

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2903/2025**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 03.11.2025

Amt: Kulturamt
Aktenzeichen/Telefon: 41.1._kw-2040
Verfasser/-in: Neubacher, Stefan, Dr.
Jutta Müller

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Schule, Bildung, Demokratieförderung, Kultur und Sport		Beratung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Fortsetzungsbeschluss zur Schaffung eines Kulturgewerbehofes in der Liegenschaft Steinstraße 1, 35390 Gießen

Antrag:

„Die Stadtverordnetenversammlung bekräftigt den Grundsatzbeschluss zur Schaffung eines Kulturgewerbehofes in der Liegenschaft Steinstraße 1, 35390 Gießen, in den Teilen, die nicht für die Nutzung der Freiwilligen Feuerwehr Gießen-Mitte vorgesehen sind.

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Vorplanung der Generalplaner Crep-D zur Kenntnis und beauftragt den Magistrat, die Planungen zur rauen Sanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes ergänzt durch Maßnahmen der energetischen Sanierung sowie die Planungen zur rauen Sanierung der Fahrzeughalle fortzuführen, nach der Entwurfsplanung auf Grundlage einer fundierten Kostenberechnung einen Finanzierungsplan aufzustellen und geeignete Fördermöglichkeiten zu prüfen. Die Ergebnisse münden in einen Bau- und Finanzierungsbeschluss.

Der Magistrat wird weiter beauftragt, folgende Maßnahmen durchzuführen:

Zeitnah sollen das 2. und 3. Geschoss für eine Zwischennutzung Akteurinnen und Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft für Büros und Ateliers zur Verfügung gestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Erfahrungen mit der Zwischennutzung wird die Zuständigkeit für den Betrieb des Kulturgewerbehofes im Rahmen eines entsprechenden Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens an einen geeigneten Träger übertragen, die Liegenschaft verbleibt im Eigentum der Stadt Gießen und der Betrieb erfolgt gemeinwohlorientiert.“

Begründung:

Ziel des Kulturgewerbehofes ist es, bezahlbare Räume für Akteure aus dem Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft zu schaffen – insbesondere für diejenigen, die am Anfang ihrer beruflichen (kreativwirtschaftlichen) Betätigung stehen und Freiräume zum Experimentieren, Erprobungen und Ausprobieren benötigen.

Die Kultur- und Kreativwirtschaft leistet damit einen Beitrag zum kulturellen Leben in dieser Stadt – aber auch vieles darüber hinaus. Sie ist ein wichtiger Impulsgeber für andere Bereiche – von Bildung und Stadtentwicklung über Handwerk und Digitalisierung bis hin zu Nachhaltigkeit und sozialer Innovation. Ihre Arbeitsweisen fördern neue Konzepte, Methoden und neue Formen des kooperativen und kollaborativen Arbeitens, die auch in anderen Branchen als cross-innovation Wirkung enthalten: Wenn Kreativität auf Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft trifft, entstehen neue Lösungen, Produkte und Dienstleistungen mit breitem Nutzen.

Der geplante Kulturgewerbehof soll daher nicht nur ein Ort für die Kultur- und Kreativwirtschaft im engeren Sinne sein, sondern ein offenes Zentrum, in dem Kunst, Design, Technologie, Wissenschaft und Unternehmertum zusammenkommen. Durch diese Vernetzung entsteht ein Raum, in dem interdisziplinäre Zusammenarbeit selbstverständlich wird und neue Ideen für die Zukunft der Stadt entwickelt werden können.

Die Universitätsstadt Gießen hat nicht zuletzt durch ihre Hochschulen ein hohes kreatives und künstlerisches Potential, die Kreativwirtschaft ist ein wachsender Wirtschaftszweig und im Interesse einer gelingenden Stadtentwicklung gewinnen zentrale Orte der physischen Vernetzung und lebendige Diskurse zunehmend an Bedeutung. Mit dem Kulturgewerbehof entsteht ein zentraler Ort der Begegnung, der dieses Potenzial bündelt und die Zukunftschancen der kreativen Akteur:innen stärkt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2020 wurden hierzu in einem beteiligungsorientierten Verfahren Bedarfe eruiert und konzeptionelle Überlegungen und mögliche Modelle formuliert, die diesem Beschluss zugrunde liegen.

Am 18.11.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen einen Grundsatzbeschluss zur Nachnutzung der Immobilie Steinstraße 1 als Kulturgewerbehof gefasst.

„Nach Auszug der Feuerwehr und ggf. einer Zwischennutzung durch die Freiwillige Feuerwehr {soll das Gebäude der alten Feuerwache (einschließlich der sich westlich anschließenden Fahrzeughalle und der Nebengebäuden im hinteren Teil) auf Grundlage der Machbarkeitsstudie vom 15.12.2020 erarbeitet vom STUDIO if + als Kulturgewebehof genutzt werden.

Dazu soll der Magistrat einen Nutzungsüberlassungsvertrag mit der raumstation3539 e.G. als Trägerin erarbeiten, die Planung der rauen Sanierung vornehmen, in Abstimmung zwischen Feuerwehr und Nutzer:innen des Kulturgewerbehofes Zwischennutzungen vorsehen, Haushaltsmittel einplanen und einen weiteren Projektbeschlusses nach Abschluss einer fundierten Kostenschätzung sowie unter Berücksichtigung eines Betriebskonzeptes einschließlich Wirtschaftsplan einbringen.“

Mit diesem Auftrag hat sich eine Projektgruppe bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern des Kulturamtes und des Hochbauamtes der Universitätsstadt Gießen und dem Impulsgeber des Projektes, der Raumstation 3539, befasst. Zwischenzeitlich zeigte sich, dass der zunächst anvisierte Zeitplan nicht eingehalten werden konnte. Die Fertigstellung des Gefahrenabwehrzentrums erfolgte erst im Jahr 2023, die Planungen für den Neubau und die Umstrukturierungen für den Feuerwehrstandort der Freiwilligen Feuerwehr Gießen-Mitte waren aufwändiger als zunächst gedacht und deren Umsetzung wurde im September 2025 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Zeitplan sieht nun vor, dass die Freiwillige Feuerwehr Gießen-Mitte ihren Neubau 2028 auf der gleichen Liegenschaft (östlich des Hauptgebäudes) beziehen kann. Danach kann der großflächige Umbau der ehemaligen Hauptfeuerwache für den Kulturgewerbehof beginnen.

1. Interimsnutzungen der Feuerwache

Die Freiwillige Feuerwehr Gießen-Mitte wird bis zur Fertigstellung des Neubaus zwei Etagen (Parterre und 1. Obergeschoss) des ehemaligen Verwaltungsgebäudes sowie die südwestlich gelegene Fahrzeughalle als Interimsräume nutzen, im zweiten und dritten Obergeschoss soll nach Schaffung der notwendigen bauordnungsrechtlichen und bautechnischen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung eine Zwischennutzung durch Kunst- und Kreativschaffende erfolgen. Dies ist mit allen Beteiligten abgestimmt. Das 4. Obergeschoss ist aus baulichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen für eine Zwischennutzung nicht geeignet.

Für eine Zwischennutzung werden die Zugänge für die Freiwillige Feuerwehr Gießen-Mitte einerseits und für die Kultur- und Kreativwirtschaft andererseits voneinander getrennt, sodass es zu keinem Begegnungsverkehr kommt und die Einsatzfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Gießen-Mitte nicht beeinträchtigt wird. Zudem müssen für die Umnutzung Rückbauten erfolgen, Fluchtwege geschaffen und Elektroinstallationen erneuert werden. Überwiegend handelt es sich um Maßnahmen, die vorgezogen werden können. Die Kosten, derzeit auf **ca. 200.000 €** geschätzt, reduzieren sich demnach bei einer späteren Sanierung. Die Finanzierung erfolgt aus dem Budget der allgemeinen Bauunterhaltung.

Für die Zwischennutzung werden bewährte und etablierte Strukturen und Organisationen weitergeführt und das Projekt prototyp Gießen in Trägerschaft der raumstation 3539 eG in die Feuerwache transferiert. Damit wird die Liegenschaft in der Georg-Philipp-Gail-Straße frei und eine städtebauliche Neuordnung kann beginnen. Zudem lässt sich dieses Gebäude aufgrund der baulichen Substanz nicht weiter bewirtschaften.

