

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0288/2021**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 01.09.2021

Amt: Kulturamt
 Aktenzeichen/Telefon: -41.1- Neu/Hn- Tel. 2021
 Verfasser/-in: Herr Dr. Neubacher

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Schule, Bildung und Kultur		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Nutzung des Gebäudes der Berufsfeuerwehr als Kulturgewerbehof
 - Antrag des Magistrats vom 06.09.2021 -**

Antrag:

„Das Gebäude der Berufsfeuerwehr in der Steinstraße 1,35390 Gießen, wird nach Auszug der Feuerwehr und ggf. einer Zwischennutzung durch die Freiwillige Feuerwehr, voraussichtlich ab dem 1.1.2024 als Kulturgewerbehof genutzt.“

Grundlage für die Nutzung als Kulturgewerbehof die ist Machbarkeitsstudie „Kulturgewerbehof Gießen“ vom 15.12.2020, erarbeitet vom STUDIO if + et al. mit den darin gemachten Empfehlungen zur pachtfreien Nutzung in einem roh-sanierten Zustand.

Vor diesem Hintergrund wird der Magistrat gebeten, folgende Planungen vorzunehmen bzw. folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- die Erarbeitung eines Nutzungsüberlassungsvertrages mit der raumstation3539 e.G. als Trägerin;
- die Planung der Sanierung bis zur Übergabe bei Schaffung eines roh-sanierten Zustandes;
- die Abstimmung zwischen Feuerwehr und Nutzer:innen des Kulturgewerbehofes im Hinblick auf die Zwischennutzung des Gebäudes bzw. eines Teils des Gebäudes durch die Freiwillige Feuerwehr Gießen-Mitte;
- die Einplanung der entsprechenden Haushaltsmittel bei der Aufstellung der Haushalte in den nächsten Jahren;

- die Einbringung eines Projektbeschlusses nach Abschluss einer fundierten Kostenschätzung sowie unter Berücksichtigung eines Betriebskonzeptes einschließlich Wirtschaftsplan.

Begründung:

„Kultur- und Kreativwirtschaft“ gilt seit den 2000er Jahren als starker ökonomischer Faktor, den es auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene zu fördern gilt. Ob als Unternehmer*in, Arbeitnehmer*in oder Konsument*in, immer mehr Menschen sind in die Produktion und die Nutzung kulturwirtschaftlicher Güter eingebunden. In Gießen, Universitätsstadt mit zwei Hochschulen, ist diese Entwicklung um so deutlicher zu spüren, entlassen die Hochschulen jährlich viele Absolventen der technischen und geisteswissenschaftlichen Berufe in den kultur- und kreativwirtschaftlichen Arbeitsmarkt. Bis in die 2020er Jahren hat sich der Kultur- und Kreativwirtschaftsbereich in Gießen nicht nur quantitativ weiter entwickelt, sondern auch vielseitig ausdifferenziert

Seit Bekanntwerden des Umzugs der Berufsfeuerwehr setzt sich die **raumstation3539 e.G.** für eine Nutzung der städtischen Liegenschaft der alten Feuerwache als Kulturgewerbehof ein. Idee ist die Schaffung eines zentralen Ortes, der den vielfältigen Netzwerken und dem enormen Reservoir an Ideen aus Kunst, Kultur, Kreativwirtschaft und Social Entrepreneurship physische Begegnungen und gemeinsames Arbeiten und Lernen ermöglicht. Ein solcher zentraler Ort kann als Katalysator für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der gesamten Stadtgesellschaft wirken.

Von der **raumstation3539 e.G.** wurde ein erstes Konzept für einen Kulturgewerbehof (KHG) an der Alten Feuerwache: „feuer*werk“ erstellt. 2020 wurde auf dieser Grundlage eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die nun Basis für den Grundsatzbeschluss ist. Ihre Kernaussage ist, dass die Nachnutzung des Gebäudes der Berufsfeuerwehr als Kulturgewerbehof wichtige Impulse für die Stadt setzen kann, dass der Bedarf für ein solches Zentrum der Kultur- und Kreativwirtschaft groß ist und dass ein solches Projekt nach einigen Jahren die Betriebskosten selbst erwirtschaften kann.

Im Rahmen der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurden 30 Letter of Intent abgegeben, die im Falle einer Umsetzung des Projektes Interesse an einer Nutzung haben. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich bereits ein konkreteres Bild von der Nutzung des Kulturgewerbehofes ab:

- Atelierräume für Künstler*innen unterschiedlicher Genres, womit insbesondere die große Lücke an Atelierräumen für Absolventen der Kunstpädagogik und der Theaterwissenschaften in Gießen verkleinert werden soll
- Büroräume für Medien- und IT-Unternehmen, die für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt eine immer größere Bedeutung einnehmen
- Büroräume für Kulturvereine und Initiativen, die sich keine eigenen Räumlichkeiten leisten können oder größere benötigen (z.B. Literarisches Zentrum Gießen e.V.) und eine größere Vernetzung untereinander anstreben
- Reallabor von Instituten der JLU und THM für Wissenschaft in der Stadtgesellschaft
- co-working places für Start-up Unternehmungen, die sich noch nicht auf dem Markt etabliert haben

- Werkstätten (z.B. Fahrrad-Werkstatt, Tonwerkstätten, Räume für gemeinschaftliches Handwerk im inklusiven Bereich in Kooperation mit weiteren Trägern in der Stadt wie Lebenshilfe, Werkstattkirche, Nordstadtverein etc.)
- Gastronomie für niederschweligen Zugang zum KHG und der Möglichkeit von zunächst informeller Vernetzung
- Ausstellungsort für Ateliernutzer*innen, Schulen, Kindergärten etc, für die derzeit keine zentralen Ausstellungsräume existieren
- Veranstaltungsraum für Konzerte, Lesungen, Theater, die den derzeitigen Mangel an solchen Räumen in Gießen ausgleichen kann.

Träger des KHG soll die Genossenschaft **raumstation3539 e.G.** werden. Zum einen ist sie „Erfinderin“ dieser Idee, vor allem aber ist sie seit langem Partner der Stadt Gießen bei der Förderung der Kreativwirtschaft. Das Projekt **urbanautik** (seit 2015) der **raumstation3539 e.G.** setzt bis heute die mit der **kümmerei** (seit 2008) begonnene Unterstützung der Kreativakteur*innen durch Raumvermittlung, Beratung, Netzwerkaufbau fort; die Genossenschaft hat daher eine außerordentliche Expertise in diesem Feld. Mit dem Konzept **feuer*werk** hat sie ebenso ihre konzeptionelle Stärke unter Beweis gestellt.

Wesentlich für die Förderung der Kultur- und Kreativbranche durch den KHG sind günstige Mieten. Vor diesem Hintergrund ist eine pachtfreie Überlassung an die Genossenschaft wichtig.

Das Gebäude muss zuvor in einen Zustand versetzt werden, der eine Nutzung durch die Genossenschaft als Kulturgewerbehof erlaubt. Dies betrifft im Wesentlichen Aspekte des Brandschutzes und der Barrierefreiheit (siehe Machbarkeitsstudie). Diese rohe Sanierung muss zuvor von Seiten der Eigentümerin erfolgen, damit die Sanierungskosten nicht auf die Miete umgelegt werden müssen und dem Ziel niedriger Mieten entgegenstehen. Die Machbarkeitsstudie weist einen Investitionsbedarf in Höhe von rund 1,5 Mio brutto aus (vgl. Anlage 7 Machbarkeitsstudie – Kostenrahmen nach Maßnahmenpaketen) für eine Rohsanierung des Gebäudes. Hierbei ist die Nutzung der derzeitigen „Fahrzeughalle“ der Berufsfeuerwehr im jetzigen, nicht sanierten Zustand vorgesehen.

Die rohe Sanierung ist die für die Stadt kostengünstigste Art der Sanierung und lässt den Nutzer*innen des KHG die Möglichkeit, in Eigenarbeit ihre Räume selbst zu gestalten und individuelle Investitionen zu tätigen.

Für den Zeitpunkt einer beginnenden Nutzung des Gebäudes als Kulturgewerbehof sind der Auszug der Berufsfeuerwehr in das Gefahrenabwehrzentrum und die erforderlichen Baumaßnahmen für die freiwillige Feuerwehr am Standort Steinstraße wesentlich. Die freiwillige Feuerwehr verbleibt in der Steinstraße mit Nutzung der nördlichen Fahrzeughalle. Für die Gemeinschafts- und Betriebsräume sind Umbaumaßnahmen erforderlich, die eine zwischenzeitliche Nutzung des Gebäudes der Berufsfeuerwehr durch die freiwillige Feuerwehr nötig machen.

Um eine möglichst schnelle Nutzung als KHG zu ermöglichen ist daher zu prüfen, ob erforderliche Umbaumaßnahmen schon während der Nutzung durch die freiwillige Feuerwehr begonnen werden können oder sogar eine zwischenzeitliche gemeinsame Nutzung durch freiwillige Feuerwehr und **raumstation3539 e.G.** möglich ist.

Die weiteren Meilensteine nach einem erfolgreichen Grundsatzbeschluss sehen folgendermaßen aus:

2022 Nachbarschaft/Planen/Projektbeschluss/Vertrag

- Sozialraumkontakte
- Belegung - Ankermieter
- Auftrag an Architekten
- Erstellung Raumprogramm
- Belegung - Ankermieter
- Projektbeschluss mit Wirtschaftsplan
- Vertrag mit dem Träger
- Bauantrag

2023 Bauen/Zwischennutzung

- Nutzung durch freiwillige Feuerwehr
- Beginn Umbau
- Belegung Erstm Mieter
- Ggf. gemeinsame Nutzung durch freiwillige Feuerwehr und KGH

2024 Fertigstellung/Bezug

- Fertigstellung Umbau
- Vollständige Nutzung als KGH

Vordem Hintergrund der bestehenden Eventualitäten, insbesondere in Bezug auf die Notwendigkeiten und Erfordernisse, die sich aus den Maßnahmen für die freiwillige Feuerwehr Mitte ergeben, ist der Meilensteinplan als vorläufig anzusehen.

Anlagen:

Grundsatzbeschluss

(Die Machbarkeitsstudie ist im Sitzungsdienstprogramm eingestellt.)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift