flächen an Kreativunternehmer und Künstler aus allen Bereichen vermietet. Diese wenigen Räume können jedoch die hohe Nachfrage in der Dresdner Neustadt nur zu einem kleinen Teil abdecken.



Abbildung 4: Lage der einzelnen Gebäude und Freiflächen im Quartier

Konzeption

Dem Beispiel der „Alten Handelsschule“ in Leipzig folgend (siehe Pkt. 7) zielt das Konzept auf die Überlassung des Objekts im Rahmen eines Erbpachtvertrages ab. Die Vertragspartner der Stadt sind dabei die jetzigen Betreiber der Groove Station und des Downtown, Klaus Körner und Stefan Schulz. Beide sind seit Jahren erfolgreich als Kreativunternehmer tätig und verfügen über weitreichende Erfahrungen im Bereich Veranstaltungs- und Locationmanagement sowie bei der Vermietung an das Klientel, das in die Alte Feuerwache einziehen soll.

Die Struktur des Bestands erlaubt die Vermietung kleiner Teilflächen, was Existenzgründern, Freiberuflern und Künstlern in besonderer Weise entgegenkommt. Die Lage des Objektes inmitten der urbanen Struktur der Neustadt erhöht die Vermietungschancen. Im Umkehrschluss bietet sich so die Möglichkeit der nachhaltigen Etablierung einer „Kreativen Klasse“ im Stadtteil, die aufgrund des hohen Anteils an jungen Akademikern inzwischen europaweit hart umkämpft ist.

Neben der einen Vermietung bietet das Kreativzentrum den Nutzern zusätzliche Leistungen an. So soll unter anderem eine Beratungsstelle für Freiberufler und Unternehmensgründer im Gebäude entstehen, die steuerliche Rahmenbedingungen, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten sowie buchhalterische Grundlagen vermittelt und die Jungunternehmer beratend bei ihren Gründungsvorhaben begleitet.

Feuerwache Dresden Neustadt - Konzept

Die Erfahrung aus gleichartigen Projekten zeigt, dass durch die Konzentration unterschiedlicher kreativer Dienstleister an einem Ort positive Synergien entstehen könnten. Neben der gegenseitigen Vermittlung von Aufträgen werden auch auftragsorientierte Arbeitsgemeinschaften gebildet.

Die Gebäude Katharinenstraße 9 bietet aufgrund seiner besonderen Bausubstanz unterschiedlichste Präsentationsmöglichkeiten für die einzelnen Akteure. Neben klassischen Kunstausstellungen können Seminare, Workshops, Werkschauen und Produktpräsentationen durchgeführt werden, ohne dass grundlegende bauliche Veränderungen am Gebäude durchgeführt werden müssen. Die Einhaltung der baugesetzlichen Bestimmungen garantiert die Einbindung eines Architekturbüros, das das Projekt von Anfang an begleitet.



Abbildung 5: Fassade Katharinenstraße 9

Denkmalschutz

Der Erhalt des denkmalgeschützten Bestands wird durch Selbstfinanzierung über die zu erzielenden Mieteinnahmen ermöglicht. Diese Herangehensweise ist einerseits inzwischen vielfach praktisch erprobt (vgl. Pkt. 7) und garantiert andererseits den behutsamen Umgang mit der Substanz. Sukzessive und unter fachlicher Begeleitung durch die Projektinitiatoren wird das Objekt im Laufe des Projektzeitraums an die Nutzeransprüche angepasst. Die historische Bausubstanz wird dabei unter Darstellung der unterschiedlichen Zeitschichten, die das Gebäude geprägt haben, erhalten. Die auffällige Figur des Feuerwehrmanns an der Fassade in der Katharinenstraße 9 gilt als Symbol und wird als solches für die Außendarstellung des Kreativzentrums genutzt.

Langfristig bietet das Gebäude der Erlweinschen Feuerwache an der Louisenstraße als eines der letzten von dem Dresdner Baumeister entworfenen Gebäude die Möglichkeit der Ausweitung des Konzepts. Die ursprünglich räumliche Einheit der Gebäude kann so langfristig wieder hergestellt werden. Die Durchgangsmöglichkeit von der Louisenstraße zur Katharinenstraße bedeutet eine Aufwertung des gesamten Areals und erschließt ein bedeutendes Denkmal für die Öffentlichkeit.

Stadtentwicklung

Das Konzept der belebten Innenhöfe wurde in der Äußeren Neustadt schon mehrfach umgesetzt (z.B. Kunsthof) und macht inzwischen einen wichtigen Teil des Charmes des Viertel aus. Durch die inhaltliche und räumliche Angliederung an den Kulturhof „Groove Station“ wird ein weiterer Hinterhof zugänglich. Ein Kreativzentrum eröffnet zudem spannende Möglichkeiten der Gestaltung des urbanen Raums. In Bezug auf die zukünftige Entwicklung des Quartiers können langfristig positive Synergien entstehen.

Dresden könnte sich im Kontext zu anderen Städten in Sachsen, die kreative Konzepte verfolgen (Leipzig = Kunst, Chemnitz = Industriekultur) platzieren. In Anlehnung an die Geschichte der Wissenschaft und Kunst in Dresden kann sich die Stadt als „Kreativstandort für Innovationen“ durchsetzen.

3. Umsetzung

- optioniertes Erbpachtmodell
- Vermietung der Räume als Atelier und Lagerraum
- Return on Investment
- keine Sonderausgaben seitens der Kommune

4. Zeitplan

- Spätsommer 2013: Gespräche mit verantwortlichen Institutionen und Gremien
- Spätsommer/Herbst 2013: Fertigstellung des Konzepts, erste Informationsveranstaltungen, Mieterakquise, Teambildung
- Dezember 2013: Vertragsunterzeichnung Erbpachtvertrag
- ab Januar 2014: Vermietung Teilflächen

Feuerwache Dresden Neustadt - Konzept

5. Team „Alte Feuerwache“

- Klaus Körner – Inhaber Groove Station
- Stefan Schulz – Kulturarbeiter und Gastronom, u.a. Katy´s Garage, Downtown
- Holm Pinkert (Architekt), Claudia Muntschick (M.Sc. Denkmalpflege/
Stadtentwicklung) – fachliche Begleitung
- Matthias Muntschick - Hausverwaltung

6. angestrebte Partner

- Stadt Dresden, Amt für Wirtschaftsförderung/ Stadtplanungsamt
- Dresdner Hochschulen (Hochschule für Bildende Künste, TU Dresden, Hochschule für Musik etc.)
- Sächsische Akademie der Künste
- IHK, Handwerkskammer, Architektenkammer
- Unternehmen (VW, Werkstätten Hellerau, Infinion, Solarwatt etc.)

7. Vergleichbare Erfolgsmodelle

_Alte Handelsschule

_Lage

Die Alte Handelsschule liegt in einem zum Teil stark sanierungsbedürftigem Gründerzeitquartier im Westen Leipzigs (Stadtteil Kleinzschocher). Neben dem ehemaligen Hauptgebäude der Schule, befindet sich ein weiteres Nebengebäude, sowie die ehemalige Turnhalle auf dem Grundstück.

_Projekt

Die Alte Handelsschule befindet sich im Eigentum der Stadt Leipzig, welche das Objekt im Jahre 2008 an Falk Röhner in Erbpacht übergeben hat.

Die Idee des Konzeptes ist, günstige Arbeitsräume und Ateliers (Flächen von 30 und 60 m²) zur Miete anzubieten. Das Kernelement ist die Erbpacht, welche langfristige Planungssicherheit für das Projekt und seine finanzielle Basis bietet. Entsprechend können für die Nutzer Mietpreise angeboten werden, die bei lediglich 2,20€/m² kalt liegen.

Im Gegensatz zu Investorenprojekten, die eine vollständige Standortentwicklung vorsehen, um entsprechende Gewinne zu realisieren, stehen hier günstige Mieten und eine Entwicklung gemeinsam mit den Nutzern im Vordergrund. Insofern ist das Projekt in keiner Weise profitorientiert ausgerichtet, sondern strukturell allein auf die Selbstfinanzierung ausgelegt, um mit den Einnahmen die weitere Entwicklung und Instandsetzung sukzessive voran zu bringen. Dabei ist ein persönlicher Kontakt zu Handwerksfirmen entscheidend, um entsprechend günstige Zahlungskonditionen vereinbaren zu können. Aufgrund der geringen finanziellen und planbaren Belastung durch den Erbpachtzins und eine entsprechende Nachfrage nach Ateliers, trägt sich das Projekt von Anfang an selbst.

Derzeit wird nur eines der ehemaligen Schulgebäude genutzt, künftig soll auch einweiterer Bau nutzbar gemacht werden. Die Turnhalle wird temporär als Lagerraum genutzt.

www.alte-handelsschule.de

_Haushalten e.V.- die Wächterhäuser

_Lage

Bevorzugt werden das Stadtbild prägende gründerzeitliche Objekte an Magistralen, vor allem Eckhäuser.

_Projekt

In Leipzig herrscht ein zum Teil noch erheblicher Leerstand in gründerzeitlichen Gebäuden, die dadurch vom Verfall bedroht sind. Von Seiten der Eigentümer dieser scheinbar wertlosen Immobilien besteht oftmals kein Interesse an einer Sanierung. Die Idee der Wächterhäuser ist

Feuerwache Dresden Neustadt - Konzept

dem entsprechend durch eine Nutzung leer stehender Gebäude durch so genannte Hauswächter, einem weiteren Verfall der Bausubstanz entgegen zu wirken und gleichzeitig für eine Belebung in dem Quartier zu sorgen. In den Wächterhäusern stehen dann günstige Arbeitsräume und Ladengeschäfte zur Verfügung.

Hierzu trifft Haushalten e.V. so genannte Gestattungsvereinbarungen mit den Hauseigentümern, welche ihre Nutzungsrechte für mindestens fünf Jahre an Haushalten e.V. übertragen. Die Nutzer schließen dann mit Haushalten e.V. einen Vertrag über die Nutzung der Räume ab. Um die Nutzung der Gebäude zu gewährleisten tritt der Eigentümer durch Instandsetzungsarbeiten (Strom, Wasser, Abwasser) in Vorleistung, spart aber seinerseits die Betriebskosten ein, die nun von den Nutzern gezahlt werden. Nach dem Auslaufen der Gestattungsvereinbarung, zieht sich Haushalten e.V. aus dem Wächterhaus zurück und überlässt dem Eigentümer und den Nutzern die weitere Zusammenarbeit (z.B. kann er reguläre Mietverträge mit den Nutzern abschließen).

Genutzt werden die Häuser vor allem von Studenten (aus dem Bereich Kunst) und jungen Existenzgründer, die entweder hier ihre Büros haben oder Ladengeschäfte im Erdgeschoss eröffnen. Die Ladenzeilen im Erdgeschoss, genutzt als Galerien oder Geschäft, sind für die Wächterhäuser enorm wichtig, da sich hier die Möglichkeit bietet den Straßenraum zu beleben und gleichzeitig das Haus nach außen zu öffnen. Mit diesem Konzept trägt Haushalten e.V. zum Erhalt gründerzeitlicher Bausubstanz bei, zum Anderen werden durch die Etablierung der Wächterhäuser Akzente für die weitere Entwicklung des Quartiers gesetzt.

Um das Konzept finanziell auf eine stabile Basis zu stellen und um nicht auf öffentliche Förderungen angewiesen zu sein, zahlen die Nutzer als obligatorische Fördermitglieder einen Mitgliedsbeitrag an den Verein, der daraus zwei fest angestellte Mitarbeiter finanzieren kann.

www.haushalten.org

Zughafen Erfurt

Lage

Der Zughafen liegt ungefähr 500m östlich des Hauptbahnhofs auf einem Gelände der Deutschen Bahn. Das dreistöckige Haus, welches Teil des ehemaligen Güterbahnhofs war, ist umgeben von Gleisen auf der einen und weiteren Gebäuden der Bahn auf der anderen Seite.

Projekt

Das Zughafen-Projekt wurde vor etwa 10 Jahren ins Leben gerufen, als sich ein kleines Team um den Musiker Clueso in dem so genannten Zughafen-Gebäude niederließ. Um dieses Team hat sich das Zughafen-Projekt entwickelt, welches heute ein zentraler Ort nicht nur der regionalen Musikszene ist.

Die Kernidee war einen Treffpunkt für Menschen zu schaffen, an welchem durch Kontakte zu anderen Menschen Ideen geboren und umgesetzt werden können.
Feuerwache Dresden Neustadt - Konzept

werden können. Der Zughafen sollte darüber hinaus die Möglichkeit bieten, dass Interessierte sich in den verschiedenen Bereichen ausprobieren (Merchandising, Veranstaltungsorganisation, Technik etc.) und dadurch ihre „Nische“ im Zughafen-Projekt finden. Die starke Vernetzung der Akteure vor Ort macht das ungeheuer spannende und produktive Klima aus. Um die Musiker im Haus hat sich im Laufe der Zeit ein Netzwerk verschiedener Unternehmen herausgebildet, die spezialisiert sind im Bereich Musikproduktion, Veranstaltungsorganisation, -design, -management und -technik, sowie Merchandising.

Das Haus wird vollständig vom Zughafen-Management von der Deutschen Bahn gemietet und an die Nutzer für etwa 5€/m² warm weitervermietet. Durch die Eigentumsituation, die lediglich die Nutzung zur Miete erlaubt, ist das Projekt sehr stark von den Interessen der Deutschen Bahn abhängig, was für die weitere langfristige Konzeption und Weiterentwicklung des Projektes bezüglich der Planungssicherheit sicherlich nachteilig ist.

www.zughafen.de

e-Werk Weimar

Lage

Das Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots und Elektrizitätswerkes liegt am südöstlichen Rand der Innenstadt, angrenzend an einen Grünzug entlang der Ilm. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich ein innerstädtisches Einkaufszentrum.

Dominiert wird das Gelände durch das Hauptgebäude, dem ehemalige Elektrizitätswerk, seitlich schließt sich von einer Durchfahrt getrennt das ehemalige Straßenbahndepot an.

Projekt

Im bereits erwähnten ehemaligen Straßenbahndepot eröffnete vor zwölf Jahren das Lichthaus, ein sehr erfolgreiches, vollständig privatwirtschaftlich betriebenes Programmkinos. Zwei Jahre später eröffnete das Deutsche Nationaltheater Weimar ein Off-Theater im Gebäude des ehemaligen Elektrizitätswerkes. Zusammen mit Ateliers hat sich hier ein Ort für Kunst und Kultur entwickelt, der auch aufgrund seiner zentrumsnahen Lage, besonders ist. Problematisch war in den letzten Jahren die fehlende Entwicklung des Geländes, welches derzeit noch von einem Parkplatz im Hofbereich und baulicher Abgrenzung zur Nahen Ilm geprägt ist. Grund war eine fehlende übergeordnete Entwicklungsinstanz, die die Gesamtentwicklung des Areals begleitet. Mit der Neuausrichtung des e-werk Weimar e.V. soll genau dies in Zukunft geschehen. Ziel ist es, durch den privaten Erwerb des Geländes eine langfristige stabile Planung zu ermöglichen, die sich am Interesse der Entwicklung des Geländes durch Kultur- und Kreativwirtschaft orientiert und nicht an potentiellen Gewinnerwartungen.

Aufgrund der sehr exklusiven Lage, als potentielles Verbindungsstück zwischen zu weiteren Teilen der Stadt, ist es ein wichtiges ist es eben Ziel, Feuerwache Dresden Neustadt - Konzept

neben der weiteren Entwicklung als Kultur- und Kreativstandort, Stadtentwicklungsfragen mit in das Gesamtkonzept einzubeziehen. Insofern ist das e-Werk Weimar ein wichtiger Baustein in der Kulturszene Weimars, doch gleichzeitig auch ein potentiell wichtiger Baustein der Stadtentwicklung.

www.ewerkweimar.de

_Tapetenwerk

_Lage

Das Tapetenwerk liegt im Leipziger Westen, eingebettet in ein gründerzeitliches Wohnquartier. Gründerzeitliche Industriearchitektur prägt den Standort, an dem noch bis Mitte der 1990er Jahre Tapeten produziert wurden. Die Hallen und Werkstatthäuser wurden bis zur endgültigen Schließung des Werkes als Produktionsstandort im Jahre 2006 noch teilweise genutzt.

_Projekt

Im Jahr 2007 wurde das Werk privat gekauft und wird seitdem als ein privatwirtschaftlich betriebenes Immobilienprojekt mit der Fokussierung auf den Bereich Kreativwirtschaft betrieben.

Der private Erwerb der Immobilie macht es möglich, dass ein langfristiges und dauerhaftes Konzept entwickelt und umgesetzt werden kann.

Die Kernidee besteht in der Vermietung von Arbeits- und Ausstellungsräumen, eingefasst in eine sukzessive Entwicklung des gesamten Areals. So finden sich heute im Tapetenwerk Galerien, Ateliers, Büroräume aus dem Bereich Architektur und Medien, Werkstätten, Gastronomie, ein Co-working-space sowie Hallen, die auch von Externen kostengünstig angemietet werden können. Wie viele ähnliche Projekte, wird auch hier auf eine behutsame Sanierung geachtet, die zum Einen den Charme des ehemaligen Produktionsstandortes erhält und zum Anderen die Möglichkeit bietet auch künftig finanzierbare Mieten zu gewährleisten.

www.tapetenwerk.de

Zusammenfassung

Projekt	Eigentumsverhältnis	Projektidee	Nutzung
Alte Handelsschule	Erbpacht	Günstige Ateliers zur Vermietung	Ateliers/Arbeitsräume
Haushalten e.V.	Gestattungsvereinbarung	Günstige Räume zur Zwischennutzung	Arbeitsräume für Künstler (Studenten), Existenzgründer, Ladengeschäfte
Zughafen Erfurt	Mietvertrag mit Deutscher Bahn	Keimzelle für Kreative	Musikstudios, Büros vor allem aus Bereich Musikproduktion/-vertrieb, Veranstaltung
e-Werk Weimar	Mietverträge mit Eigentümer	Ort für Kunst und Kultur + Stadtentwicklung	Ateliers, Theater, Kino
Tapetenwerk	Eigentum	Räume für Kultur- und Kreativschaffende	Ateliers, Büros, Galerien, Gastronomie, Vermietung für Veranstaltungen

Verfasser:

Claudia Muntschick, Dipl.-Ing. Architektur, M. Sc. Denkmalpflege und Stadtentwicklung

Mitwirkung:

Stefan Schulz, Downtown, Groovestation, Lofthouse, Katy's Garage

Mirko Sennwald, Kultur Aktiv e.V.