Gleichzeitig wird die Zwischennutzung aber vor allem auch als Explorationsphase betrachtet und die Erfahrungen werden Berücksichtigung finden bei der Weiterentwicklung des Konzeptes und der zukünftigen Organisationsstrukturen. Dabei sollen folgende Punkte systematisch verfolgt werden:

- Entwicklung der Bedarfe im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft – auch im Vergleich zur Machbarkeitsstudie;
- Erprobung von Formen des kooperativen und kollaborativen Arbeitens unter einem Dach;
- Erweiterung der Netzwerkbildungen im Hinblick auf Kultur- und Kreativwirtschaft;
- Überprüfung der Annahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Projektes;
- Anforderungen an die zukünftige Trägerstruktur.

Die Zwischennutzung endet mit der baulichen Umsetzung der Sanierung. Sie verhindert auch weiteren Leerstand im Gebäude, was für die Gebäudesubstanz von Vorteil ist, und trägt zu einer kontinuierlichen Frequenz und somit Belebung der Liegenschaft bei.

2. Planung der Sanierung bzw. bauliche Maßnahmen

Die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2020 sah eine raue Sanierung vor, definiert war: „das Gebäude wird insoweit nutzbar gemacht, als dass die baurechtlich und funktional notwendigen Anpassungen zur Umnutzung als Kulturgewerbehof vorgenommen werden.“ Dabei bleiben Innenausbau und die Oberflächen von Wänden, Decken und Böden in den Nutzerbereichen unbehandelt und sind nutzerseitig zu behandeln.

Die „raue Sanierung“ umfasst keine energetischen Ertüchtigungsmaßnahmen.

Ergänzend hierzu und als Grundlage für die parlamentarische Entscheidung wurde in der Projektgruppe verabredet, im Rahmen der Vorplanung auch eine Variante vorzusehen, die die Planung der energetischen Sanierung einschließt, damit die Sanierung auch nachhaltig wirken kann.

Nach einer europaweiten Ausschreibung im Jahr 2024 wurde für die Leistungsphasen 1 und 2 als Generalplaner das Büro crep-D, Kassel, beauftragt, zunächst die Vorplanung für die Nutzung der Immobilie als Kulturgewerbehof vorzunehmen.

Der Vorentwurf von crep-D baut auf den zwei Studien von 2019 (erstellt durch raumstation3539) und 2020 (Machbarkeitsstudie von if+) auf und wurde in Kooperation mit der raumstation3539 e.G. erarbeitet.

Grundlage der Planungsüberlegungen war zum einen, möglichst viel der vorhandenen Bausubstanz zu erhalten, differenzierte Flächen zu schaffen, die sich für die Nutzung des Gebäudes als Kulturgewerbehof eignen und die möglichst viele, kleinere Einheiten zur Vermietung an Kulturschaffende und Gewerbetreibende bieten.

Dabei wurden die Vorschläge der Machbarkeitsstudie zur „rauen Sanierung“ aufgegriffen, der Generalplaner sollte auch wie beschrieben eine erste Kostenschätzung für Maßnahmen einer energetischen Sanierung ermitteln.

Diese Vorplanungen liegen nun vor und sind Gegenstand dieses Beschlusses.

2.1 Äußere Erschließung

Der Hauptzugang in die Gebäude erfolgt über den Vorplatz, hier soll ein Eingang sowohl für das mehrgeschossige Gebäude als auch für die Fahrzeughalle vorgesehen werden. Es entsteht ein großzügiger Eingangsbereich, das Foyer umfasst die Fläche eines Segments der Fahrzeughalle und ragt in das Bestandsgebäude hinein.

Durch Abbruch des Anbaus an die Fahrzeughalle erfolgt die Zufahrt/ Zuwegung zum Hof.

2.2 Ehemaliges Verwaltungsgebäude (BGF 2.347,7 m²)

Grundlage der Planung war die Vorgabe, möglichst viele kleine Einheiten zu schaffen, die getrennt voneinander als Atelier, Büro oder Werkstatt vermietet werden können, dabei mit dem Bestand zu arbeiten und ein Optimum an Nutzfläche zu schaffen.

Gleichzeitig sollten Begegnungszonen, Seminarräume, größere Atelier- oder Werkstattflächen sowie eine Fläche für gastronomische Nutzung (Café) entstehen.

Das Gebäude soll auf allen Ebenen barrierefrei zugänglich sein und Anforderungen des Brandschutzes sind zu beachten.

Die Vorplanung dokumentiert die Grundrisse der Räume auf allen Ebenen.

Im ehemaligen Schlauchturm sollen der Aufzug sowie ein Treppenhaus untergebracht werden, sodass alle Etagen barrierefrei erschlossen werden und über zwei Rettungswege verfügen.

Im Erdgeschoss sind Flächen für offene Veranstaltungsbereiche, Café und Toiletten vorgesehen.

Insgesamt entsteht so ein Mix aus kleineren und großen Einheiten, der den erwarteten Bedarfen entspricht und ggf. noch angepasst werden kann.

2.2.1 Energetische Sanierung

Die Planung der energetischen Sanierung umfasst zusätzlich zu den Maßnahmen der rauen Sanierung im Bereich der Fassade die Erneuerung von Fenstern, Rolläden und Türen und wo notwendig die Erneuerung bzw. Nachrüstung des Wärmedämmverbundsystems, die Dämmung des Daches und der Decke zum Keller sowie Sonnenschutz.

2.3 Fahrzeughalle im Südwesten der Liegenschaft (BGF 358,8 m²)

Durch den Kulturgewerbehof soll zukünftig auch die südwestliche Fahrzeughalle genutzt werden. Ein Umbau zu einer Veranstaltungshalle mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen für Veranstaltungen aller Art ist nicht geplant, die Halle kann zukünftig für Veranstaltungen bis 199 Personen oder als Ausstellungsort genutzt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Halle keinen Schallschutzanforderungen genügt.

Der Werkstattcharakter der Halle soll erhalten bleiben und die Rolltore zum Anlagenring sowie die imposanten Holztore zum Hof bieten die Möglichkeit der Öffnung in beide Richtungen und damit gerade in den Sommermonaten gute Ausstellungsbedingungen, indem Innen- und Außenraum miteinander verbunden werden.

Eine energetische Sanierung der Fahrzeughalle würde für den Bauabschnitt Fahrzeughalle zu Mehrkosten von ca. 60% gegenüber der rauen Sanierung, etwa 450.000 € brutto, führen.

2.4 Werkstattgaragen

Die am Bahndamm liegenden Werkstattgaragen sind zwar ohne Heizung, ermöglichen allerdings vielfältige Nutzungen für jedwede handwerkliche Tätigkeit wie Holz-, Metall- oder Tonarbeiten zu sehr günstigen Bedingungen. Damit entstehen für den Kulturgewerbehof mannigfache Raumangebote für sehr unterschiedliche Nutzungen. Die für eine Nutzung erforderlichen Instandsetzungsarbeiten an Dach und Elektroinstallation sind in der Vorentwurfsplanung berücksichtigt.

2.5 Aktuelle Kostenschätzung nach Leistungsphase 2, HOAI

Bislang liegen Schätzungen für die Kostengruppen 300 (Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks, insbesondere die Baukonstruktion) und 400 (alle technischen Anlagen eines Bauwerks) vor, die Kostengruppe 700 (Bauneben- und Planungskosten) wurde mit 25% der beiden genannten Kostengruppen aufgrund von Erfahrungswerten angenommen.–Die Kostengruppe 200, Herrichten des Baugrundes incl. notwendiger Infrastrukturmaßnahmen, die Kostengruppe 500, Außenanlagen sowie die Kostengruppe 600, Ausstattung, sind derzeit nicht im Umfang der Vorplanungen und Kostenschätzung enthalten.

		ehem. Verwaltungsgebäude		Fahrzeughalle	Bahndammhallen
		raue Sanierung	+ energetische Sanierung	raue Sanierung	
Kostengruppen	300	1.931.125,00	291.810,00	289.995,00	59.336,00
	400	1.305.693,00	-	215.697,00	87.592,00
	700	809.204,50	72.952,50	126.423,00	36.732,00
Gesamt netto		4.046.022,50	364.762,50	632.115,00	183.660,00
+Mwst.		768.744,28	69.304,86	120.101,85	34.895,40
Gesamt brutto		4.814.766,78	434.067,36	752.216,85	218.555,40

Die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2020 wies eine Kostenschätzung für die raue Sanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes von 1.739.000.- € aus, davon entfielen auf die Kostengruppe 300 1.106.000.- €, auf die Kostengruppe 400 343.000.- € und die Planungskosten wurden mit 20 % kalkuliert. Dabei wird in der Studie ausgeführt, dass die Baukosten vor dem Hintergrund einer Ortsbegehung und Gesprächen mit Nutzenden geschätzt wurden.

Heute sind bei vertiefter Betrachtung höhere Bedarfe festzustellen, darüber hinaus sind seit 2020 erhebliche Kostensteigerungen im Hochbau, insbesondere auch in den technischen Gewerken zu verzeichnen.

2.6 Weitere Planungsschritte

Um die Planung zur Entwurfsreife weiterzuführen, werden die weiteren Planungen stufenweise beauftragt, auch um eine fundierte Kostenberechnung zu erhalten. Für das ehemalige Verwaltungsgebäude sollen dabei auch die Maßnahmen der energetischen Sanierung weiterverfolgt werden. Es handelt sich um ein Gebäude in öffentlicher Verantwortung, deshalb sollte eine Sanierung auch zu einer Verbesserung des energetischen Standards führen und vorbildhaft den Gebäudebestand nachhaltig sichern. Für die Nutzung der Fahrzeughalle sollen sich die Maßnahmen zunächst auf eine raue Sanierung beschränken. Die Sanierung der Bahndammhallen über den Grad einer reinen Nutzbarmachung hinaus soll zunächst nicht weiterverfolgt werden.

3. Betriebskonzept und Trägerschaft

Auf einer Teilfläche der Liegenschaft der ehemaligen Hauptfeuerwache soll ein Kulturgewerbehof nach oben beschriebenem Konzept geschaffen werden. Dafür stellt die Universitätsstadt Gießen diese Teilfläche möglichst unentgeltlich zur Verfügung und beauftragt einen Träger, das Projekt zu realisieren und den Betrieb zu gewährleisten. Die beihilferechtlichen Voraussetzungen hierfür sind zu prüfen.

Für die Nutzenden fällt eine Betriebskostenmiete an, die die Mietnebenkosten, die Overheadkosten des Projektes und die Instandhaltung der Gebäude jenseits von Tragwerk und Dach decken soll.

Für den Betrieb des Kulturgewerbehofs wird unter Beachtung der Vergabeverfahren und Ausschreibungsmodalitäten ein geeigneter Träger ausgewählt. Dem Träger obliegt die Umsetzung der Ziele des Kulturgewerbehofs unter Einbeziehung der Stadt Gießen in die Auswahl der Mieter:innen und in konzeptionelle Entscheidungen. Ebenso sollen die Nutzenden in geeigneter Form im operativen Geschehen und in der konzeptionellen Weiterentwicklung teilhaben.

Es wird ein Betreiber gesucht, der

- gemeinwohlorientiert tätig ist,
- das Konzept eines Kulturgewerbehofs inhaltlich und fachlich realisiert und weiterentwickelt,
- eine sehr gute Kenntnis der kulturellen und kulturgewerbebezogenen Zusammenhänge in der Universitätsstadt Gießen aufweist,
- Erfahrung in der Organisation gemeinschaftlich genutzter Räume und in der Vermietung von Räumen im Bereich der Kreativwirtschaft bzw. einschlägige Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten bereits erworben hat.

Für die Realisierung des Kulturgewerbehofes ist die Auswahl der Nutzer:innen wesentlich. Die Stadt Gießen behält sich eine Mitsprache bei der Entscheidung über Vermietungen sowie über grundlegende konzeptionelle Entscheidungen vor.

Der Kulturgewerbehof soll eigenverantwortlich betrieben werden, eine Einbeziehung der Stadt in operative Aspekte ist nicht vorgesehen.

Die Gründung einer neuen Gesellschaft durch oder mit Beteiligung der Stadt Gießen ist nicht geplant.

Generell sind unterschiedliche Formen der Trägerschaft denkbar, das zeigen auch Projekte in anderen Kommunen wie Heidelberg, Krefeld und Potsdam, die von der Projektgruppe in diesem Jahr besucht wurden. Hier sind Träger kommunale gemeinnützige Gesellschaften bzw. Gesellschaften ohne Beteiligung der Kommune, Stiftungen oder Vereine.

In der Phase der Zwischennutzung sollen die Überlegungen zu Trägerschaft und Betreiberkonzept weiter profiliert und präzisiert werden.

Anlagen:

Machbarkeitsstudie 2020

Konzeptbeschreibung des Büros Crep-D

Kostenschätzungen des Büros Crep-D

B e c h e r (Oberbürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift