FORSCHUNGSINITIATIVE Zukunft BAU

F 3172

Jana Reichenbach-Behnisch

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft Teil III – Begleitforschung

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Fraunhofer IRB Verlag

F 3172

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlussberichtes einer vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Rahmen der Forschungsinitiative »Zukunft Bau« geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprotechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprotechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2019

ISBN 978-3-7388-0427-0

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag
Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69
70504 Stuttgart

Nobelstraße 12
70569 Stuttgart

Telefon 07 11 9 70 - 25 00
Telefax 07 11 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

www.irb.fraunhofer.de/bauforschung

Niedrigschwellige Instandsetzung
brachliegender Industrieanlagen
mit nutzungsorientiertem Umbau zu
kostenoptimierten Arbeitsräumen
für die Kreativwirtschaft

Teil III
Begleitforschung



Impressum

Kurztitel:
Begleitforschung kreative Produktionsstätten –Teil 3
Verfasser: rb architekten | Lützner Straße 91 | 04177 Leipzig
www.rbarchitekten-le.de

Jana Reichenbach-Behnisch, Dipl. Ing. Architektin

Mitarbeit:
Nina Behnisch, B.A. cand. Kunstgeschichte
Maria Beyer, B.A. cand. Germanistik
Lena Dreesmann, Dipl. Ing. für Architektur
Johanna Eckhardt, B.A. cand. Soziale Arbeit
Ron Junghans, M. Sc. Industriekultur
Emilie Pohling, B.A. cand. Innenarchitektur
Jeannine Prautzsch, Dipl. Kommunikationswirtin SAW
Cassandra Rehlinger, M. Sc. cand. Urbanistik

Fachliche Gutachten:
Ingo Andernach, Dipl. Ing. Architekt und Energieberater, Berlin
Heiko Behnisch, Dipl. Ing. Architekt, Leipzig
Georg Blüthner, Dipl. Ing. Architekt, Leipzig
Lukas Brösel, M. Sc. Holzingenieur, Berlin
Reinhard Eberl-Pacan, Dipl. Ing. Architekt, Berlin
Peter Sterzing, Rechtsanwalt, Leipzig

Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Werk ist einschließlich seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Leipzig, Juni 2019

Der Forschungsbericht und das Modellvorhaben wurden mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Aktenzeichen: SWD-10.08.18.7-17.03) und des Sächsischen Staatsministerium des Innern (Aktenzeichen 54-2521.17/1) gefördert.

Die Verantwortung für den Inhalt liegt bei den Autoren.

Allgemeine Einführung 07
mit Definitionskatalog 09

Teil 1 // Call, Auswahl und Vorstellung Best-Practice-Beispiele

1.1 Call und Bewerber 17

1.2 Ausgewählte Projekte 21

Teil 2 // Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte - Die Fachbegleitung

2.1 Kurze Einführung 27

2.2 Projektportfolios mit Projektchroniken, Fotodokumentation und fachgutachterlicher Bewertung 27

2.2.1. Altes Kühlhaus in Görlitz | Sachsen 29
Best-Practice-Beispiel für Zusammenarbeit zwischen privatem Eigentümer und betreibendem Verein

2.2.2. Hempelsche Fabrik, Halle 1 in Plauen | Sachsen 45
Best-Practice-Beispiel für den intensiven Planungsprozess einer Kommune

2.2.3. Kreativhof „Die Stadtwirtschaft“ in Chemnitz | Sachsen 59
Best-Practice-Beispiel 1 für Zusammenarbeit zwischen Kommune und Akteuren aus der Kreativwirtschaft

2.2.4. Drahtzieherpark in Wiesenburg/Mark | Brandenburg 73
Best-Practice-Beispiel für Flexibilität einer Kommune im ländlichen Raum

2.2.5. Bad 16 Manufakturhöfe in Wurzen | Sachsen 83
Best-Practice-Beispiel für die Integration von alteingesessenen Ankermietern

2.2.6. Schaltzentrale in Bad Berneck | Bayern 95
Best-Practice-Beispiel für Engagement von Regionalmanagement, privatem Eigentümer und Akteuren

2.2.7. Das Röhm in Schorndorf | Baden-Württemberg 107
Best-Practice-Beispiel für kreativwirtschaftliche Reaktivierung eines Familienunternehmens

2.2.8. Shedhalle / Alter Schlachthof in Tübingen | Baden-Württemberg 119
Best-Practice-Beispiel 2 für Zusammenarbeit zwischen Kommune und Akteuren aus der Kreativwirtschaft

2.2.9. Schacht Dölitz in Leipzig | Sachsen 129
Best-Practice-Beispiel für familiäres Engagement für eine Landmarke

2.2.10. Ringlokschuppen in Marburg | Hessen 145
Best-Practice-Beispiel für ein idealistisches Renditeobjekt

2.2.11. Zechenwerkstatt Lohberg in Dinslaken | Nordrhein-Westfalen 157
Best-Practice-Beispiel für ehrenamtliches Bürger-Engagement

2.3 Praxistest Bauteilkatalog - Anwendung, Auswertung und Fragenforum 169

Teil 3 // Kommunikation: Gespräche, Workshops, Interviews

3.1 Einführung **179**

3.2 Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte Teil 1 **182**
Workshop, Leipzig, Oktober 2017

3.3 Best-Practice-Beispiele und Förderung in Sachsen **206**
Kleiner Workshop, Leipzig, Mai 2018

3.4 Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte Teil 2 **207**
Workshop, Leipzig, Oktober 2018

3.5 Arbeit, Produkt, Präsentation: Die multifunktionale Box **227**
Auszug aus der projektbegleitenden Masterarbeit von Ron Junghans mit dem Titel: „Perspektiven zur Errichtung regionaler Kunstnachlassdepots in sächsischen Industriedenkmalen“, Fakultät für Industriearchäologie, Wissenschafts- und Technikgeschichte, Studiengang Master Industriekultur bei Prof. Dr. Helmuth Albrecht, 2018

3.6 Was machen wir aus unserer Geschichte?
Ein (Raum)Gespräch über regionales Kunsterbe, sächsische Industriekultur und die Verantwortung einer Landesverwaltung **230**
Interview mit Thomas Früh, Abteilungsleiter Kunst im Sächsischen Ministerium für Wissenschaft und Kunst, Dresden, Dezember 2018

Teil 4 // Fazit und Handlungsempfehlungen

4.1. Kurze Einführung **239**

4.2. Energetische Sanierung - niedrigschwellig? **240**
Ingo Andernach, Fachgutachter „Bauphysik“ im Projekt

4.3. Brandschutz-ABC für Querdenker **243**
Reinhard Eberl-Pacan und Lukas Brösel, Fachgutachter „Brandschutz“ im Projekt

4.4. Recht kreativ - Finanzieren, Bewirtschaften, Verwalten **247**
Peter Sterzing, Fachgutachter „Recht“ im Projekt

4.5. Vom einfachen Baudetail zum preiswerten Raum **250**
Heiko Behnisch und Georg Blüthner, Fachgutachter „Bau + Betrieb“ im Projekt

4.6. Bottom-Up oder Top-Down? **253**
Handlungsempfehlungen am Praxisbeispiel

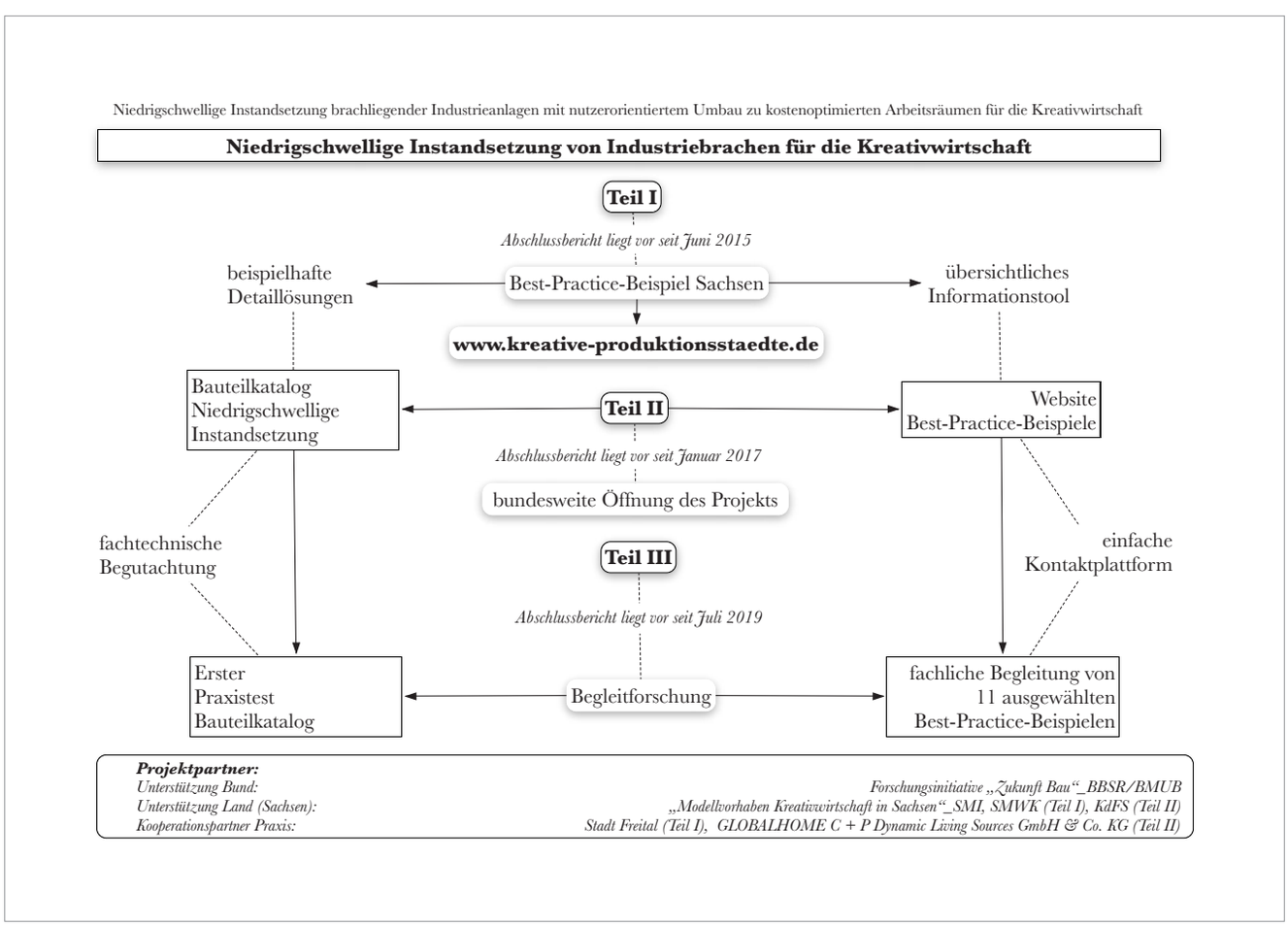
Teil 5 // Anhang

5.1 Literaturverzeichnis **261**

5.2 Quellen – Internet **262**

5.3 Sonstige Quellen **265**

5.4 Bildverzeichnis **265**


Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen mit nutzerorientiertem Umbau zu kostenoptimierten Arbeitsräumen für die Kreativwirtschaft
Niedrigschwellige Instandsetzung von Industriebrachen für die Kreativwirtschaft
Teil I
Abschlussbericht liegt vor seit Juni 2015
beispielhafte Detaillösungen
Best-Practice-Beispiel Sachsen
übersichtliches Informationstool
www.kreative-produktionsstaedte.de
Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung
Teil II
Website Best-Practice-Beispiele
Abschlussbericht liegt vor seit Januar 2017
bundesweite Öffnung des Projekts
fachtechnische Begutachtung
Teil III
einfache Kontaktplattform
Abschlussbericht liegt vor seit Juli 2019
Erster Praxistest Bauteilkatalog
Begleitforschung
fachliche Begleitung von 11 ausgewählten Best-Practice-Beispielen
Projektpartner:
Unterstützung Bund: Forschungsinitiative „Zukunft Bau"_BBSR/BMUB
Unterstützung Land (Sachsen): „Modellvorhaben Kreativwirtschaft in Sachsen"_SMI, SMWK (Teil I), KdFS (Teil II)
Kooperationspartner Praxis: Stadt Freital (Teil I), GLOBALHOME C + P Dynamic Living Sources GmbH & Co. KG (Teil II)

Allgemeine Einführung

Der hier vorgelegte Bericht ist die Ergebnispublikation für den dritten Teil des Forschungsprojekts „Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft“. Allgemeines Projektziel war es hier, die praktischen (Aktivierungs)Erfahrungen zu sammeln, Hemmnisse und Schwierigkeiten zu erfassen und daraus sowohl konkrete als auch allgemeine Planungsziele und Handlungsempfehlungen zu formulieren.

Mit dem ersten Projektteil wurden Best-Practice-Beispiele kreativ aktivierter Industriebrachen allgemein analysiert und ihre ökonomischen, ökologischen und stadträumlichen Faktoren ausgewertet und bewertet. Im zweiten Teil lag der Fokus auf dem Gebauten bzw. dem Raum. Die Untersuchungen wurden bis zum einzelnen Bauteil wie Wand, Decke, Fenster geführt und als bauliche Grundlagen in einem Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung zusammengestellt, welcher im Januar 2017 vorgelegt wurde.

Mit der Einbeziehung bundesweiter Projekte in eine Begleitforschung wurde nun im dritten Teil erwartet, dass Initiativen aus unterschiedlich aufgestellten Regionen ausgewählt werden können und die Ergebnisse wiederum auf verschiedene Situationen und Orte anwendbar sind. Einen Schwerpunkt sollte die Begleitung sächsischer Projekte bilden, da das Großprojekt in allen Teilen aktiv durch das Land Sachsen unterstützt wurde und hier auch erste Grundlagen für den Aktivierungsstart beispielhafter Projekte geschaffen wurden.

Im Zeitraum von zwei Jahren wurden im Rahmen dieser Begleitforschung Projekte der niedrigschwelligen Fabrikaktivierung auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte fachlich begleitet, welche zum Bewerbungszeitpunkt folgende Bedingungen erfüllten:

- Die Projekte waren bereits aktiv bzw. befanden sich im Prozess der Entwicklung.
- Die Projekte verfügten über geeignete und rechtlich mittels Eigentum, Pacht etc. gesicherte Räume und/ oder Gebäude der Industriekultur..
- Die Akteure gehörten der Kultur- und Kreativwirtschaft bzw. unterstützten diese als potentielle Nutzer.
- Die Projekte hatten eine nachhaltige Ausstrahlung auf das Umfeld, die Nachbarschaft, den Ortsteil, die Region bzw. strebten diese nachweislich an.

Entsprechend erfolgreiche Projekte können sowohl instabile, problematische Viertel stärken bzw. verändern als auch Gentrifizierungsbewegungen abfedern oder gar verhindern, indem sie auch weniger zahlungskräftigen Bevölkerungs- und Berufsgruppen Raum bieten und diese somit im Quartier und der Region bleiben (können).

Die aktive Begleitforschung schließt das oben erläuterte Großprojekt folgerichtig ab und stellte nach den materiellen Faktoren die Akteure selbst in den Mittelpunkt:



Abb. 01 Cover „Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft, Forschungsbericht Teil I, erschienen im Eigenverlag, Mai 2015



Abb. 02 Cover „Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung“, Forschungsbericht Teil II, erschienen in der Reihe Forschung für die Praxis als Band 12, Hrsg. BBSR, August 2017

Abb. 03 linke Seite: Übersicht Großprojekt - Teil I, II und III mit zentralen Projektzielen und -partnern, eigene Darstellung

In der ersten Arbeitsphase wurde auf der Grundlage des Gebäudeportfolios aus Teil I+II ein Auswahlverfahren gestartet, in welches vorzugsweise Initiativen aus dem ländlichen und städtischen Raum außerhalb der Metropolen einbezogen wurden. Aus diesen Initiativen wurden zehn bzw. elf Projekte ausgewählt und jeweils mit einem ersten Portfolio ausgewertet.

In der zweiten Phase arbeiteten die Fachberater der Bereiche Brandschutz, Energieberatung, Recht und Wirtschaft aktiv mit. Es wurde ein Fragenforum auf der projektbegleitenden Website geschaltet.

In beiden Arbeitsphasen wurden die ausgewählten Projekte durch regionale Impuls- und Initiativeinsätze vor Ort unterstützt. Ergebnisse und Problemstellungen wurden außerdem in zwei zentralen Workshops diskutiert. Zentrale Ziele waren hier die Möglichkeit des Austauschs mit anderen Projekten, die konkrete fachliche Beratung für die Projekte regional und die Stärkung der öffentlichen Wahrnehmung.

Bereits in den zentralen Workshops der vorangegangene Projektteile war im persönlichen Austausch zwischen Projektpartnern und Akteuren der Best-Practice-Beispiele die fachliche Begleitung ausgewählter Initiativen angeregt worden:

Zum einen starten die Akteure häufig mit geringer oder ohne eine kontinuierliche fachliche Betreuung durch Ingenieure, Architekten, etc. Darin liegt ein nicht unerhebliches Risiko des Scheiterns. In der Regel sind die Gründe mangelnde Erfahrung, knappe finanzielle Ressourcen, die fehlerhafte Einschätzung zeitlicher (Verwaltungs-)Abläufe, aber auch der Mangel an entsprechender Berufserfahrung bei Fachpartnern.

Zum anderen erhalten die Initiativen regional durchaus Anerkennung, treffen aber mit wachsendem Bekanntheitsgrad auch auf Hindernisse, und nicht selten sitzen Unterstützer und Verhinderer „in einem Haus“ wie z.B. der Stadtverwaltung. Es geht hier also auch darum, Lern- und Denkprozesse in Verwaltungen und Behörden anzustoßen.

Mit der konkreten fachlichen Begleitung sollten praktische Verbesserungen beim Planen, Bauen und Bewirtschaften für das jeweilige Projekt erreicht, in Workshops diskutiert und abschließend über die Publikation allen Interessenten zugänglich gemacht werden. Neben dem moderierten Austausch von Akteuren, Fachleuten, Verwaltung und anderen Entscheidungsträgern standen der konkrete Vergleich von Top-Down- und Bottom-Up-Projekten – auch außerhalb der Metropolen - und der Praxistest für den Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung[1] im Fokus der Forschungsarbeit .

[1] Ergebnispublikation aus Teil 2 des Großprojekts: „Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen mit nutzungsorientiertem Umbau zu kostenoptimierten Arbeitsräumen für die Kreativwirtschaft“

Im folgenden Definitionskatalog werden die Beschreibungen ausgewählter Begriffe wiedergegeben, wie sie in diesem Forschungsbericht verwendet wurden.

Definitionskatalog

(Neue) Arbeitswelten

Kultur- und Kreativschaffende finden sich in den Neuen Arbeitswelten aufgrund der Charakterisierung durch die gegenwärtig steigenden Anforderungen an Mobilität (Home-Office, Wissensarbeit, prekäre und multiple Arbeitsverhältnisse →Freelancer), Flexibilität (Arbeitszeiten, Arbeitsort →Coworking-Space) und Unabhängigkeit (projektbezogene Arbeitspartner, projektbezogene Arbeitsverhältnisse) im Besonderen wieder. Die Verschmelzung zwischen Arbeits- und Privatleben durch den gesellschaftlichen Wandel stellt die Weichen für Neue Arbeitswelten. „Antriebskräfte für diese Entwicklung sind die Globalisierung, technologische Innovationen, die Flexibilisierung der institutionellen Regeln aus den Arbeitsmärkten sowie der strukturelle Wandel hin zum Dienstleistungssektor, aber auch veränderte Lebenslagen der Erwerbstätigen.“ [1]

Ankermieter

„Ein Ankermieter ist ein Hauptnutzer bzw. Großnutzer innerhalb einer gewerblich genutzten Immobilie. Der Begriff wird meist im Zusammenhang mit Einzelhandelsimmobilien oder Einkaufszentren verwendet. Bei diesen Objekten ist der Ankermieter der Frequenzbringer für das gesamte Objekt. Er hat eine sehr hohe Anziehungskraft auf Kunden. Davon profitieren die anderen um den Ankermieter herum positionierten Geschäfte. Hingegen kann der Auszug des Ankermieters dazu führen, dass die anderen Mieter wegen zu geringer Kundenfrequenz ebenfalls wegziehen und das Objekt nachfolgend mehr und mehr uninteressant wird“.[2]

Arbeitgeber

„Arbeitgeber ist jeder, der einen Arbeitnehmer beschäftigt. Wer Arbeitgeber ist, bestimmt sich danach, mit wem der Arbeitsvertrag geschlossen wurde.“ [3]

Top-Down und Bottom-up-Projekte

„Als Top-down (engl. von oben nach unten) und Bottom-up (engl. von unten nach oben) werden zwei entgegengesetzte Wirkrichtungen in Prozessen bezeichnet“ [4], so auch im Prozess der Projektentwicklung. Als Bottom-Up Projekte werden diejenigen bezeichnet, die aus Eigeninitiative und Selbstorganisation der regionalen Akteure vor Ort entstanden sind. Top-Down-Projekte sind solche, die von der Verwaltung angestoßen und initiiert wurden.

Branche

„Sammelbezeichnung für Unternehmen, die weitgehend substituierbare Produkte oder Dienstleistungen herstellen (bspw. Automobilbranche, Elektronik, Pharmaindustrie). Als weitere Abgrenzungskriterien können die eingesetzte Fertigungstechnik oder die verwendeten Grundmaterialien herangezogen werden. Umfängliche Branchenklassifikationen werden von verschiedenen statistischen Ämtern erstellt.“ [5] Der Begriff Branche wird häufig als Synonym für Wirtschaftszweig, Wirtschaftssektor benutzt.

[1] Eichhorst et al 2014: S.7
[2] Lotz & Partner: Ankermieter, Glossar
[3] Gabler Wirtschaftslexikon 2015: Arbeitgeber
[4] wikipedia: Top-down und Bottom-up
[5] Gabler Wirtschaftslexikon 2015: Branche

Branchen- bzw. Wirtschafts-Verband

„Vereinigungen von Unternehmern (und Unternehmen) des gleichen fachlichen Wirtschaftszweiges, die die gemeinsamen wirtschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder fördern und bes. gegenüber der Öffentlichkeit, gegenüber den staatlichen Regierungs-, Verwaltungs- und Gesetzgebungsorganen und gegenüber anderen Wirtschaftszweigen vertreten.

I.d.R. sind Wirtschafts-Verbände fachlich und regional stark differenziert. Bei privatrechtlicher Organisation können konkurrierende Verbände für das gleiche fachliche oder regionale Gebiet entstehen (so gibt es vielfach für Klein-, Mittel- und Großbetriebe des gleichen Wirtschaftszweiges und -bezirkes getrennte Verbände). Regional- oder fachlich getrennte Verbände können sich zu Dachverbänden (loserer Zusammenschluss als beim Spitzenverband) zusammenschließen. Für Hauptzweige der Wirtschaft entstehen Spitzenverbände (z.B. auf dem Gebiet der Industrie, des Verkehrsgewerbes, der Energiewirtschaft etc.) Es gibt internationale Verbände und Arbeitsgemeinschaften fachlicher Art. Privatrechtliche Wirtschafts-Verbände sind i.d.R. Vereine.“ [6]

Coworking-Space

„Ein Coworking (zu dt.: zusammenarbeiten) Space (zu dt. freier Raum, Platz) bietet die Möglichkeit, Arbeitsplätze und Infrastruktur (Netzwerk, Drucker, Scanner, Fax, Telefon, Beamer, Besprechungsräume) auf Tages-, Wochen- oder Monatsbasis zu mieten. Der große Vorteil ist die Flexibilität: Mieter können entweder unabhängig voneinander agieren oder in unterschiedlichen Firmen und Projekten zusammenarbeiten – alles jedoch unverbindlich und zeitlich flexibel.“ [7]

Demografischer Wandel

„Der Begriff bezeichnet die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung eines Landes. In Deutschland findet man aktuell einen Trend hin zu einer alternden Gesellschaft. Grund dafür sind die sinkenden Zahlen für Neugeborene und die steigenden Werte bezogen auf eine Bevölkerungsgruppe mit einem hohen Lebensalter. Zukunftsprognosen besagen, dass bis zum Jahre 2050 die deutsche Bevölkerung um 7 Millionen Menschen auf insgesamt 75 Millionen sinken wird.“ [8]

FabLab

„Ein FabLab (engl. fabrication laboratory – Fabrikationslabor) ist eine offene, demokratische High-Tech-Werkstatt mit dem Ziel, Privatpersonen industrielle Produktionsverfahren für Einzelstücke zur Verfügung zu stellen. Typische Geräte sind 3D-Drucker, Laser-Cutter, CNC-Maschinen, Pressen zum Tiefziehen oder Fräsen, um eine große Anzahl an unterschiedlichen Materialien und Werkstücken bearbeiten zu können („make almost everything“). FabLabs erlauben die unkomplizierte Anfertigung von hoch individualisierten Einzelstücken oder nicht mehr verfügbaren Ersatzteilen (Rapid Manufacturing). Synonym: InnovationLab“ [9]

Freelancer

(zu dt.: Freiberufler) sind Akteure, die freiberuflich tätig sind. Die Freien Berufe werden im Einkommenssteuergesetz und im Partnergesellschaftsgesetz wie folgt definiert:

„Freiberufliche Tätigkeiten im steuerrechtlichen Sinne werden nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG in Katalogberufe, also beispielsweise den Arzt oder Rechtsanwalt und den Katalogberufen ähnliche Berufe differen-

[6] Gabler Wirtschaftslexikon 2015: Verband
[7] wikipedia: Coworking
[8] nachhaltigkeit.info: Demographischer Wandel
[9] Fab Academy 2015: Fab Lab FAQ

ziert. Der ähnliche Beruf muss dem Katalogberuf in allen Punkten entsprechen, das heißt er muss alle Wesensmerkmale eines konkreten Katalogberufes zumindest nahezu vollständig enthalten. So müssen Ausbildungen als Voraussetzungen für die jeweilige Berufsausübung vergleichbar sein.“ [9] „Die Freien Berufe haben im Allgemeinen auf der Grundlage besonderer beruflicher Qualifikation oder schöpferischer Begabung die persönliche, eigenverantwortliche und fachlich unabhängige Erbringung von Dienstleistungen höherer Art im Interesse der Auftraggeber und der Allgemeinheit zum Inhalt.“ [10]

Gebäudeklasse

„In Deutschland werden Gebäude gemäß den Landesbauordnungen der einzelnen Bundesländer in Gebäudeklassen eingeteilt. Die Einstufung eines Gebäudes in eine Gebäudeklasse richtet sich nach der Höhe und nach der Fläche des Gebäudes. Jedes Bundesland regelt hierbei in den jeweiligen Landesbauordnungen die Einteilung der Gebäudeklassen unterschiedlich. Die Einteilung der Gebäude in verschiedene Gebäudeklassen hängt hierbei mit unterschiedlichen Bauteil- und Baustoffanforderungen zusammen. Je höher z. B. die Gebäudeklasse ist, desto höher sind die Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile.“ [11]

Gentrifizierung

„(aus dem Englischen: gentry – Adel) Sozialer und baulicher Wandel in einem städtischen Quartier, für den es zwei Gründe geben kann: A) von Verwertungsinteressen angetriebene Veränderung der Wohnqualität und der Bewohnerzusammensetzung, bei der Haushalte mit geringerem Einkommen aus dem Gebiet verdrängt werden; B) Wandel des sozialen Milieus in einem Quartier durch sozialen Aufstieg der Bewohner.“ [12]

Gewerbeanlage

Großflächige Anlagen, die zur gewerblichen Nutzung gebaut werden. Gesamtheit von Gebäuden und Einrichtungen inklusive des freien Gelände eines Gewerbebetriebs. Unter den Begriff fallen Gewerbeanlagen bspw. Bankenwesen (Sparkassen), Vergnügungsstätten und Freizeiteinrichtungen (z.B. Kinos oder Schwimmbäder), sowie Einzel- und Großhandel.

Graue Energie

„Als graue Energie wird die Energiemenge bezeichnet, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Produktes benötigt wird. Dabei werden auch alle Vorprodukte bis zur Rohstoffgewinnung berücksichtigt und der Energieeinsatz aller angewandten Produktionsprozesse addiert. Wenn zur Herstellung Maschinen oder Infrastruktur-Einrichtungen notwendig sind, wird üblicherweise auch der Energiebedarf für deren Herstellung und Instandhaltung anteilig in die „graue Energie“ des Endprodukts einbezogen.“ [13]

Großstadt

„Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde mit mindestens 100.000 Einwohnern; diese Städte haben meist oberzentrale Funktion, mindestens jedoch mittelzentrale. Die Gruppe der Großstädte kann unterschieden werden in 15 große Großstädte mit mind. 500.000 Einwohnern und kleinere Großstädte mit weniger als 500.000 Einwohnern.“ [14] →Kleinstadt →Mittelstadt

[10] § 1 Abs. 2 PartGG
[11] wikipedia: Gebäudeklasse
[12] Reichenbach-Behnisch 2008: S.14
[13] wikipedia: Graue Energie
[14] BBSR 2015: Großstadt

Gründerzeit
Als Gründerzeit wird die Phase der breiten Industrialisierung im Mitteleuropa der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bezeichnet. „Im kulturellen und z. B. architektonischen Verständnis wird die Dauer der Gründerzeit teilweise für die gesamte Phase der Hochindustrialisierung in Deutschland von 1870 bis 1914 ausgedehnt.“ [15]

Industrieanlage
Eine Fabrikanlage aus dem industriellen Zeitalter als Gesamtheit von Gebäuden und Einrichtungen inklusive des freien Geländes eines Industriebetriebs. Eine Industrieanlage kann neben unterschiedlichen Produktionsstätten wie beispielsweise Stapel-, Lagerhallen und Fertigungsräumen auch Fabrikantenvillen, Werkswohnungen oder Kindergärten auf dem Gelände umfassen. Kriterium ist, dass sich die unterschiedlichen Gebäude mit verschiedenen (ehemaligen) Nutzungen auf „einem zusammenhängenden Gelände“ befinden.

Industrie- bzw. Gewerbebrache
Brachliegende, aufgelassene und großflächige Anlagen mit ehemals industrieller oder gewerblicher Nutzung.

Industriekultur
„Der Begriff Industriekultur steht für die Beschäftigung mit der gesamten Kulturgeschichte des industriellen Zeitalters. Die Geschichte der Technik, die Geschichte der industriellen Artefakte und deren Gestaltung, die Sozialgeschichte der Arbeit, die Architekturgeschichte der Produktionsstätten sowie der Unternehmer- und Arbeiterwohnungen (Industriearchitektur), die Entwicklung des geografischen Raumes („Industrielle Kulturlandschaft“) sind Facetten der Industriekultur. Kunstwerke der Industriekultur finden sich insbesondere in der Industriemalerei und in der Industriefotografie.“ [16] In der Architekturgeschichte sind es →Industrieanlagen, Bahnhöfe, Kaufhäuser etc., die einen Bestandteil der Industriekultur darstellen. Diese materiellen Zeugnisse werden aufgrund des Strukturwandels anderen Nutzungen zugeführt. So wird Industriekultur nicht in Form von „toten Denkmälern“ (→ Industriebrache) oder Museen, sondern auch durch andere Formen der Bespielung (z.B. → Kultur- und Kreativwirtschaft, → neue Arbeitswelten) erlebbar.

Industriekulturwert
Indentifikations- und Authentizitätsfaktor, der mit dem äußerem Bild der ursprünglichen Industrieanlage verbunden ist. Erfasst die ästhetischen und sozialen Komponenten des Bauwerkes für das Nutzerklientel – unabhängig von einer möglichen denkmalpflegerischen Einordnung. Bedeutung für den Industriekulturwert hat z.B. der Anstrich einer Wand mit Beschriftung oder Überlagerung von Farbschichten.

Longboard
(engl. longboard, ‚Langbrett‘) „Ein Longboard ist ein Skateboard für die Generation 30+ ...“ [17]

Kleinstadt
„Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern oder mindestens grundzentraler Funktion. Die Gruppe der Kleinstädte kann unterschieden werden

[15] wikipedia: Gründerzeit
[16] wikipedia: Industriekultur
[17] Zitat Sebastian Mühlbauer, Bastlboards, Tapetenwerk Leipzig

in Größere Kleinstadt mit mind. 10.000 Einwohnern in der Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde, Kleine Kleinstadt mit weniger als 10.000 Einwohnern.“ [18] → Großstadt → Mittelstadt

Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK)

„Unter Kultur- und Kreativwirtschaft werden diejenigen Kultur- und Kreativunternehmen erfasst, welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen / kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen. Der verbindende Kern jeder kultur- und kreativwirtschaftlichen Aktivität ist der schöpferische Akt von künstlerischen, literarischen, kulturellen, musischen, architektonischen oder kreativen Inhalten, Werken, Produkten, Produktionen oder Dienstleistungen.

Alle schöpferischen Akte, gleichgültig ob als analoges Unikat, Liveaufführung oder serielle bzw. digitale Produktion oder Dienstleistung vorliegend, zählen dazu. Die schöpferischen Akte können im umfassenden Sinne urheberrechtlich (Patent-, Urheber-, Marken- und Designerrechte) geschützt sein.“ [19] Die festgeschriebene Definition stimmt weitestgehend mit den international anerkannten Beschreibungen überein.

Kreatives Handwerk

Die Definition des Begriffes der KuK als Branche klärt nicht nur Gemeinsamkeit sondern formuliert auch Grenzen und Ausgrenzungen. Dass dies nicht immer sinnvoll ist, zeigt vor allem die Arbeit zahlreicher Handwerker und Manufakturen, in denen die Grenzen zwischen Handwerk und künstlerischer Arbeit bzw. Design fließend sind. Ein Beispiel ist eine Buchbinderei, die neben der klassischen Lohnarbeit des maschinellen Bindens das hochspezialisierte, handwerklich anspruchsvolle Handbinden ausführt und somit Partner und „Arm“ des herausgebenden Künstlers ist. Deshalb wird im Rahmen der Forschungsarbeit zusätzlich der Begriff des „Kreativen Handwerks“ eingeführt und verwendet.

Manufaktur

In der Gegenwart wird der Begriff in Zusammenhang mit der Herstellung von hochwertigen, individuellen Produkten/Sachgütern benutzt. Dabei grenzt sich der Begriff von Fabrikation, also industrieller Herstellung (Massenware) ab. Wirtschaftlich und rechtlich ist der Begriff Manufaktur nicht definiert. Manufakturen verwenden hochwertigere Materialien, verfügen über qualifiziertere Mitarbeiter (ausgebildete Schuhmacher, Designer, usw.) als Fabriken und stellen Produkte/ Sachgüter in Handarbeit her.

Die Bezeichnung „Handmade in Germany“ gilt mittlerweile neben „Made in Germany“ als weltweites Qualitätsmerkmal und wird häufig mit dem Manufakturgedanken in Verbindung gesetzt. Manufakturen werden demnach im historisch ursprünglichen Verständnis des Handwerks verortet. Der Begriff leitet sich aus dem Lateinischen manus „Hand“ und facere „erbauen, tun, machen, herstellen“ ab.

Metropole

Ein nicht eindeutig definiert Begriff, der aber häufig für eine Großstadt verwendet wird, die für eine bestimmte Region oder sogar ein ganzes

[18] BBSR 2015: Kleinstadt
[19] Söndermann et al 2009: S. XI

Land, den politischen, sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt bildet. Sind diese Funktionen auf eine dichte Ansammlung von mehreren Orte verteilt, spricht man auch von Metropolregion. [20]

Mittelstadt
„Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern; überwiegend haben diese Städte mittelzentrale Funktion. Die Gruppe der Mittelstädte kann unterschieden werden in Große Mittelstadt mit mind. 50.000 Einwohnern in der Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde, Kleine Mittelstadt mit weniger als 50.000 Einwohnern.“ [21] → Großstadt → Kleinstadt

Niedrigschwellige Instandsetzung
„Niedrigschwelligkeit ... bezeichnet die Eigenschaft eines Dienstes oder Angebots, das von den Nutzenden nur geringen Aufwand zu seiner Inanspruchnahme erfordert.“ [22] Eine niedrigschwellige Instandsetzung ist die Umsetzung einer niedriginvestiven Sanierung zur Erreichung von niedrigen, unter dem ortsüblichen Durchschnitt liegenden Mieten, die damit für möglichst viele Nutzer finanzierbar sind.

Produktionsstätte
Ein Ort der Leistungserstellung (i.d.R. der Betrieb bzw. das Werk) als organisatorische Einheit.

Schwarmstadt
Als Schwarmstadt werden Städte mit überdurchschnittlichen Zuwanderungsraten bezeichnet. Besonderes Merkmal hierbei ist auch, dass sich der Anteil der Altersklasse „20-34“ an der Bevölkerung erhöht - während vor allem Kommunen im ländlichen Raum die massenhafte Abwanderung dieser Kohorte beklagen. [23]

Social Media
„Neue“ Kommunikationsformen, wie zum Beispiel Facebook, Twitter usw. die das Medium Internet nutzen, werden unter dem Begriff „Social Media“ zusammengefasst. Weltweite Vernetzung und Informationsbeschaffung/-austausch werden durch die neuen Medien möglich. Über Plattformen werden eigene Produkte, Ideen usw. präsentiert, mit Gleichgesinnten kommuniziert und gearbeitet. Die neuen Medien ermöglichen mehr Zugänglichkeit, Flexibilität und Mobilität.
→ Neue Arbeitswelten

Social Networking
Dieser Begriff bezeichnet das Kommunizieren, das Sich-Vernetzen, bzw. vernetzt sein über → Social Media

Start-Up
„Junge und innovative Unternehmensgründungen, die Produkte und/ oder Ideen (‚next big thing‘) mit großem Wachstumspotential anbieten.

[20] Nach wikipedia: Metropole
[21] BBSR 2015: Mittelstadt
[22] wikipedia: Niedrigschwelligkeit
[23] Nach Morgenstadt - City oft he Future: Herausforderung für Schwarmstädte

Der Bundesverband Deutscher Startups (BVDS) setzte Kriterien zur Identifikation und Abgrenzung zu anderen Geschäftsmodellen fest. Der Verband bezeichnet Unternehmen mit einer hohen Innovationsfähigkeit, die jünger als 10 Jahre sind und ein deutliches Mitarbeiterwachstum und/oder deutliches Wachstum anderer zentraler Kennzahlen (z.B. Umsatz, Kunden, ...) zu verzeichnen habe als Startups. Typische Branchen der Startups sind zum Beispiel Technologie, E-Commerce und Kultur- und Kreativwirtschaft.“ [24]

Subbranche

In der Branche der Kultur- und Kreativwirtschaft gibt es offiziell 11 sog. Subbranchen (bzw. Teilbranchen/-märkte): Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt, Software-/Games-Industrie, Sonstige. Die zwölfte Teilbranche der Kultur- und Kreativwirtschaft „Sonstiges“ umfasst alle sonstigen Unternehmen wie Bibliotheken und Archive, Betrieb von historischen Stätten und Gebäuden und ähnlichen Attraktionen, Botanische und zoologische Gärten sowie Naturparks, Selbständige Dolmetscher, Fotolabors, Herstellung von Münzen und Fantasieschmuck etc.

Technische Regeln für Arbeitsstätten

In der deutschen Arbeitsstättenverordnung sind zum Schutz der Arbeitnehmer Anforderungen an Arbeitsstätten formuliert. Verantwortlich für deren Einhaltung ist in jedem Fall der Arbeitgeber. Kontrolliert wird das von den Gewerbeaufsichtsämtern.
Um diese Anforderungen zu konkretisieren, erlässt der Ausschuss für Arbeitsstätten (ASTA) Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR).
„Bei Einhaltung der Technischen Regeln kann der Arbeitgeber insoweit davon ausgehen, dass die entsprechenden Anforderungen der Verordnungen erfüllt sind. Wählt der Arbeitgeber eine andere Lösung, muss er damit mindestens die gleiche Sicherheit und den gleichen Gesundheitsschutz für die Beschäftigten erreichen.“ [25]

[23] Rispas et al 2013: S.2
[24] wikipedia: Technische Regeln für Arbeitsstätten

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft Teil III
Begleitforschung Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des BBSR/BMUB und SMI Sachsen



B E W E R B U N G „AUF DEM WEG ZUR KREATIVEN PRODUKTIONSSTÄTTE“

Forschungsprojekt Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III *

**Das Forschungsprojekt wird mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und mit Mitteln des Sächsischen Staatsministeriums des Innern gefördert.*

Kurze Projekteinführung:
Im Mittelpunkt des Gesamtprojekt stehen zwei bekannte Probleme, die sich immer weiter zuspitzen: Zum einen der anhaltende Leerstand und Verfall historischer Industrie- und Gewerbebrachen, die aufgrund ihrer Fläche und Bauweise als problematisch gelten und deren mögliche museale Nutzung durchaus attraktiv, aber auch kostenintensiv sein kann, und zum anderen der zunehmende Mangel an passendem Arbeitsraum für den jungen und rasant wachsenden Cluster der sogenannten „Kreativwirtschaft“. Vor diesem Hintergrund wurden im **ersten Teil** des Forschungsprojekts Best-Practice-Beispiele kreativ aktivierter Industriebrachen allgemein analysiert und ihre ökonomischen, ökologischen und stadträumlichen Faktoren ausgewertet und bewertet. Im **zweiten Teil** lag der Fokus auf dem Gebauten bzw. dem Raum. Die Untersuchungen wurden bis zum einzelnen Bauteil wie Wand, Decke, Fenster geführt und als bauliche Grundlagen in einem Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung zusammengestellt. Der **dritte Teil als aktive Begleitforschung** soll das Großprojekt folgerichtig abschließen und nach den materiellen Faktoren die Akteure selbst in den Mittelpunkt stellen:

>>>GESUCHT WERDEN für eine fachliche und praxisorientierte Begleitung PROJEKTE DER NIEDRIGSCHWELLIGEN FABRIKAKTIVIERUNG „auf dem Weg“ ZUR KREATIVEN PRODUKTIONSSTÄTTE<<<

folgende Bedingungen sollten die Projekte erfüllen:

- Die **Projekte sollen bereits aktiv sein bzw. sich im Prozess der Entwicklung** befinden
- Die **Projekte sollen über geeignete und rechtlich** mittels Eigentum, Pacht etc. **gesicherte Räume und/oder Gebäude der Industriekultur** verfügen bzw. dies nachweislich anstreben.
- Die **Akteure sollen der Kultur- und Kreativwirtschaft** angehören bzw. diese als potentielle Nutzer unterstützen.
- Die **Projekte sollen eine nachhaltige Ausstrahlung auf das Umfeld**, die Nachbarschaft, den Ortsteil, die Region haben bzw. nachweislich anstreben.

Vorzugsweise sollen Initiativen aus dem **ländlichen und städtischen Raum außerhalb der Metropolen** einbezogen werden.

Bewerbungsverfahren:
Wenn Sie die o.g. Bedingungen erfüllen und sich mit Ihrem Projekt bewerben möchten, füllen Sie bitte den nachfolgenden Fragebogen vollständig aus und senden diesen an: **info@rbarchitekten-le.de** oder per Post an
rb architekten | Tapetenwerk Haus B | Lützner Straße 91 | 04177 Leipzig
(Die Unterlagen können auch unter http://www.kreative-produktionsstaedte.de/modellvorhaben.html heruntergeladen werden.) Falls es bereits fertige Konzeptpapiere (Exposé, Flyer etc.) von Ihrem Projekt gibt, können diese gerne als PDF-Anhang der Bewerbung beigefügt werden (max. 4 DIN A4-Seiten). **Einsendeschluss ist der 31. August 2017**. Schriftliche Rückfragen können gerne bis zum 20. Juli 2017 per Email an info@rbarchitekten-le.de gerichtet werden.
Sobald die Unterlagen bei uns eingegangen sind, bekommen Sie eine kurze Bestätigung und Rückmeldung über den weiteren Verlauf des Bewerbungsverfahrens.
Der Zeitraum der Fachbegleitung ist projektabhängig und kann bei einem Starttermin am 01. November 2017 bis zu 14 Monate umfassen.
Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung und wünschen Ihnen viel Erfolg!
Hilfestellungen zum Ausfüllen erscheinen in gelben Hinweisboxen im Online-Fragebogen, wenn man den Cursor in dem entsprechenden Feld stehenlässt. (Acrobat Reader)

Teil 1
Call, Auswahl und Vorstellung Best-Practice-Beispiele

1.1 Call und Bewerber

Auf der Grundlage des Gebäudeportfolios aus den beiden ersten Teilen des Forschungsprojekts und im Rahmen eines bundesweiten Aufrufs wurden im Sommer 2017 über eine Fachausschreibung entsprechend geeignete Projekte gesucht.
Der Call mit der Aufforderung sich zu bewerben wurde über den projektbegleitenden Newsletter, die Facebook-Webseite des Tapetenwerk Leipzig, über das Internetradio detektor.fm, über Multiplikatoren aus dem Projektnetzwerk wie die Montag Stiftung Urbane Räume und über das BBSR verteilt.



Abb. 05 Screenshot des Blog-Eintrags zum Bewerbungsaufruf auf der Website des Projekts Neue Nachbarschaft der Montag Stiftung Urbane Räume, Quelle: www.neue-nachbarschaft.de

Abb. 04 linke Seite: Deckblatt Bewerbungsfragebogen: „Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte", eigne Darstellung

Abb. 06 nachfolgende Seiten: Übersicht mit Kurzdarstellung aller Projekte, die sich beworben haben, September 2017, eigene Darstellung

	Kreative Produktionsstätte - Lage & Name			Kriterium - Projektstand	Kriterium - geeignete und rechtlich mittels Eigentum-, Pacht etc. gesicherte Räume/Gebäude der Industriekultur							Kriterium - Akteure der KuK/Nutzer
	Bundes-Land	Stadt/Ort	Produktionsstätte (Name)	Projektstand	Baujahr	Nutzfläche	Eigentümer	Betreiber	zukünftiger Betreiber	Grundlage der Zusammenarbeit (Stichpunkte)	Denkmal-schutz	Ansprechpartner
1	SN	**Görlitz**	**Altes Kühlhaus**	Auf dem Weg	nach 1950	bis 5.000qm	privat	privat	k. A.	Koop.-Vereinb. unbefr. Mietvertrag	ja	Danilo Kuscher
2	SN	**Chemnitz**	**Kreativhof "Die Stadtwirtschaft"**	Am Anfang	1900 - 1950	bis 5.000qm	kommunal	kommunal	Verein	Hauptmietvertrag	tw	Grit Stillger
3	SN	**Leipzig**	**Glasfabrik**	Am Anfang	1900 - 1950	bis 5.000qm	privat	privat	Verein	Koop.-Vereinb. (in Verhandlung)	ja	Constanze Müller
4	SN	**Leipzig**	**Schacht Dölitz**	Am Anfang	vor 1900	bis 5.000qm	privat	privat	Verein	Geplant sind langfristige Mietverträge	ja	B.Mörsberger-Naffin
5	SN	**Plauen**	**Hempelsche Fabrik**	Am Anfang	1900 - 1950	bis 5.000qm	kommunal	kommunal	k. A.	Eigentümer = Betreiber	ja	Birgit Winkler
6	SN	**Wurzen**	**BAD 16 Manufakturhöfe**	Am Anfang	vor 1900	5.000 - 10.000qm	privat	privat	k. A.	Eigentümer = Betreiber	ja	Thomas Kolb
7	BB	**Prötzel/ OT Prädikow**	**Hof Prädikow** (ehem VEG Brennerei, Brauerei..)	Auf dem Weg	vor 1900	bis 5.000qm	privat	privat	GmbH	Erbpacht 99 Jahre	ja	Philipp Hentschel
8	BB	**Wiesenburg/ Mark**	**Drahtzieherpark**	Am Anfang	vor 1900	> 20.000qm	kommunal	kommunal	k. A.	Eigentümer = Betreiber	tw	Marco Beckendorf
9	BW	**Schorndorf**	**DAS RÖHM** (ehem. Ledergerberei)	Etabliertes Projekt	vor 1900	bis 5.000qm	privat	privat	GmbH	Eigentümer = Betreiber	nein	Dr. Jürgen Groß
10	BW	**Tübingen**	**Alter Schlachthof** c/o shedhalle Tübingen e.V.	Am Anfang	vor 1900	5.000 - 10.000qm	kommunal	privat	Sonstiges	Jährliche Mietverträge zwischen Stadt und Einzelnutzer	nein	Christian Palmizi
11	BY	**Bad Berneck**	**Schaltzentrale** (ehem. elektrotechnische Fabrik)	Auf dem Weg	nach 1950	bis 5.000qm	privat	privat	GmbH	Kooperation zw. Inhaber/Mieter	nein	Alexander Popp
12	BY	**Nürnberg**	**heizhaus** (ehem. Feuerwehrzentrale vom Kaufhaus Quelle)	Am Anfang	nach 1950	bis 5.000qm	privat	privat	GmbH	Mietvertrag, Aktuell bis 2020	ja	Hanna Rentschler
13	HE	**Marburg**	**Ringlokschuppen** (ehem Bahnbetriebs-gelände)	Am Anfang	vor 1900		kommunal	kommunal	GmbH	(geplant) Eigentümer = Betreiber Verkauf steht noch nicht fest	ja	Karen Weitzel
14	NI	**Barsinghausen**	**Kulturfabrik Krawatte** (Ehem. Krawattenfabrik)	Auf dem Weg	nach 1950	bis 5.000qm	privat	privat	Verein	Erbpacht 99 Jahre	nein	Karen Bremer/ Friedrich Holtiegel
15	NRW	**Dortmund**	**Union Gewerbehof** (Maschinenhalle)	Etabliertes Projekt	nach 1950	bis 5.000qm	privat	privat	eG	Eigentümer = Betreiber	nein	Hans-Gerd Nottenbohm
16	NRW	**Dinslaken OT Lohberg**	**Zentralwerkstatt** Zeche Lohberg	Auf dem Weg	1900 - 1950	bis 5.000qm	privat	privat	AG	Mietvertrag	ja	Lea Eickhoff
17	ST	**Magdeburg**	**Aerosol Arena** (ehem. Industriemühle)	Am Anfang	1900 - 1950	10.000 - 20.000qm	privat	privat	k. A.	Vereinbarung eines lebenslangen Nutzungsrechtes + Handlungsvollmacht	ja	Annika Schmermbeck Jens Märker
18	TH	**Apolda**	**Eiermannbau Apolda** (ehem. Strickerei, Weberei)	Auf dem Weg	1900 - 1950	bis 5.000qm	privat	privat	GmbH	Voraussichtlich Generalmietvertrag	ja	Katja Fischer
19	TH	**Jena**	**Schlachthof Jena**	Am Anfang	nach 1950	bis 5.000qm	kommunal	privat	Verein	Erbbaurecht Kommunale Immobilien Jena + FreiRaum Jena e.V.	nein	Oliver Schubert

			Kriterium - Ausstrahlung auf das Umfeld		Kriterium - Projekte von außerhalb der Metropolen	
Institution	Nutzung + Leerstandszeiten (Stichpunkte)	Anteil KW an Gesamt-Nutzfläche (geplant in %)	Bedeutung für Ortsidentität (Stichpunkte)	Alleinstellungsmerkmal	Stadtgröße	Bemerkung / Zusammenfassung
Vorstands-vorsitzender Kühlhaus Görlitz e.V.	schon als kultureller Begegnungsort genutzt	26-50 %	Potential für das Ansiedeln Kreativer	Bindeglied zw. Altstadt und Berzdorfer See, Grün aber nahe Stadtkern, im vernachlässgten Stadtteil	größere Mittelstadt 50.001 – 100.000 EW	Sachsen, Görlitz, (ländlicher Raum)
AL Stadterneuerung, Koordination Förderung, Stadt Chemnitz	nur instand gehalten, 80% leer nur Wasser und Strom	51-75 %	Neu-Raum für Kreative am Sonnenberg Nachbarschaften	Werkhof in gründerzeitlichem Wohncarré, Ort mit Tradition, Vielfalt der Gebäude und Flächen	kleinere Großstadt 100.001 - 500.000 EW	Kommunales Eigentum, In wie weit Vermietung als Atelier etc.? Innerstaädtische kleine (Industrie?)Brache
Projektmanagement Glasfabrik Leipzig	Gebäude stand leer, Festival Im September soll Glasfabrik reaktivieren	mehr als 75 %	Thematische Ausrichtung an Entwicklung der Stadt Geknüpft	Die Anlage verfügt über ein " Büro(Verwaltungs)gebäude und eine als Veranstaltungshalle nutzbare Glasdachhalle	große Großstadt ab 500.001 EW	Sachsen, Leipzig (Großstadt), Workspace für Künstler, Architekten, Design privat Eigentümer, Betreiber = Verein
Mörsberger & Naffin GbR	bewacht durch Eigentümer Privatkonzerte Übungsraum, Studio	mehr als 75 %	Interessensgemeinschaft Schacht Dölitz im Bürgerverein Dölitz e.V., eines der letzten Zeitzeugnisse des Braunkohleabbaus in Deutschland	Industrielles Kulturdenkmal mit europäischen Seltenheitswert	große Großstadt ab 500.001 EW	Stadtrandlage, eher Veranstaltungen und Ausstellung, Museum + Übungsraum, Studio
Untere Denkmalschutz-behörde Stadt Plauen, Fachbereich Bau und Umwelt	leerstehend seit 1990	k. A.	Ehem. eins der bedeutendsten Plauener Unternehmen des 19. Jhd. Und noch zu Beginn des 20. Jhd. eine der größten Anstalten dieses Gewerbezweiges	Viergeschossige Produktionshallen-Gebäude mit Raumabmessungen von ca. 17 x 60 m mit mittelachsiger Stützenreihe	größere Mittelstadt 50.001 – 100.000 EW	Authentischer Ort: Hempelsche Fabrik und Weisbachsches Haus in der Elsteraue, Industriegebiet wird denkmalgerecht herrgerichtet, in Verbindung mit touristischen Angeboten soll attraktives
GF Arkade Projekt GmbH	Tw. Wohnnutzung, tw. Leer-stehend seit 2012, tw. Nutzung als Manufaktur	k. A.	große Bedeutung im Hinblick auf Ortsentwicklung	Traditionsreicher Standort, gute Erreichbarkeit und Erschließung, zentrale Lage	Kleinstadt 5.001 – 20.000 EW	Sofort nutzbar, zentral gelegen, kompakte Bebauung mit hofartigen Aussenräumen bietet sich für eine kreativwirtschaftliche Nutzung an
Projektmanagement Gewerbe AG Hof Prädikow	Es gibt konkrete Bewerber aus der Kunst- und Kreativwirtschaft	26-50 %	Wiederbelebung des zentralen Ortskerns, Arbeitsplätze schaffen, Hof wie früher zum produktiv-kulturellen Mittelpunkt des Ortes machen	Größter 4-Seiten Hof BB, Leutturmprojekt für das Landleben der Zukunft, Dorf 2.0	Ländlicher Raum < 5.000 EW	noch in der Entwicklung Wohnen+Arbeiten auf dem Land
Bürgermeister Gemeinde Wiesenburg/ Mark	Ein Teil wird von Nachfolgebetrieb Genutzt, einige Ateliers	51-75 %	War größter Arbeitgeber, die Bevölkerung wünscht sich eine Nutzung	Im Park wird noch die DDR-Marke DZW Draht produziert versch. Raum- und Gebäudegrößen	Ländlicher Raum < 5.000 EW	Bereits Ateliers vermietet, coworking space geplant, einzelne und mehrere Büroräume können angemietet werden
Eigentümer Das Röhm	Ateliers, Veranstaltungsräume, Werbeagentur, Dienstleister	mehr als 75 %	Hoher Bekanntsheitsgrad, Hohe Aufenthaltsqualität Im Grün am Wasser	Vollständiger Erhalt aller historischer Gebäude, Kesselhaus	kleinere Mittelstadt 20.001 – 50.000 EW	Weit fortgeschrittenes Projekt, Sanierung des wertvolleren historischen Altkomplexes, Raum für Kultur- und Kreativszene
Vorstand Shedhalle Tübingen e.V.	Kunstverein, Africarestaurant, Schlachthaus Club, einzelne Ateliers und Büros	mehr als 75 %	Schlachthof-Areal ist letzte "schmutzige Perle" Tübingens mit tw. Kulturell-künstl. Nutzung mit Wasserturm und Backsteinoptik	Shedalle, Wasserturm, diverse große Bauten in Backsteinoptik, angrenzender kleiner Fluß, Österberg mit Wiese	größere Mittelstadt 50.001 – 100.000 EW	Wird schon in großen Teilen kreativwirtschaftlich genutzt, es geht um die Weiterentwicklung und den Ausbau weiterer Räumlichkeiten
Stabsstelle Regionalentwicklung Landratsamt Bayreuth	Ehem. Büroräume 100% leer, ehem. Produktionsräume als Lager	51-75 %	Sehr groß, Firma war größter Arbeitgeber (650 Arbeitsplätze bei 4300 EW)	Ehem. Fabrik = Mix aus Büro, Werkstatt und Produktion, Kooperation mit Landkreis Wunsiedel	Ländlicher Raum < 5.000 EW	Coworking im ländlichen Raum, kostenloser Raum für KKW, + klass. Büro- und Gewerbezentrum, 12 Min. Fahrzeit von der Uni entfernt - Erweiterung des Konzeptes auf weitere ehem. Werkstatt + Produktionsräume
Quellkollektiv e.V.	Beginn der Zwischennutzung 01/2016, Status: Duldung Nutzungsaufnahme nach Umbau (Brandschutz)	mehr als 75 %	Plattform für niederschwellige Formen und Projekte aus Kunst, Kultur und KW, Bildung und Forschung	Industrieelle, funktionalistische Backsteinarchitektur von Architekt Ernst Neufert Quelleturm auf dem Grundstück	große Großstadt ab 500.001 EW	Neures Gewerbegebäude, besondere Architektur , aktuell Brandschutzmaßnahmen + weiterer Ausbau Veranstaltungsraum bisher nur Zwischennutzung
Produktmanagement C + P	Zwei Räume als Fahrradwerkstatt, ansonsten leer, geplant ist ein Kreativ- und Gründerzentrum	26-50 %	Standort stärken und hervorheben	Gebogene Kubatur + besonderen Industriecharme	größere Mittelstadt 50.001 – 100.000 EW	Projektpartner aus dem Teil II der Forschungsarbeit,Eigentümer-Entscheindung fällt Ende September in Planung sind Module, die in die Halle eingefügt werden und als Büro-/Ateliernutzung dienen
Vorstand Kulutrverein Krawatte e.V.	Aktuell noch leerstehend, Umbau+Sanierung beginnt im Herbst 2017	51-75 %	Dringend notwendiges soziokulturelles Zentrum, bauliche Aufwertung des Gebietes	Vernetzung der Akteure, Zentrum für alle Sparten	kleinere Mittelstadt 20.001 – 50.000 EW	Erdgeschoss - Veranstaltung und Werkstätten Obergeschoss - Vermietung Atelier + Büros Verpartnert mit Land + Stadt (Fördermittel)
GF Union Gewerbehof GmbH	Nutzung für Seminare und einzelne Co-worker, geplant sind öfentliche kulturelle Veranstaltungen	mehr als 75 %	Halle ist eingebettet in Union Gewerbehof, der wiederum hat eine zentrale Bedeutung für das Kreativquartier Unionviertel	Verbindung durch ein Ladenlokal zur Hauptstraße, Erweiterung durch weitere Leerstände	große Großstadt ab 500.001 EW	Es geht "nur" um ein Nutzungskonzept für die Halle, Probleme: Fluchtwege, fehlender Lärmschutz, zu kleine WC-Anlagen
GF Freilicht AG	Halle wurde für verschiedene Zwischennutzungen angemietet, einige Sommerateliers	26-50 %	Hoher Stellenwert für Siedlung und den Stadtteil, besonders auch für türkische Gruppierungen	Landmark, eingebunden in Kreativ.Quartier Lohberg	größere Mittelstadt 50.001 – 100.000 EW	Freilicht AG 1996 von Bürgerinitiative als erste Kultur-Aktiengesellschaft Deutschlands gegründet worden Halle wurde bisher für Großevents genutzt, "nur" eine Halle
Organisation und Gründer	Ehem. Industriemühle, Brot+Nudelfabrik, Open-Air Veranstaltungen	mehr als 75 %	Niedrigschwelliger Zugang zu Kunst und Kultur für alle Bürger	Größtes Freilufttheater Deutschlands, 9.000qm Wandfläche auf 60 versch. Formate, private Iniative	kleinere Großstadt 100.001 - 500.000 EW	Sehr große Industriebrache, bisher überwiegend Eventlocation, weitere Räumlichkeiten sollen jetzt auch zur Vermietung für Kreative bereitgestellt werden
Projektleiterin, Architektin IBA Thüringen	Leerstand seit 1994, aktuell Teilweise provisorisch Genutzt von IBA	k. A.	wichtiger Teil der Industriegeschichte der Stadt, Alleinstellungsmerkmal	einziges Gebäude des Architekten Eiermann in Thüringen, bes. Industriedenkmal	kleinere Mittelstadt 20.001 – 50.000 EW	Komplett saniert, Kleinstadt, interessant: Nachfrage ist hoch aus umliegenden Kleinstädten (Weimar, Jena, Apolda)
Vorstandsmitglied des FreiRaum-Jena e.V.	bis 2013 Schlachthof	26-50 %	Schaffung eines soziokulturellen Zentrums Belebung des Stadtteils	Mitgestaltungsmöglichkeiten ,erlebbar machen, offene Theaterproben Urban Gardening	kleinere Großstadt 100.001 - 500.000 EW	Flächenaufteilung eher mehr Veranstaltung als Vermietung, gut sstrukturiertes Konzept kommunaler Eigentümer und Verein als Betreiber

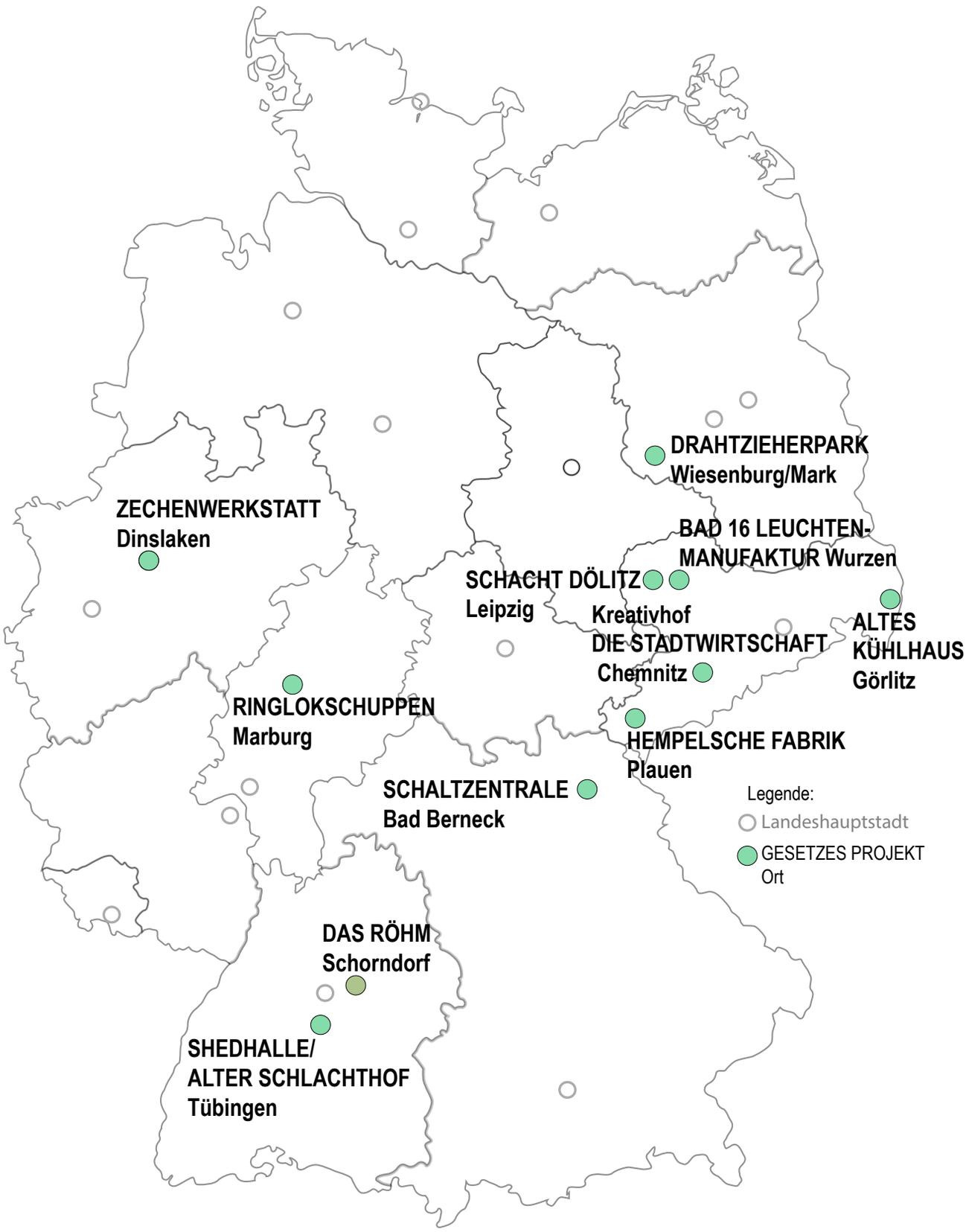


Abb. 07 Verteilung der Begleitprojekte im Bundesgebiet, eigene Darstellung, Stand März 2018

1.2. Ausgewählte Projekte



Neben den zentralen Bewerbungskriterien der Niedrigschwelligkeit, dem großflächigen und industriell geprägten Sanierungsobjekt und dem kreativwirtschaftlichen Nutzerklientel stand auch eine bundesweite Streuung der Objekte im Fokus, um vor dem Hintergrund der verschiedenen Landesbauordnungen bzw. -verordnungen, Problemfelder umfassend darstellen zu können. Außerdem war das Ziel, unterschiedliche Eigentümer- und Betreiberkonstellationen zu finden, welche die Diskussion über Bottom-up- und Top-down-Ansätze praxisorientiert unterstützen sollten.

Aufgrund der bemerkenswert hohen Zahl geeigneter Bewerbungen konnte dies alles berücksichtigt werden und es konnten auch vorzugsweise Initiativen aus dem ländlichen und städtischen Raum außerhalb der Metropolen ausgewählt werden.
Im Rahmen der anschließenden fachlichen Auswertung wurden in zwei Runden zehn bzw. elf[1] Projekte identifiziert, welche in die Begleitforschung aufgenommen wurden.
Von jedem Projekt wurden erste Steckbriefe aufgestellt und auf der projektbegleitenden Website eingestellt. Diese dienten auch als Grundlage für das spätere Gebäude- und Projektportfolio und der Vorbereitung der Initiativeinsätze vor Ort.

Nachfolgende Abbildungen:
Eigentümer- und Betreiberkonstellationen aller elf Begleitprojekte (Abb. 08) und nur der sächsischen Projekte (Abb. 09) und die Gegenüberstellung der Projektansätze aller Begleitprojekte (Abb. 10),
Auswertung Juni 2019, eigene Darstellung
pp = Eigentümer und Betreiber sind privat
kk = Eigentümer und Betreiber sind kommunal
kp = Eigentümer ist kommunal und Betreiber ist privat

Abb. 08

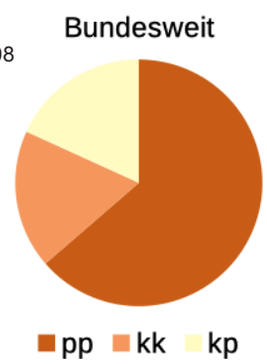


Abb. 09

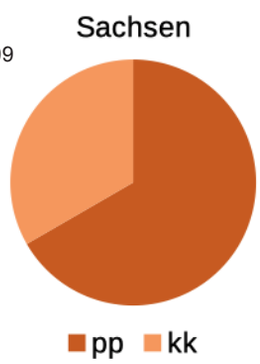
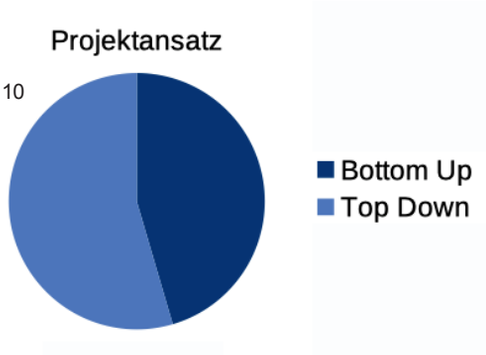


Abb. 10



[1] Mit dem Projekt „Das Röhm“ wurde ein elftes Bewerberprojekt aufgenommen, welches bereits in den ersten beiden Projektteilen aktive Zuarbeit geleistet hat, und welches aufgrund seines fortgeschrittenen und praxisorentierten Aktivierungscharakters den fachlichen Austausch zwischen den Begleitprojekten besonders positiv unterstützen konnte. Die Initiativeinsätze vor Ort konnten mit dem ebenfalls ausgewählten und nur ca. 50 km entfernten Projekt „Shedhalle Tübingen“ kostensparend verknüpft werden.

Kurzportraits der elf Begleitprojekte

Nachfolgend werden alle elf Projekte, die für eine fachliche und praxisorientierte Begleitung „Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte“ ausgewählt wurden, stichpunktartig vorgestellt.

Genannt werden ehemalige Nutzung, Baujahr, geplante Nutzungen, Nutzfläche und die Angaben zur Eigentümer- und Betreiberkonstellation.



Foto: Parisa Esahqzay

SHEDHALLE/ ALTER SCHLACHTHOF Tübingen (Baden-Württemberg)
Ehemalige Viehhalle auf dem Schlachthofgelände
Baujahr: ab 1888 , 2002 bis 2018 Ausstellungsfläche (mit Unterbrechungen), voraussichtlich bis 2023 Nutzung als Interim für Universitätsmensa
Geplante weitere Nutzungen für den Schlachthof: Ateliers und Büroflächen, Coworking Space, Werkstätten, Gastronomie, Ausstellungsflächen
Nutzfläche: ca. 6.000 m²
Eigentümer: kommunal
Betreiber: privat (Verein)



Foto: Rafael Krötz

DAS RÖHM Schorndorf (Baden-Württemberg)
Ehemalige Lederfabrik
Baujahr: Erste Gebäude ab 1866, Erweiterungen bis 1950
Geplant ist die Herstellung weiterer Atelier- und Büroflächen für die Kreativ- und Kulturszene, Veranstaltungsräume, musealer Bereiche, eines Boardinghouse
Nutzfläche: ca. 20.000 m²
Privater Eigentümer = Betreiber



Foto: rb architekten

BAD16 MANUFAKTURHÖFE Wurzen (Sachsen)
Ehemalige Broncewarenfabrik
Baujahr: 1830
Geplante Nutzung: Ateliers, Büros, Werkstatt und Wohnen
Nutzfläche: ca. 5.800 m²
Privater Eigentümer = Betreiber (seit 2018)

SCHACHT DÖLITZ Leipzig (Sachsen)
Ehemaliges Braunkohlebergwerk
Baujahr: 1895 (danach schrittweise ergänzt)
Geplant sind Arbeitsräume für Künstler mit hausinternen Präsentationsmöglichkeiten, Projekträume für Rauminstallationen, ein großer Veranstaltungsraum, ein Musiklabel mit Tonstudio, Bereiche als „Artist in Residenz"- Workspace, eine Künstlerresidenz und die Errichtung eines Museums zur Dokumentation der Standorthistorie
Grundstücksfläche: ca. 2.350 m²
Privater Eigentümer = Betreiber


Foto: Mörsberger & Naffin GbR

KREATIVHOF „DIE STADTWIRTSCHAFT" Chemnitz (Sachsen)
Ehemaliger städtischer Abfuhrbetrieb
Baujahr: ca. 1923, Umbau seit 2017
Geplante Nutzung: Ateliers, Büroflächen, Coworking Space, Werkstätten
Nutzfläche: ca. 2.800 m²
Eigentümer: kommunal
Betreiber: privat (Kreatives Chemnitz e.V.)


Foto: Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbh

HALLE 1 / HEMPELSCHE FABRIK Plauen (Sachsen)
Ehemalige Bleicherei, Färberei und Appreturanstalt
Baujahr: 1830, Umbau seit 2016
Geplant ist die Ansiedlung innovativer Unternehmen der Kreativwirtschaft unter Einbeziehung vorhandener Kultur-, Bildungs- und Forschungseinrichtungen
Nutzfläche: ca. 3.300 m²
Kommunaler Eigentümer: = Betreiber


Foto: Stadt Plauen

ALTES KÜHLHAUS Görlitz (Sachsen)
Baujahr: 1953
Umbau und kulturelle Teilnutzung seit 2008
Geplant sind Co-Working-Spaces, Gründerzentrum, Kreativbüros, Proberäume, Kreativresidenzen, Pension/ Ferienwohnungen/ Jugendherberge in Garagenkomplex, Waldgrundstück mit alternativem (Industrie-) Campingplatz
Nutzfläche: ca. 3.000 m²
Privater Eigentümer = Betreiber, zusammen mit dem gemeinnützigen Kühlhaus Görlitz e.V.


Foto: Kühlhaus Görlitz e.V.



Foto: Freilicht AG

ZECHENWERKSTATT LOHBERG Dinslaken (Nordrhein-Westfalen)
Ehemaliges Steinkohlebergwerk
Baujahr: 1904, Umbau seit 2016
Geplante Nutzung: Ateliers, Büroflächen, Mobile Büros/ Verkaufsflächen in Containern,Werkstätten, Schulungs- und Seminarräume, Coworking Spaces, Ausstellungsflächen und Eventhalle, Gastronomie, Werkstätten
Nutzfläche: ca. 3.800 m²
Eigentümer: privat (nicht Betreiber)
Betreiber: privat (Eigentum geplant ab Juni 2019)



Foto: SCHNEIDER GmbH & Co. KG

RINGLOKSCHUPPEN Marburg (Hessen)
Ehemaliges Bahnbetriebsgelände
Baujahr: 1874 und Abbauten bis 1925
Kreative Wiederbebung geplant ab 2020
Geplante Nutzung: Kreativ- und Gründerzentrum, Veranstaltungsfläche, Gastronomie und Hotel
Nutzfläche: 5.000 m²
Eigentümer: privat, bis Februar 2018 kommunal
Betreiber: privat, bis Februar 2018 kommunal



Foto: Gemeinde Wiesenburg/ Mark

DRAHTZIEHERPARK Wiesenburg/Mark (Brandenburg)
Ehemalige Drahtzieherei und Schlossbrauerei
Baujahr: 1866 / 1960
Geplant sind Ateliers, Coworking Spaces, Tonstudios, Gewerberäume für Jungunternehmer, speziell Draht- Start-ups
Nutzfläche: ca. 30.000 m²
Kommunaler Eigentümer = Betreiber



Foto: Stabsstelle Regionalentwicklung/Landratsamt Bayreuth

SCHALTZENTRALE Bad Berneck (Bayern)
Ehemalige elektrotechnische Fabrik
Baujahr: ca. 1980
Kreative Wiederbelebung seit 2016
(Geplante) Nutzung: Mix aus klassischem Büro- und Gewerbezentrum, kostengünstige Räume für die KKW und eine Coworking Area; Vermietung von Räumen bzw. Stockwerken zusammen mit der Nutzung mietfreier Räume
Nutzfläche: 21.000 m²
Privater Eigentümer = Betreiber

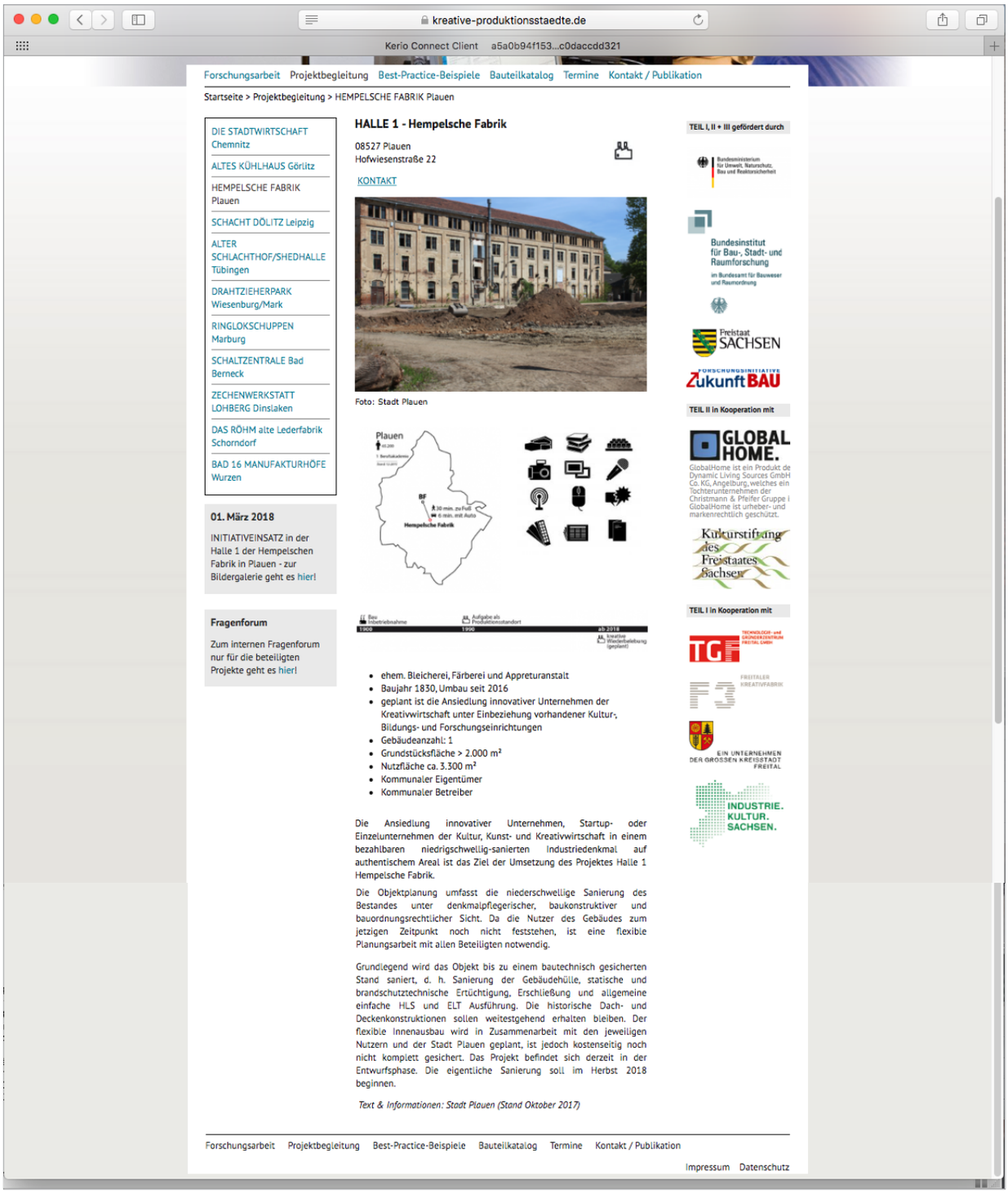


Abb. 11 Screenshot Beispiel-Steckbrief der Hempelschen Fabrik in Plauen, Stand Oktober 2017, Quelle: www.kreative-produktionsstaedte.de

BAU + BETRIEB

von Georg Blüthner
und Heiko Behnisch

BAUPHYSIK

von Ingo Andernach

BRANDSCHUTZ

von Reinhard Eberl-Pacan
und Lukas Brösel

RECHT

von Peter Sterzing

(Vorstellung der Fachgutachter s.a. Teil 4)

Teil 2
Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte - Die Fachbegleitung

2.1 Kurze Einführung

In der zweiten Projektphase arbeiteten die ausgewählten Fachberater der Bereiche Brandschutz, Energieberatung, Recht und Baudetail aktiv mit. Zum einen wurde auf der projektbegleitenden Website ein Fragenforum installiert, in welchem die begleiteten Projekte Fachfragen mit den Gutachtern, aber auch untereinander diskutieren konnten. Der Zugang zum Forum wurde für den Einzelnen erst nach Verpflichtung zur Verschwiegenheit freigeschaltet, um auch (bau)rechtlich brisante Fragen zu ermöglichen. Bereits in vorangegangenen Fachworkshops war aufgefallen, dass gerade Akteure ohne (bau)fachliches Wissen häufig engagiert starten, ohne die möglichen verwaltungstechnischen Hürden zu recherchieren.
Nach dem Start der regionalen Impuls- und Initiativeinsätze vor Ort erwies sich das Internetforum als äußerst praktikabel, da dort zeitnah die konkreten Problemstellungen und Lösungsansätze der jeweils besuchten Objekte von den Fachgutachtern eingestellt und kommentiert werden konnten. Auf den folgenden Seiten wird der daraus entstandene umfangreiche Wissens- und Beispielkatalog ebenso objekt- und projektbezogen abgebildet wie ein allgemeines Portfolio jedes Best-Practice-Beispiels mit einer aktuellen Projektchronik und einer Fotodokumentation.

2.2 Projektportfolios

Auf den folgenden Seiten in dieser Reihenfolge:

2.2.1 Altes Kühlhaus in Görlitz

2.2.2. Hempelsche Fabrik, Halle 1 in Plauen

2.2.3. Kreativhof „Die Stadtwirtschaft“ in Chemnitz

2.2.4. Drahtzieherpark in Wiesenburg/Mark

2.2.5. Bad 16 Manufakturhöfe in Wurzen

2.2.6. Schaltzentrale in Bad Berneck

2.2.7. Das Röhm in Schorndorf

2.2.8. Shedhalle/Alter Schlachthof in Tübingen

2.2.9. Schacht Dölitz in Leipzig

2.2.10 Ringlokschuppen in Marburg

2.2.11. Zechenwerkstatt in Dinslaken



Abb. 12 Icons zu den 11 Branchen der Kreativwirtschaft. Die Icons sind autorisiert zur Publikation von der Urheberin Mandy Knospe, Dipl. Designerin, Mitglied Kreatives Chemnitz e.V. & Managerin des Coworking Space kabinettstueckchen.cc in Chemnitz u.a. verwendet in den Steckbriefen zu den Best-Practice-Beispielen in dieser Arbeit.



ALTES KÜHLHAUS

02827 GÖRLITZ
AM BAHNHOF WEINHÜBEL
WWW.KUEHLHAUS-GOERLITZ.DE

Foto: Kühlhaus Görlitz



- Baujahr: 1953, Umbau und kulturelle Teilnutzung seit 2008
- Geplant sind Co-Working-Spaces, Gründerzentrum, Kreativbüros, Proberäume, Kreativresidenzen, Pension/ Ferienwohnungen/ Jugendherberge in Garagenkomplex, Waldgrundstück mit alternativem (Industrie-) Campingplatz
- Gebäudeanzahl: 9
- Grundstücksfläche: 37.000 m²
- Nutzfläche: ca. 3.000 m²
- Eigentümer: Privat
- Betreiber: Privat, zusammen mit dem gemeinnützigen Kühlhaus Görlitz e.V.

„Als sich uns im April 2008 die Möglichkeit eröffnete, die Umnutzung einer der imposantesten Industriebauten in Görlitz zu gestalten, überschlugen sich utopische Träume, Visionen, realistische Einschätzungen und Zweifel. Mit anderen Worten: Allein die Aussicht, das Kühlhaus nutzen zu können, löste eine kreative Kettenreaktion aus.“

Wiederbelebung: Eine Initiative junger Menschen, entdeckt 2006 das Kühlhaus Görlitz für sich. Nach beharrlichen Versuchen der Kontaktaufnahme zum Eigentümer, findet 2008 ein erstes Treffen mit Hans van Leeuwen von der Frigolanda Dresdner Kühlhaus GmbH statt. Er entscheidet, das Projekt zu unterstützen und übernimmt von nun an wichtige Baukosten, gibt Rat bei Genehmigungen, finanziert Maschinenmieten und Baumaterialien. Enorme Anstrengungen von zahlreichen Freiwilligen rund um den eigens gegründeten Verein, ermöglichen eine solide Ausgangsbasis für einen soziokulturellen Begegnungsort.

Das Kühlhaus heute: Das Team um den Verein wächst und bindet immer mehr Menschen an das Kühlhaus. Seit 2013 werden nun schon viele (sozio-)kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Workshops, Filmvorführungen und Seminare durchgeführt. Selbständigen und Freiberuflern im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft, gibt das Kühlhaus eine Ausgangsbasis für ihr Wirken und Schaffen.

Die Kühlhaus-Kolonie: Neues Gelände, neue Möglichkeiten

Im Dezember 2016 wurde das Nachbargelände (ca. 1,7ha, 40% bebaut, 60% Wald) dazu erworben und damit die „Kühlhaus Kolonie“ ins Leben gerufen. Die Kühlhaus-Kolonie verknüpft die bereits bestehenden mit neuen Angeboten und Konzepten. (Industrie-)Kultur und Freizeitangebote werden kombiniert mit klassischem Tourismus. Durch temporäres Mieten von (Wohn-)Ateliers können sich Akteure der Kreativwirtschaft eine Auszeit vom Großstadtleben nehmen, ohne gänzlich aufs Arbeiten verzichten zu müssen. Um konzentriert ein Projekt abzuarbeiten und sich immer wieder Ruhepausen im Grünen zu gönnen, können von ihnen Arbeits- und Wohnräume von einigen Tagen, Wochen bis hin zu Monaten gemietet werden.

Text: Kühlhaus Görlitz e.V., Stand April 2019





2.2.1 ALTES KÜHLHAUS, Görlitz

Historische Entwicklung des Gebäudes

1953/54	*Errichtung des Kühlhauses als Kühllagerhaus für Lebensmittelstaatsreserve der DDR*
1984	*Einstellung des Kühlhausbetriebs aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen*
1989	*Beendigung der Modernisierungen (keine Fertigstellung)*
1993 - 2008	*Leerstand mit Vandalismus und Plünderungen*
1994	*Erwerb des Kühlhauses durch die niederländische Firma Frigolanda, einem internationalen Full-Service- Logistik-Unternehmen*

Projektstand

ab 2008	Kreative Wiederbelebung durch den Verein Kühlhaus Görlitz e.V.
2010	1. Hexenfeuer
2012	1. Gartenfest mit Einweihung der Maschinenhalle „(...) nach 5 Jahren Müllbeseitigung, Sanierung, Schadenbegrenzung, Instandhaltung, Verwaltung und Teilnutzung (...)“
August 2013	Fertigstellung des tournierfähigen Beachvolleyballplatzes
2015	Eines von 17 Neulandgewinnern. „Zukunft erfinden vor Ort“ mit dem Projekt: „Mittelpunkt Stadtrand - Wiederbelebung des Kühlhaus Görlitz als kulturelles Zentrum“, Förderung in Höhe von 50.000 Euro
Dezember 2016	Erwerb des Nachbargrundstücks (ca.1,7ha, davon 40% bebaut und 60% Wald) durch den Eigentümer
Februar 2017	Die erste Vollzeitstelle wird vom Eigentümer geschaffen, zuständig für die allgemeine Betreuung des Geländes
Juli 2017	Bewerbung im Forschungsprojekt IBKW III Stand Bewerbungseingang: „Bisheriges Kühlhausgelände (ca. 2ha) zu ca. 50% revitalisiert und baurechtlich umgenutzt als kulturelle Begegnungsstätte, (...)“
November 2017	Anstellung eines Hausmeisters
Juli 2018	3. Vollzeitstelle wird geschaffen
Juli - Sept. 2018	Test-Camping auf dem Nachbargelände mit insg. 300 Übernachtungen

Letzter Stand:

Seit 2019 ist das Kühlhaus Görlitz im Projekt „Stadt auf Probe“ eingebunden (siehe Erläuterung dazu Seite 31): „Probier“-Räume werden für einen Monat kostenfrei Kreativschaffenden und anderen Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt. Dies stellt sich als besonders passendes Projekt für das Kühlhaus heraus: Interessierten können testen, ob die Umgebung für sie passt und während sie das testen, bekommt das Kühlhaus Feedback von genau den Nutzern, die es braucht. Oberste Priorität haben daneben die Weiterentwicklung des Nachbargeländes und des Garagenkomplexes (Warten auf Baugenehmigung) und die Sanierung des Daches des Haupthauses.

Quelle Informationen: Kühlhaus Görlitz e.V.

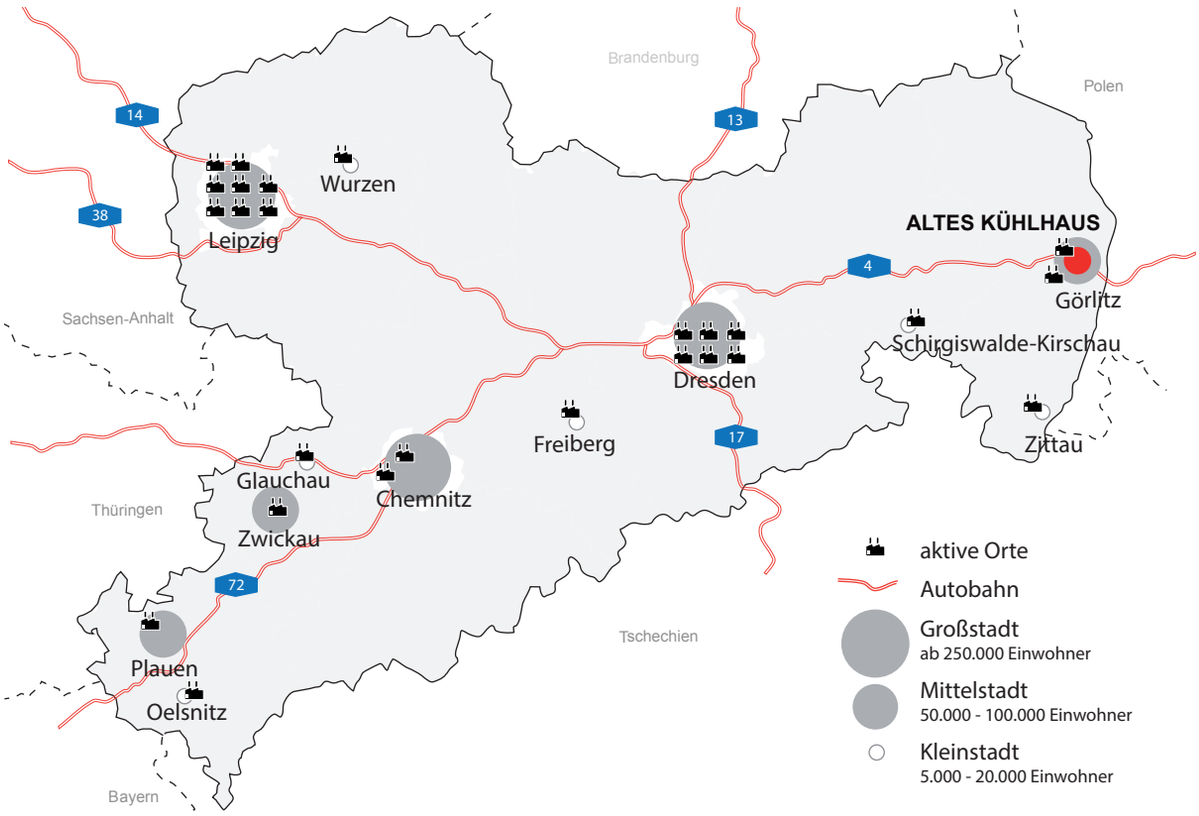








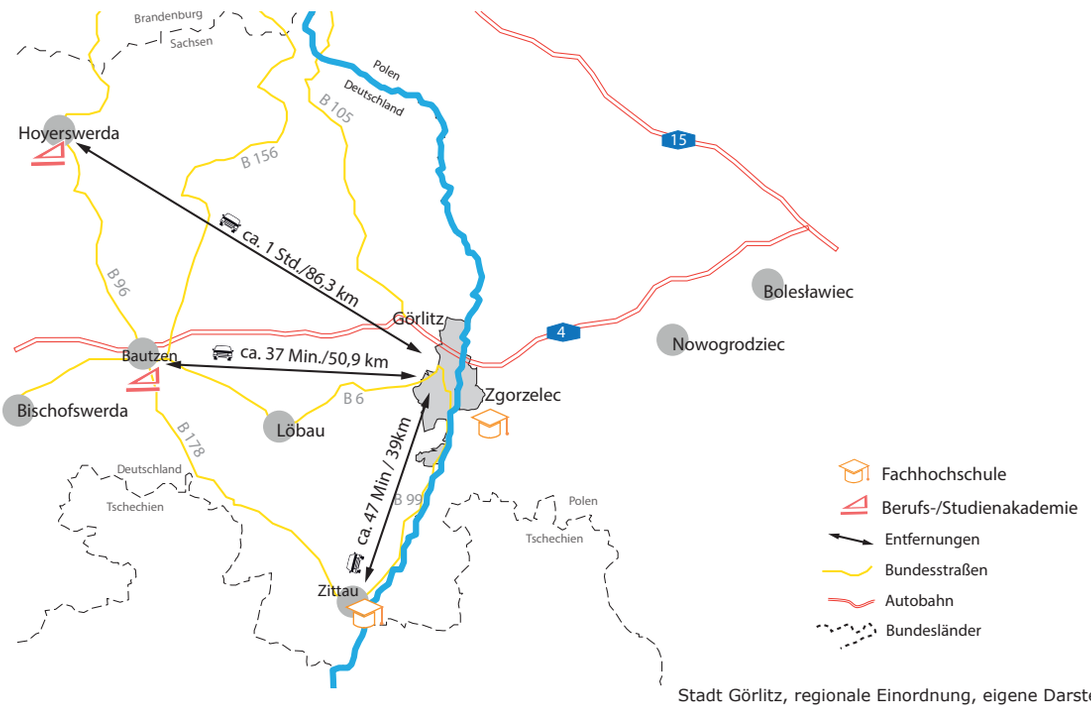




Karte oben: **Sachsen -** Regionale Einordnung ALTES KÜHLHAUS und andere aktive Orte mit Best-Practice-Beispielen (auf dem Weg/ am Anfang oder etabliertes Projekt), eigene Darstellung, Foto unten: Gesprächsrunde im Kühlhaus zum Initiativeinsatz am 29.01.2018



Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt ALTES KÜHLHAUS in GÖRLITZ



Stadt Görlitz, regionale Einordnung, eigene Darstellung

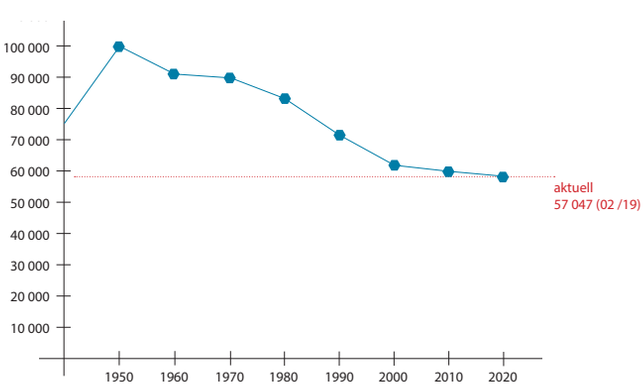
Stadt

„Görlitz ist die östlichste Stadt Deutschlands, Kreisstadt des Landkreises Görlitz und die größte Stadt der Oberlausitz. Sie liegt an der Lausitzer Neiße, die seit 1945 die Grenze zu Polen bildet. Der östlich der Neiße gelegene Teil der Stadt wurde durch die Grenzziehung abgetrennt und bildet seitdem die eigenständige polnische Stadt Zgorzelec.

Görlitz bildet zusammen mit Bautzen und Hoyerswerda einen oberzentralen Städteverbund, ist auch Mitglied der Euroregion Neiße und bildet seit 1998 mit Zgorzelec eine Europastadt. Görlitz blieb im Zweiten Weltkrieg von Zerstörungen fast völlig verschont. Die historische Altstadt, an deren Häusern alle wesentlichen Phasen der mitteleuropäischen Baustile (Spätgotik-, Renaissance- und Barockbürgerhäuser) erkennbar sind, blieb erhalten. Umgeben ist sie von ausgedehnten Gründerzeitvierteln. Mit über 4000 größtenteils restaurierten Kultur- und Baudenkmalen wird Görlitz oft als das flächengrößte zusammenhängende Denkmalgebiet Deutschlands bezeichnet.“ (Quelle: Zitat Wikipedia: Görlitz)

Hochschule Zittau/Görlitz

In Görlitz befindet sich einer der Standorte der Hochschule Zittau, die eine philosophisch-humanistische und technische Ausrichtung hat. In Görlitz befinden sich die Fakultäten der Sozialwissenschaften, der Elektrotechnik und Informatik und die Fakultät Management und Kulturwissenschaften.

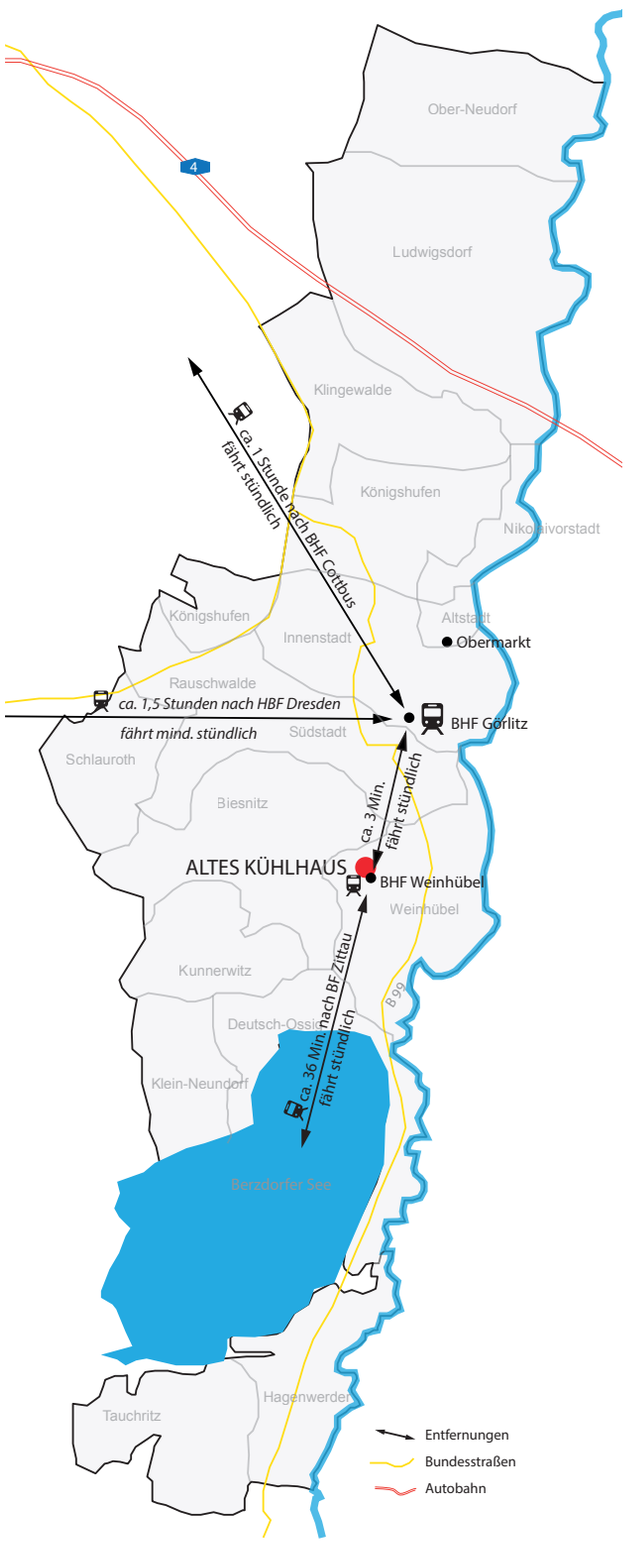


Einwohnerentwicklung Görlitz ab 1950 bis 2019, Quelle: Wikipedia: Görlitz, eigene Darstellung

Denksalon, Stadt auf Probe, ...

Görlitz ist Standort und Ausgangspunkt für verschiedene Veranstaltungen, Projekte und Untersuchungen rund um das Thema Stadtentwicklung. So findet seit 2005 jährlich der „Denksalon - Ökologischer und Revitalisierender Stadtumbau“ in Görlitz statt, ein „Kommunikationsforum mit einer besonderen Diskussionskultur und offener Gesprächsatmosphäre“ zu aktuellen Themen der Stadtentwicklung. (Quelle: izs-goerlitz.ioer.de: Denksalon)
Ein weiteres Projekt ist „Stadt auf Probe - Wohnen und Arbeiten in Görlitz“, das vom Bundesinnenministerium (BMI)/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gefördert wird und bei dem Interessierte den Wohn- und Arbeitsstandort Görlitz für vier Wochen ausprobieren können. Dazu werden den Interessenten eine Probewohnung und ein Probearbeitsraum sowie ein gut vernetzter Ansprechpartner zur Verfügung gestellt. Für die federführende Organisation und den Ablauf des Projektes ist das IÖR - das Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung verantwortlich.
(Quelle: stadt-auf-probe.ioer.eu)

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt ALTES KÜHLHAUS in GÖRLITZ



Görlitz Stadtgebiet und Stadtteile, eigene Darstellung

Stadtgebiet Görlitz
Görlitz zeichnet sich durch ein langgestrecktes Stadtgebiet aus, das sich von Nord nach Süd über 19,4 km und von West nach Ost über maximal 7,3 km ausdehnt. Die Stadt gliedert sich in ihrer heutigen Ausdehnung auf einer Fläche von 76,93 km² in neun Stadt- und fünf Ortsteile und weist mit dem Stand Februar 2019 eine Gesamt-Bevölkerung von 75.047 Einwohnern auf.
Das Stadtgebiet verfügt über einen großen Anteil Grün- und Freiflächen von ca. 60%, der Stadtkern hingegen weist eine besonders dichte und enge Bebauung auf. Die weiter vom Altstadtkern entfernten Stadtteile wiederum werden vor allem durch Wohnblöcke des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau geprägt. (Quelle Wikipedia: Görlitz)

Stadtteil Weinhübel und Anbindungen
Das alte Kühlhaus befindet sich im Stadtteil Weinhübel, einem eher ländlich anmutenden Stadtteil von Görlitz. Direkt neben dem Kühlhaus befindet sich der Bahnhaltepunkt Weinhübel, von dem aus man über den Bahnhof Görlitz stündlich eine Anbindung nach Dresden oder auch Cottbus hat.

Außerdem liegt Weinhübel an der Bundesstraße 99, die Görlitz mit dem südöstlichen Zipfel der Oberlausitz und der Stadt Zittau verbindet.

Ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad vom Kühlhaus entfernt befindet sich der Berzdorfer See und ein Naturschutzgebiet, welche als Naherholungsgebiet für verschiedenste Wassersport- und Freizeitaktivitäten genutzt werden.

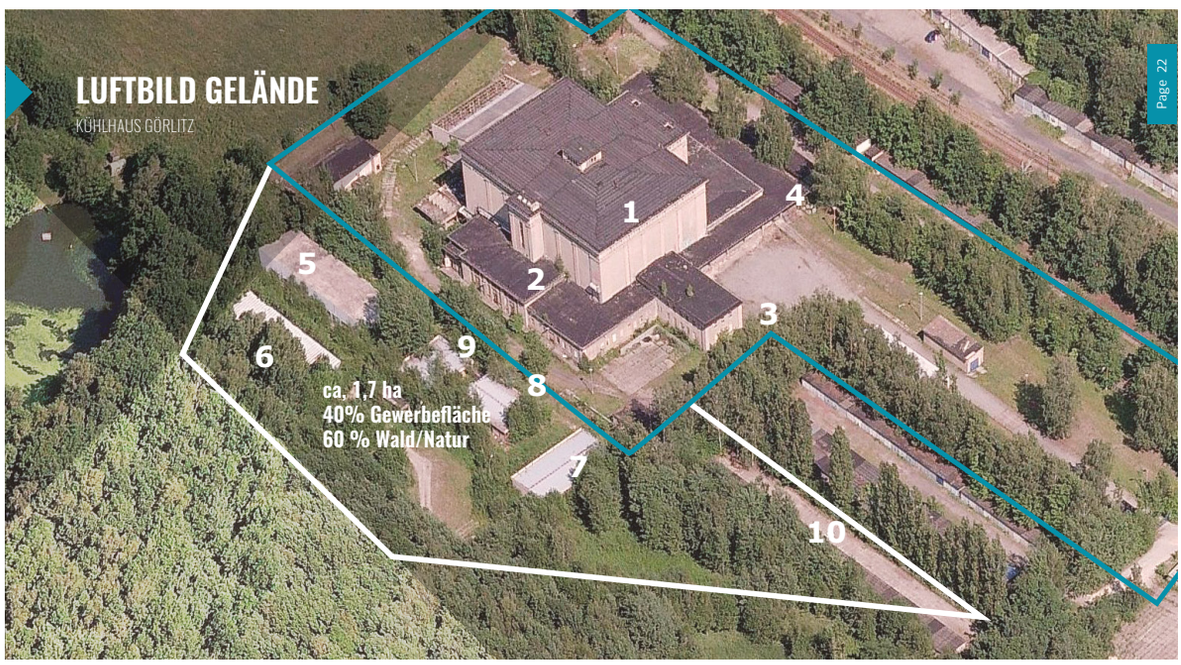
Einwohnerentwicklung
Görlitz hat insgesamt seit den 50er Jahren starke Bevölkerungsverluste zu verzeichnen (siehe Grafik vorherige Seite), jedoch gab es um 2006 herum sogar wieder mehr Zu- als Abwanderer. Schaut man sich allerdings den Bevölkerungsbestand, der letzten Jahre an, zeigt sich wieder ein Verlust, wovon auch der Stadtteil Weinhübel betroffen ist (siehe Tabelle unten).

Bevölkerungsbestand nach Stadt-/Ortsteilen	Februar 2019	Januar 2019	Februar 2018	Veränderung gegenüber dem Vormonat	
	Personen			absolut	Prozent
Biesnitz	3.968	3.970	3.979	-2	-0,1
Hagenwerder	815	816	813	-1	-0,1
Historische Altstadt	2.645	2.650	2.588	-5	-0,2
Innenstadt	16.887	16.910	16.763	-23	-0,1
Klein Neundorf	139	140	134	-1	-0,7
Klingewalde	595	599	604	-4	-0,7
Königshufen	7.377	7.381	7.494	-4	-0,1
Kunnerwitz	510	510	510	-	-
Ludwigsdorf	761	768	780	-7	-0,9
Nikolaivorstadt	1.641	1.647	1.646	-6	-0,4
Ober-Neundorf	261	264	262	-3	-1,1
Rauschwalde	5.866	5.869	5.935	-3	-0,1
Schlauroth	404	406	375	-2	-0,5
Südstadt	9.211	9.221	9.208	-10	-0,1
Tauchritz	190	191	195	-1	-0,5
Weinhübel	5.202	5.216	5.240	-14	-0,3

Quelle: Kommunale Statistikstelle/Einwohnermelderegister

Tabelle: Bevölkerungsstand in Görlitz nach Stadt-/Ortsteilen im Vergleich Januar und Februar 2019 zu Februar 2018, Quelle: Kommunale Statistikstelle/Einwohnermelderegister

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt ALTES KÜHLHAUS in GÖRLITZ



Luftbild-Übersicht über das Gelände, Quelle: Kühlhaus Görlitz e.V.

Legende:
(1) Haupthaus, (2) Manipulationshalle, (3) Peripherie - Verwaltungsgebäude,
(4) Maschinenhalle, (5) Lagerhalle 1, (6) Lagerhalle 2, (7) Gebäude 1, (8) Gebäude 2,
(9) Gebäude, (10) Garagenkomplex

Allgemeine Situation Gelände
Bei dem Gebäudekomplex „Kühlhaus Görlitz" handelt es sich um Bauwerke aus verschiedenen Bauzeiten, die für unterschiedliche Nutzungen konzipiert und errichtet wurden. Die Gebäude weisen alle einen sehr unterschiedlichen Bauzustand auf.

Das Kühlhaus
Das eigentliche, aufgrund der industriellen und wirtschaftlichen Bedeutung, denkmalgeschützte Kühlhaus beinhaltet Keller, vier ehemals gekühlte Geschosse und ein Dachgeschoss. Es handelt sich um einen Anfang der 1950er Jahre errichteten Stahlbeton-Skelettbau mit massiver Außenhülle aus außenseitig verputztem Ziegelmauerwerk als klassizistische Fassade. Daneben befinden sich eingeschossige Anbauten wie die ehemalige Maschinenhalle oder überdachte Rampen.

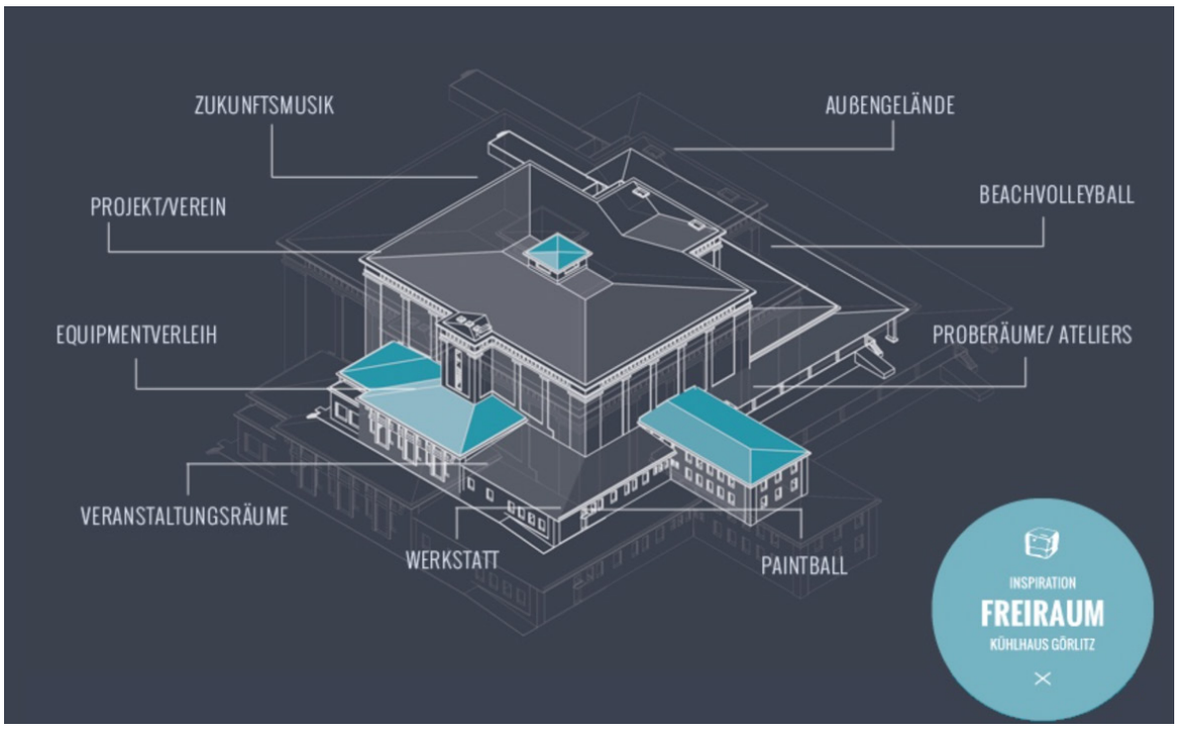
Das Kühlhaus in Görlitz ist eines, der letzten vier noch erhaltenen von ursprünglich zwölf baugleichen Kühlhäusern, die in der DDR im Auftrag des Ministeriums für Lebensmittelindustrie zur Lagerung der Staatsreserve gebaut wurden.

„Nach den letzten Teilnutzungen wird das Kühlhaus 1993 stillgelegt. Im Jahr 1994 wird es als Teil eines Zusammenschlusses mehrerer Kühlhäuser von der niederländischen Firma Frigolanda gekauft. Der Standort Görlitz ist aufgrund seines baulichen und technischen Zustands für die Kühlhauskette nicht sinnvoll nutzbar und bleibt somit bis 2008 größtenteils sich selbst überlassen. In dieser Zeit ist das Gelände dauerhaftem Vandalismus und Plünderungen ausgesetzt und verwahrlost zunehmend." (Quelle: Zitat www.kuehlhaus-goerlitz.de/das-kuehlhaus)

Ausbau- und Nutzungskonzept
„Die ehemaligen „Bauarbeiterunterkünfte" sollen für die Zielgruppe der Kultur und Kreativwirtschaft nutzbar gemacht werden, noch brachliegende, kleinteilige Gebäude sollen wieder in Betrieb genommen werden, weitere Ideen für Nutzungen sind: Co-Working-Space, ein Gründerzentrum mit Kreativbüros, ein Stockwerk für bis zu 16 Proberäume, ein Normalgeschoss für eine Ausstellung von Oberlausitzer Handwerksprodukten und die Entwicklung einer eigenen Marke dazu - Made in Oberlausitz" - Künstlerresidenzen, Pension/Ferienwohnungen/Jugendherberge in einem Garagenkomplex, das Waldgrundstück für einen alternativen (Industrie)Campingplatz, Nutzung der bestehenden Infrastruktur/Werkstätten/Konzerträume des Kühlhaus e.V." (Quelle: Kühlhaus Görlitz e.V., Bewerbung IBKW III, ausgefüllt August 2017)

Projektstand
„Bisheriges Kühlhausgelände (c.a 2ha) zu ca. 50% revitalisiert und baurechtlich umgenutzt als kulturelle Begegnungsstätte, Kerngebäude noch nicht offiziell genutzt, Anbauten bereits umgenutzt und umgebaut. Im Dezember 2016 wurde das Nachbargrundstück (ca. 1,7ha, 40% bebaut 60% Wald) dazuerworben. Dort wurden bisher nur grobe Aufräumarbeiten durchgeführt. Hier befindet man sich vorerst in der Konzeptphase zur Geländeentwicklung. Von März bis September 2018 werden hier Fach-Studenten Visionen entwickeln für das Gelände (Förderung durch ein Programm der Kulturstiftung des Bundes mit über 30.000 €)" (Quelle: Kühlhaus Görlitz e.V., Bewerbung IBKW III, ausgefüllt August 2017)

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt ALTES KÜHLHAUS in GÖRLITZ



Konzept Kühlhaus Görlitz e.V., Stand 2017, Quelle Kühlhaus Görlitz e.V.

Projektentwicklung
Danilo Kuscher: „(…) tatsächlich zueinander gefunden haben und seitdem arbeiten wir Hand in Hand. Wir haben tatsächlich weitestgehend freie Hand, bei allem was hier so vor sich geht. Herr van Leeuwen von der Frigolanda Dresdner Kühlmittel GmbH investiert hier die ganze Zeit mit und wie ich so aus meinen Erfahrungen aus Gesprächen mit allen möglichen Leuten in den letzten 10 Jahren mitgehört habe, ist diese Konstellation wirklich etwas Besonderes. (…)
Als wir hier 2008 anfingen, war im Inneren natürlich nichts nutzbar. Wir hatten weder Strom, noch Wasser, noch Abwasser anliegen und es war weit entfernt vom jetzigen Zustand, inzwischen sind zumindest alle Dächer der Peripheriegebäude gemacht, Fenster wurden eingesetzt und die Gebäudeteile sind nutzbar.

Zunächst hatten wir uns auf das Außengelände konzentriert. Unter der Rampe hindurch verlief ein Gleißbett über die Wiese. Die erste Baumaßnahme bestand darin, den ehemaligen Fahrradständer, wo früher die Betriebsfahrzeuge unterkamen, neu einzudecken, da ist auch ein Bar reingekommen für Ausschank. Danach haben wir das Beachvolleyballfeld eingekoffert und die ganzen Bahnschwellen aus der Wiese herausgeholt und an dieser Stelle neu verlegt und haben die Wiesenfläche gerade abgezogen, um Veranstaltungen darauf durchzuführen. Das war der Start, wo wir die ersten Veranstaltungen auch machen durften, weil es dann einfacher war.

… zum Thema Vereinsarbeit
Der Verein hat inzwischen 36 Mitglieder. Aber der Kern, der auch täglich im operativen Geschäft was macht, sind so 5-6 Leute. Tendenz ist schlimmer werdend, wir finden keinen Nachwuchs, weil auch in Görlitz gerade demographisch eine große Lücke auf uns zu kommt. Die Vereinsleute sind in Familienplanung, da wird es auch schwerer diese zu aktivieren. Bei den Großevents funktioniert das noch ganz gut. Insgesamt ist dieser Kulturbetrieb dadurch echt schwierig geworden.

Seit Februar letzten Jahres werde ich durch Frigolanda bezahlt, dafür, dass ich auf dem Gelände bin. Wir haben Lazlo jetzt noch seit November als Hausmeister dabei, auch durch Frigolanda bezahlt. Der macht alle Reparaturen, die Instandsetzung der Türen aktuell und mein Bruder ist seit diesem Januar noch dabei. Das sind jetzt die ersten Arbeitskräfte vor Ort, bis dahin war vieles ehrenamtlich.

… zum Thema Veranstaltungen/ Nutzungen
Einmal im Jahr findet unser Hexenfeuer statt, ca. 3000 Gäste mit Livebands, zur späteren Stunde geht es dann drinnen in der Konzerthalle weiter. Das ehemalige Verwaltungsgebäude ist unser Vereinshaus mit multifunktionaler Nutzung: unsere Werkstätten, Kantine und das ist aktuell auch das einzige richtig heizbare Gebäude.“ (Aus dem Transkript zum Initiativeinsatz im Januar 2018)

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt ALTES KÜHLHAUS in GÖRLITZ



KÜHLHAUS KOLONIE aus dem Konzept Kühlhaus Kolonie, Stand April 2019, Quelle Kühlhaus Görlitz e.V., Geländegrafik Carloa Handrianz

Projektbeschreibung/Projektstand-/Entwicklung - aktuell

SYMBIOSE ZUM BESTEHENDEN PROJEKT
„10 Jahre Kühlhaus - wir wissen wie es geht
Mit seiner 10jährigen Erfahrung in der Umnutzung einer Industriebrache zum kulturellen Begegnungsort bietet das Kühlhaus die ideale Kombination für die touristische und kreativwirtschaftliche Entwicklung.
Hier konnten sich nicht nur Freizeitmöglichkeiten (BMX- & Skatehalle, Beachvolleyball, offene Werkstätten) etablieren, sondern auch vielfältige Kulturangebote (Konzerte, Familienfeste, Workshops, Vorträge, Disussionsrunden, Kino und Theater).
Für die zukünftigen Nutzer der Kühlhaus-Kolonie (Touristen, Familien und Gewerbetreibende) stehen all diese Angebote zum Ausgleich, zur Erholung und Schöpfung neuer kreativer Kräfte zur Verfügung.
Die bereits gesammelten Erfahrungen mit kreativen Gewerbetreibenden auf unserem bisherigen Gelände fließen in die Entwicklung der neu zu schaffenden Strukturen mit ein. Alles, was wir aus dem Umnutzungsprozess der Industriebrache
zum Gelände mit Versammlungsstätten lernen konnten, sowie unsere dabei gewachsenen baulichen Erfahrungen und Fähigkeiten, helfen uns enorm bei den bevorstehenden Aufgaben. Unser Wissen eröffnet völlig neue Möglichkeiten bei der Betrachtung von Leerstand und beim Ausloten, was machbar ist. Dadurch entstehen Spielräume für Ideen, die innovativ und realisierbar gleichermaßen sind.“ (Quelle: Auszug Konzept, Kühlhaus Kolonie Görlitz, Seite 18)

PROJEKTSTAND

„Warum die Neuausrichtung so wichtig ist
Im nun bereits elften Jahr des Kühlhaus Projektes wollen wir einen neuen Weg einschlagen. Während die gesamte Aufbauarbeit auf dem bisherigen Gelände beinahe ausschließlich im Ehrenamt und privat finanziert durch den Eigentümer mit getragen wurde, ist es an der Zeit, auf eigenen wirtschaftlich stabilen Beinen zu stehen. Die Kühlhaus Kolonie soll genau diese Aufgabe leisten. Sie wird betrieben wie ein klassisches Unternehmen der Tourismus- und Beherbergungsbranche und soll durch Vermietung von Gewerbeflächen für Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft Geld einnehmen. Mit diesen Einnahmen sollen zunächst drei feste Arbeitsplätze geschaffen werden, mit dem Ziel, diese so schnell wie möglich noch zu erweitern.
Im reinen Ehrenamt ist es bei einer solchen Größe einer ehemaligen Industriebrache nicht mehr möglich, den regelmäßigen Veranstaltungsbetrieb aufrecht zu erhalten und nebenbei auch noch zusätzlich für die gesamte bauliche und hausmeisterliche Bewirtschaftung zuständig zu sein. Der Kulturverein soll sich zukünftig also wieder seiner eigentlichen Aufgabe zuwenden: im Ehrenamt Veranstaltungen, kulturelle und zivilgesellschaftliche Angebote organisieren und durchführen. Die wirtschaftliche Betreibergesellschaft soll mit bezahlten Kräften das Gelände und die Gebäude erhalten und konzeptionell, wie auch baulich weiterentwickeln.“ (Quelle: Auszug Konzept, Kühlhaus Kolonie Görlitz, Seite 20)

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt ALTES KÜHLHAUS in GÖRLITZ

Impressionen zum aktuellen Projektstand, Fotos zur Verfügung gestellt vom Kühlhaus Görlitz e.V.



Begegnungshaus



Begegnungshaus



Zukünftige Büros



Zukünftiges Atelierhaus



Zukünftiges Garagenhostel



Entwurf Garagenhostel Innenausstattung (Visualisierung von Frederike Rehfeldt (Studentin Produkt-Design)

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt ALTES KÜHLHAUS in GÖRLITZ

Auszug aus dem Fragen-/Problemkatalog zum Initiativeinsatz im Januar 2018, zusammengestellt von Kühlhaus Görlitz e.V.

Fragebogen C-Etage (1. Obergeschoss)

1. Normaler Lagerbetrieb auch in aktuellem Zustand weiterhin möglich? Oder sind zwingende Brandschutzmaßnahmen zur Verkleidung der Wände (schwarzer Teer / Kleber) nötig?





Fragebogen D-Etage (2. Obergeschoss)

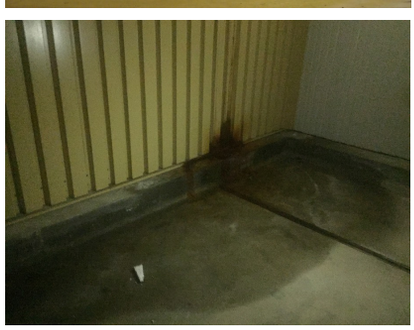
1. Wie bekommt man einen einfachen Umbau (Verkleidung) der Wände und Decken bewerkstelligt? Es ist alles mit 20cm starken Styroporplatten versehen und mit Alufolie kaschiert. Die Decken sind nicht mit der Außenwand verbunden, sondern die Styropordämmung ist von Stockwerk zu Stockwerk durchlaufend. Stimmt es, dass eine einseitig jedoch doppelt beplankte Trockenbauwand bereits T30 erfüllt und als Verkofferung für das Styropor genügt?
2. Ist zum Trennen der Stockwerke eine F90 Brandabschottung (Brandriegel an den durchlaufenden Deckenrändern) nötig?
3. Ist das Gebäude überhaupt für einen Heizbetrieb geeignet? Gefahr durch Kondenswasserbildung?
4. Flucht - und Rettungswege: Da die Etage für die Errichtung von Proberäumen angedacht ist, diese aber nur am Außenrand platziert werden und ein Innenhof freigelassen werden soll, könnten die Distanzen von 30 Metern genau eingehalten werden. Doch sind zu den Treppenhäusern dann Brandschutztüren nötig?
5. Wie realisiert man einen funktionalen Schallschutz zur Entkoppelung der einzelnen Mietparteien (Proberäume) untereinander?



Fragebogen E-Etage (3. Obergeschoss)

1. Kann man die alte Lüftungs- bzw. Kälteanlage als Heizung umfunktionieren?
2. Für die Etage E arbeiten wir an einem Konzept zur Erschaffung von Ausstellungsflächen. Ist eine Öffentliche Nutzung realistisch? Welche Auflagen kommen dabei auf uns zu?
3. Wie behandelt man den Wasserschaden im hinteren Teil des Raumes? Des Weiteren gibt es einige Korrosionsstellen im Deckenbereich an der Blechverkleidung.





Fragebogen Dachgeschoss

1. Bekommt man einen stillgelegten Aufzug im Sinne des Denkmalschutzes wieder reaktiviert und was bedeutet das für uns im Bezug auf Arbeitsaufwand und Kosten? Die Aufzugschächte sind in sehr gutem Zustand, die Kabinen haben jedoch keine Innentüren, wie heute üblich. Anstelle der alten Antriebe könnte man neuere Installieren, jedoch weigern sich Aufzugfirmen und bestehen darauf, komplett neue Schächte zu bauen.
2. Kann man mit den Styroporplatten aus der Etage D (2. Obergeschoss) eine Aufdachdämmung realisieren, oder ist eine normale Dämmung von innen die bessere Alternative? Dann verlieren wir jedoch die industrielle Optik, welche für eine Nutzung z.B. für Kreativarbeitsplätze wichtig wäre.
3. Im Dachgeschoss soll eventuell ein Coworking Space entstehen, dafür werden große Fenster benötigt. Wie ist das mit dem Denkmalschutz vereinbar?
4. Wird eine Lüftung benötigt und gibt es eine Möglichkeit das Stockwerk zu beheizen?
5. Wir hatten die Idee den Sanitärtrakt im hinteren Fahrstuhl zu platzieren, dann könnte man die nötigen Medien gleich über den Fahrstuhlschacht nach oben führen.



BAU + BETRIEB

Kühlhaus

- Die momentan hauptsächliche Nutzung des eigentlichen Kühlhaus ist der **Veranstaltungsbereich** im EG. Die veranstalteten Konzerte haben sich in der Gegend bereits etabliert. Die Obergeschosse haben aufgrund der früheren Nutzung keine Fenster. Die Wärme- bzw. Kältedämmung ist innen angeordnet. Momentan werden Bereiche übergangsweise als **Lagerräume** genutzt. Zur Belebung des Komplexes ist eine Nutzung z.B. als Proberäume für Bands etc. geplant. Aufgrund der bautechnischen Situation kommen hier Raum-in-Raum-Lösungen in Frage. Es können bedarfsgerecht abgeschlossene Bereiche geschaffen werden. Auch den Schallschutzanforderungen wird so Rechnung getragen. Die Proberäume können durch zwischenliegende Allgemeinbereiche Lounge / Kaffeeküche voneinander entkoppelt werden.
- Es wurde die Frage nach der **Wiederinbetriebnahme des Aufzugs** gestellt. Aufgrund der kompletten Zerstörung der Aufzugstechnik müsste ein neuer Aufzug in den alten Schacht eingebaut werden. Ein Aufzug hat in der niedrigschwelligen Sanierung nur geringe Priorität und gilt auch wegen der Betriebskosten für die Mieter als Luxusgut. Für Transporte (zu den Lagerräumen) bestehen derzeit Möglichkeiten mit Gabelstapler / Hubfahrzeug. Das kann so auch weiterhin geschehen.

Kühlhaus Dachgeschoss

- Im Dachgeschoss des Kühlhauses soll ein **Co-Working-Space** sowie Büroflächen eingerichtet werden. Die Herausforderung besteht in der großen Gebäudetiefe bei gleichzeitig minimalen Fenstergrößen in der denkmalgeschützten Fassade.
- Eine Lösungsmöglichkeit könnte im „Herausschneiden“ **patioartiger Innenhöfe** bestehen. Ebenso ist die Schaffung einer umlaufenden **Terrasse** an der Fassade möglich. Die bestehende Außenwand kann dabei unbearbeitet bleiben und die thermische Hülle in einfacher Weise dahinter neu errichtet werden.

Gebäude 1 bis 3 (ehemalige Bauarbeiterunterkünfte)

- Die ehemaligen Bauarbeiterunterkünfte sollen eine neue Nutzung z.B. als **Ateliers** bekommen. Von der vorhandenen Bausubstanz ist eigentlich nur die Grundstruktur des Stahlbaus und eventuell die Trapezblechfassade nutzbar.
- Für einen nachfolgenden Ausbau können durchaus vielfältige Grundrisslösungen für die Nutzung als Arbeitsräume entwickelt werden. **Trockenbau** oder auch **Holzrahmenbau** bieten sich dafür an.
- Die Frage nach der Wandstärke sollte entsprechend einer Rasterplanung für einen möglichst modularen Ausbau bestimmt werden. Trockenbauwände von 125 mm können in der Regel die hier gestellten Anforderungen erfüllen.

Lagerhallen

- Die Bausubstanz der Lagerhallen sollte für eine unbeheizte bzw. saisonale Nutzung (Werkstatt / Atelier) repariert werden, wobei erforderlichenfalls einzelne Teile der Konstruktion zu ersetzen sind. Eine Ertüchtigung der Konstruktionen für beheizte Nutzungen ist kaum wirtschaftlich niedrigschwellig möglich.

Garagenkomplex

- Für den Garagenkomplex wird eine Nutzung als **Hostel / Campingplatz** anvisiert. Aus bautechnischer Sicht sollten die ehemaligen Garagen als eine Art Wetterschutzhülle dienen. Ein umfangreicherer Ausbau ist aufgrund der Art der Bausubstanz nicht wirtschaftlich. Eine einfache Verglasung hinter den Toren und einfache (Einbau-)möbel können als Ausbau reichen. Einzelne Garagen können bei Entfernung der Rückwand als überdachte Sitzplätze das Ensemble auflockern.
- Zur gestellten Frage nach der **Mindestdeckenhöhe** ist zu sagen, dass die Sächsische Bauordnung für Aufenthaltsräume grundsätzlich 2,40 m fordert. Allerdings sind Abweichungen von der Bauordnung durchaus möglich. Begründen ließe sich eine Abweichung durch die Art der Nutzung (Campingplatz) und mit Verweis auf abweichende Regelungen in anderen Landesbauordnungen in denen entsprechende Ausnahmen bereist verankert sind.
- Die Campingplatznutzung unterstützt die Entwicklung als Freizeitstandort (Festival, Bands, Skaterhalle). Diese Strategie ist insgesamt interessant und sollte für das Gelände weiterverfolgt werden

BAUPHYSIK

Situation

Bei dem Gebäudekomplex „Kühlhaus Görlitz“ handelt es sich um Bauwerke aus verschiedenen Bauzeiten, die für unterschiedliche Nutzungen konzipiert und errichtet wurden. Darüber hinaus sind die Gebäude in sehr unterschiedlichem Erhaltungszustand.

Kühlhaus

Das eigentliche, denkmalgeschützte Kühlhaus beinhaltet Keller, vier ehemals gekühlte Geschosse und ein Dachgeschoss. Es handelt sich um einen anfang der 1950er Jahre errichteten Beton-Skelettbau mit massiver Außenhülle aus außenseitig verputztem Ziegelmauerwerk. Bei den ehemals gekühlten Geschossen ist die Betonkonstruktion - insbesondere die Decken - ca. 20cm von der Innenebene der Außenhülle abgerückt um so eine innenseitige Dämmung der Außenhülle zu ermöglichen.
Bauphysikalisch gesehen ist dies eine besondere Konstruktion. Das Gebäude wurde nicht gegen Wärmeverluste von innen nach außen gedämmt, sondern gegen Wärmegewinne von außen nach innen. Die Diffusionsströme in dem Wandquerschnitt waren entgegengesetzt derer, die bei beheizten Räumen
anzutreffen sind. Auch die Gestaltung des Gebäudes wurde konsequent an der Funktion ausgerichtet:

- es gibt keine Fenster in den Kühlräumen um Wärme- & Strahlungseinträge zu verhindern
- Die Räume können nicht belüftet werden.
- Die Räume sind sehr luftdicht, so dass auch kaum Luftwechsel aus Infiltration zu erwarten ist.

Bauphysikalisch relevante Fragen sind:

a) Welche klimatischen Rahmenbedingungen benötigt die geplante neue Nutzung (insbesondere Temperatur und Luftfeuchte)?
b) Welcher Luftwechsel ist zur Belüftung für die neue Nutzung erforderlich und wie soll dieser realisiert werden?
c) Welche bauphysikalischen Probleme ergeben sich bei einer neuen Nutzung an der innengedämmten Außenhülle (Tauwasser etc.)?

Lösungsansätze könnten sein:

a) Nutzungen die niedrigere Temperaturen in Verbindung mit niedrigeren Luftfeuchten tolerieren belasten die Konstruktion weniger. Ggf. wäre ein Raum-in-Raum Konzept zu überlegen, bei dem Nutzungen mit höheren Anforderungen an das Raumklima in „Raumboxen“ untergebracht werden.
b) Ein wesentlicher Parameter ist die Anzahl der sich im Raum befindlichen Personen und deren Aktivitätsgrad. Ein Club würde hohe Feuchteeinträge und einen hohen Lüftungsbedarf nach sich ziehen - ein Büro niedrigere Feuchteeinträge. Wird eine mechanische Lüftung erforderlich kann diese allerdings ein Mittel zur Minderung bauphysikalischer Probleme sein.
c) Als erstes wäre zu klären, ab welchen raumklimatischen Rahmenbedingungen die Innendämmung ein Problem darstellt. Ggf. finden sich Nutzungen, die in einem für die Konstruktion unkritischen raumklimarischen Bereich liegen oder das Raumklima wird durch Raum-in-Raum-Konzepte es abgekoppelt. Ist dies nicht der Fall, ist der Außenwandaufbau bauphysikalisch zu ertüchtigen. Die Putzschäden sind mit blick auf eindringenden Schlagregen zu beheben. Die vorhandene Trennung von Außenwand und Innenkonstruktion sollte ist zu erhalten (thermischen Längenänderung).

Bauphysikalisch relevante Fragen sind zum Ausbau des Dachgeschosses sind:

a) Dämmtechnische Verbesserung der Außenwände ja/nein?
b) Art der Dachdämmung?
c) Belichtung von Dachgeschoss?

Lösungsansätze könnten sein:

a) Es ist mit Blick auf die thermische Längendehnung und sich verschärfende Wärmebrückenprobleme die maximal mögliche Innendämmstärke zu prüfen. Reichte diese für die geplante Nutzung nicht aus, wäre ggf. die Ausbildung der thermischen Hülle von der Außenwand nach innen versetzt (umlaufender Laubengang) ein Lösungsweg.

b) Der Mindestwärmeschutz zum Feuchteschutz (vergl. DIN 4108) ist einzuhalten. Eine Befreiung von Forderungen aus der ENEV dürfte problemlos sein. In jedem Fall ist die Dichtheit des Daches wiederherzustellen.
c) Mehrschalige Lichtkuppen zur Belichtung sind bauphysikalisch unkompliziert und energetisch günstig. Werden Atrien im Dachgeschoss gebilden, ist der Atriumboden bauphysikalisch zu untersuchen - ggf. sind nach oben (einfach) verglaste Atrien sinnvoll.

Ehemalige Arbeiterunterkünfte

Die ehemaligen Arbeiterunterkünfte wurden als Stahl-Skelettkonstruktion auf Streifenfundamenten errichtet. Für eine neue Nutzung (Sanitärgebäude /Unterkünfte) stellen sich u.a. folgende bauphysikalisch relevanten Fragen:
a) Auf was ist bei dem die thermische Hülle durchdringenden Stahlbau zu achten?
b) Wie ist der Bodenaufbau mit Blick auf den Feuchteschutz zu betrachten?

Lösungsansätze könnten sein:
a) Nutzungen mit geringer Feuchteentwicklung, die nur bei Außentemperaturen über 10°C stattfinden dürften bauphysikalisch unkritisch sein. Die eingeschossigen Bauten könnten dann beheizte Nutzungen mit höherer Feuchteentwicklung aufnehmen (z.B. Sanitär), wenn der Stahlbau als kalte Konstruktion verbleibt und die neue Hülle mit den dann geltenden ENEV-Anforderungen für Nichtwohnungsbau innenseitg vorgesetzt wird.
b) Der vorhandene Hohlraum zwischen Planum und unterer Deckenkonstruktion trennt aufseigende Feuchte von der Konstruktion und sollte erhalten werden. Die Höhenlage des Gelände ist zu prüfen (Spritzwasserschutz). Die Decke kann bei nicht beheizten Bereichen über OSB-Platten o.ä. erfolgen, bei beheizten Bereichen ist die ENEV zu beachten. Verleiche auch: DIN 68800 und DIN 4108 Teil 2&3.

Garagen

Die als einfachste Massivbauten errichteten Garagen sollen als **unbeheizte Unterkünfte** umgenutzt werden. Bauphysikalische Fragen dabei sind:
a) Welche Maßnahmen sind für die Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes sinnvoll?
b) Wie sollte mit Blick auf die nicht vorhandene Bauwerksabdichtung agiert werden?

Lösungsansätze könnten sein:
a) Die vorhandenen Garagentore als „Fensterläden“ vor neu einzubauenden Fenstern beizubehalten stellt einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des sommerlichen Wärmeschutzes dar. Darüber hinaus sollte die Möglichkeit einer effektiven Querlüftung sichergestellt werden, worauf insbesondere auch bei der Ausbildung der neuen Fenster und der Garagentoren (zusätzliche Lüftungslöcher?) zu achten ist.
b) Prinzipiell ist sicherzustellen, dass eintretende Feuchte ungehindert aus den Bauteilen wieder austreten kann. Dafür sollte von allen Arten der Bekleidung der vorhandenen Bauteile ebenso Abstand genommen werden wie von dem Streichen mit den Feuchtetransport behindernden Farben (keine Dispersionsfarben, Latexfarben etc. - dafür mineralische Farben). Wichtig ist darüber hinaus auch die Möglichkeit der Querlüftung.

Die angesprochenen Punkte bedingen einander und sind im Komplex zu sehen.

BRANDSCHUTZ

Allgemeine Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen

Das Hauptgebäude ist in den Geschossen jeweils im Bestand jeweils in drei Zonen aufgeteilt, die bauzeitlich feuerbeständig abgetrennt sind. Der südliche Bereich dient als Erschließungszone mit einem Flurzone und einer offenen Treppe. Es ist brandlastfrei zu halten. Vorhandene Öffnungen zum mittleren Bereich sind durch funktionierende Türen und Tore zu verschließen. Sie sind ggf. zu reparieren, zu ertüchtigen oder zu ersetzen. Der mittlere Bereich, der als Kühllager genutzt wurde, ist durch Trennwände bauzeitlich feuerbeständig von den anderen Bereichen abgetrennt. Den nördlichen Bereich bildet ein Treppenraum mit einer weiteren Treppe. Auch hier sind die vorhandenen Türen funktionsfähig zu halten.
Das Erdgeschoss des Hauptgebäudes bietet aufgrund der vorhandenen Rettungswege (Ausgänge) am ehesten die Möglichkeit einer Nutzung durch Einrichtungen mit Publikumsverkehr.
Erdgeschossige kleinteilige Nebengebäude (Garagen, Container etc.) haben keine wesentlichen brandschutztechnischen Anforderungen. Eingeschossige großteilige (Halle) oder zweigeschossige Nebengebäude müssen bei beabsichtigter Nutzung i.d.R. auf feuerhemmend ertüchtigt werden.

• **Fragebogen: C-Etage − 1. Obergeschoss** (siehe auch S. 37)
Normaler Lagerbetrieb auch in aktuellem Zustand weiterhin möglich? Oder sind zwingende Brandschutzmaßnahmen zur Verkleidung der Wände (schwarzer Teer/ Kleber) nötig?
Das 1. Obergeschoss ist im Bestand in drei Zonen aufgeteilt, die bauzeitlich feuerbeständig abgetrennt sind. Der mittlere Bereich, der als Kühllager genutzt wurde, kann unabhängig von der vorhandenen Brandlast (EPS/ Teer/ Kleber etc.) weiterhin als Lager genutzt werden, wenn die vorhandenen Trennwände und Feuerschutzabschlüsse (Türen Tore) noch funktionsfähig sind bzw. instandgesetzt werden.

Fragebogen: D-Etage − 2.Obergeschoss (siehe auch S. 37)
Stimmt es, dass eine einseitig jedoch doppelt beplankte Trockenbauwand bereits F 30 erfüllt und als Verkofferung für das Styropor genügt? Ist zum Trennen der Stockwerke eine F 90 Brandabschottung (Brandriegel an den durchlaufenden Deckenrändern) nötig?
Die D-Etage entspricht weitgehend der C-Etage. Die vorhandenen Brandlasten (EPS oder Styropor) können bei einer Lagernutzung verbleiben, wenn die o.g. Maßnahmen ergriffen werden. Soweit Öffnungen in den Decken an den Außenwänden vorhanden sind, müssen diese feuerbeständig (F 90-AB) geschlossen werden. Soweit im Bestand diese Öffnungen noch vollständig mit brennbaren Baustoffen (EPS) verschlossen sind, empfiehlt es sich zumindest, diese ggf. an der Oberkante der Decke durch nichtbrennbare Baustoffe (z.B. 2lagig Gipskarton) zu trennen.
Flucht- und Rettungswege: Da die Etage für die Errichtung von Proberäumen angedacht ist, diese aber nur am Außenrand platziert werden und ein Innenhof freigelassen werden soll, könnten die Distanzen von 30 Metern genau eingehalten werden. Doch sind zu den Treppenhäusern dann Brandschutztüren nötig?
Für die Lagerzone sind grundsätzlich zwei bauliche Rettungswege (Treppen in Treppenräumen) vorhanden. Neben den Fluchtweglängen spielen für eine geplante Nutzungsänderung dieser Bereiche für Personenverkehr (z.B. Proberäume) die Fluchtwegbreiten eine Rolle. Vorbehaltlich einer näheren Betrachtung kann das Gesamtgebäude für eine Nutzung von insgesamt max. 200 Personen geeignet sein. Die Öffnungen zu Treppenräumen und anderen Fluchtwegen müssen durch Feuerschutzabschlüsse (Brandschutztüren) verschlossen sein, die – da Umnutzung – der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) entsprechen müssen.

RECHT

Flächennutzungsplan Gewerbegebiet

Fragestellung: teilweise (Um-)Nutzung des alten Kühlhauses Görlitz als Wohnraum, bislang Gewerbe
Grundsätzlich ist das private Wohnen im Gewerbegebiet baurechtlich nicht zulässig. Ein Antrag auf Umnutzung würde voraussichtlich bereits daran scheitern, dass der Flächennutzungsplan das Gebiet in dem das Kühlhaus situiert ist als Gewerbegebiet vorsieht.
Die Festlegung der Nutzung eines Gemeindegebietes auf der untersten Ebene der Raumordnung, nämlich auf Ebene der Gemeinden wird als Bauleitplanung bezeichnet. Die Bauleitplanung ist zweistufig und kennt das Planinstrument Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan ist somit förmliches Instrument der Stadtplanung und Ausdruck der gemeindlichen Planungshoheit. Die Änderung eines Flächennutzungsplans durch die Gemeinde (Stadtrat) ist möglich. Bei der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, also Ziele der Landes- und Regionalplanung, zu beachten. Die Änderung eines Flächennutzungsplans (teilräumliche Änderung) müssen von der übergeordneten Verwaltungsbehörde genehmigt werden. Es handelt sich also in erster Linie mehr um eine politische Frage (Einflussnahme) auf der Gemeindeebene, die sich jedoch immer im rechtlichen Rahmen der übergeordneten Landesregionalplanung bewegen muss. Die Änderung eines FNP ist nicht kurzfristig zu erreichen.

Brandschutz

Denkmalschutz / Fenster / Tür Büro
Denkmalschutz vs. Brandschutz; 2. Fluchtweg im Büro
Hier sind nach Ansicht des Fachgutachters die brandschutzrechtlichen Bestimmungen gegenüber den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen vorrangig. Nach Aussage des Projekts handelt es sich bei dem Kühlhaus Görlitz um ein technisches Denkmal. Das technische Denkmal dokumentiert eine außergewöhnliche technische Errungenschaft, nicht im Sinne eines Werkes der Technik, sondern eines Zeugnisses der technischen Errungenschaften in Produktion, der Verteilung von Gütern und dem Verkehr. Die Fassade und die Ansicht des Anbaus beeinträchtigen diese Dokumentation einer technischen Errungenschaft nicht. Hier sollte ein Antrag gestellt werden, man kann und sollte die Frage mit dem Bearbeiter bei der Denkmalschutzbehörde klären, ggfs. mit dessen Vorgesetzten. Hierbei sollte die für Brandschutz zuständige Abteilung der Baubehörde einbezogen werden, um Argumente für eine Fluchttür als zweiten Rettungsweg zu liefern.

Raumhöhe Garagen - geplantes Hostel - 2,40 m

Fragestellung bei der zukünftigen Umnutzung der Garagenanlage als (Sommer-)Hostel ist die Frage, ob die Nutzung als Hostelzimmer zulässig ist, da die Raumhöhe begrenzt ist. § 47 SächsBO sieht vor, dass ein Raum der zum Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, eine lichte Raumhöhe von min. 2,40 m aufweisen muss. § 2 Abs. 5 SächsBO definiert einen Aufenthaltsraum als Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Das Wort „müssen“ in § 47 BauO läßt auch keinen Platz für ein Ermessen der Baubehörde. Danach ist letztlich das Tatbestandsmerkmal „dauerhaft“ entscheidend für die Frage, ob die Nutzung der Garagen als Hostel hinsichtlich der geringeren Raumhöhen möglich ist. Wenn man davon ausgeht, dass eine Nutzung lediglich im Frühjahr und Sommer geplant ist und durch die Ausstattung der zukünftigen Räume zudem eine Nutzung lediglich zur Übernachtung geplant ist, könnte man das Merkmal „dauerhaft“ verneinen. Damit käme eine Nutzung der Garagen als Hostel in Betracht.

Denkmalschutz

Einbau von Gebäudeöffnungen - Fenstern
Der Eingriff in die Kubatur im architektonischen Sinne steht ggfs. zu Anforderungen des Denkmalschutzes. Es sollten sich jedoch Lösungen mit der zuständigen Baubehörde der Gemeinde finden lassen, die trotzdem den Erhalt des Kühlhauses als technisches Denkmal und eine Umgestaltung zulassen. So kommt eine Zulassung von einzelnen Öffnungen in Betracht die als nachträgliche Einbauten erkannt werden oder den Erhalt einer Seite (Norden) ohne Fensteröffnungen. Empfehlenswert ist eine begleitende Ausstellung

mit Dokumentation. Sollte eine Einigung mit der Gemeinde nicht möglich sein, ist auch eine direkte Nachfrage beim Landesamt für Denkmalpflege möglich und ggfs. hilfreich.
Die Fragen des Denkmalschutzes sind immer Teil eines Bauantrages zu einer Baugenehmigung und sollten jedoch vor dem Antragsverfahren bereits abgestimmt werden.

Aufzüge - außer Betrieb

Die Wiederinbetriebnahme eines einmal außer Betrieb gesetzten Aufzuges ist an strenge formale Bedingungen gebunden. Eine bloße technische Wiederherstellung ist für eine Wiederinbetriebnahme nicht ausreichend.
Mit Inkrafttreten der letzten Novellierung der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) am 1. Juni 2015 sind Aufzugbetreiber neuerdings verpflichtet, vor Inbetriebnahme einer neu errichteten Aufzuganlage sowie nach einer prüfpflichtigen Änderung an einer bestehenden Aufzuganlage eine sogenannte „Prüfung vor Inbetriebnahme“ (PvI) durch eine Zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) durchführen zu lassen.
Demnach reicht seit diesem Tage die durch den Aufzughersteller bzw. Errichter einer Aufzuganlage bei der sogenannten Benannten Stelle (NB) zu beantragende und mit dieser durchzuführende Inverkehrbringungsprüfung nicht mehr aus, um eine Aufzuganlage auch tatsächlich in Betrieb nehmen zu dürfen.
Vielmehr schreibt der Gesetzgeber nun auch die Prüfung sämtlicher Umgebungsbedingungen einer Aufzuganlage und mit dieser direkt und/oder funktional verbundener externer Sicherheitseinrichtungen und Rahmenbedingungen im Einklang mit der jeweiligen Landesbauordnung (hier § 39 SächsBo) vor. Hierbei soll sichergestellt werden, dass sich die Aufzuganlage für ihre ganz eigene, speziell vorgesehene Nutzung in einem sichereren Betriebszustand befindet.
Damit ist auch ausgeschlossen, dass man mit einem Aufzugsbauer allein eine Wiederinbetriebnahme vornehmen kann. Fazit: Die Wiederinbetriebnahme eines stillgelegten Aufzugs kommt einem Neubau nah.

Treppenhaus - Entrauchung

Hier sind die §§ 34,35 SächsBO zu beachten.
Bei der geplanten Dachsanierung ist für die Treppenhäuser zu beachten, dass in Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 1 qm erforderlich. Die Rauchableitung muss vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus geöffnet werden können.

Toilettenanzahl lt. Bauantrag - Reduzierung bestehende Baugenehmigung als Versammlungsstätte - Herstellung der erforderlichen Anzahl an WCs

Die Baubehörde geht grundsätzlich vom „schlimmsten Fall“ aus: Hier also die angegebenen und beantragten 600 Personen.
Hier kommt eine Änderung des Bauantrages hinsichtlich der in der Baugenehmigung angegebenen Personenanzahl in Betracht. Zum einen mit Blick auf die geforderte Anzahl der Toiletten, als auch im Hinblick auf die höheren bau(-recht-)lichen Anforderungen in Bezug auf den Charakter als Versammlungsstätte. Es sollte auf die Anzahl der Nutzer verwiesen werden, z.B. Sitzveranstaltungen max. 150 Personen. Es ist zu prüfen, wie viele Toiletten im Bestand sind und für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen bzw. berücksichtigt werden können. Zudem sollte die Möglichkeit genannt werden, bei den nur einige Male im Jahr stattfindenden größeren Veranstaltungen temporär WC-Anlagen (mobil) mieten zu können.

Zivilrechtliche Fragestellungen: Mietverträge

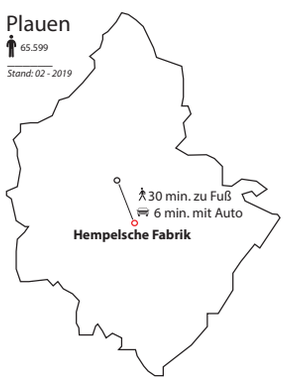
Die zukünftigen (Gewerbe-) Mietverträge sind entsprechend den maßgeblichen baurechtlichen Genehmigungen und Vorschriften abzufassen. Dabei sollten Fragen wie die Personenanzahl (Zähler beim Einlass, Kartennummern), Rauchverbote, Umgang mit offenem Licht,etc. geregelt werden.

HALLE 1
HEMPELSCHE FABRIK

08527 PLAUEN
HOFWIESENSTRASSE 22



Foto: rb architekten



- Ehem. Bleicherei, Färberei und Appreturanstalt
- Baujahr: ab 1830, Planung seit 2016
- Geplant ist die Ansiedlung innovativer Unternehmen der Kreativwirtschaft unter Einbeziehung vorhandener Kultur-, Bildungs- und Forschungseinrichtungen
- Gebäudeanzahl: 1
- Grundstücksfläche: > 2.000 m²
- Nutzfläche: ca. 3.300 m²
- Eigentümer: Kommunal
- Betreiber: Kommunal

Die Ansiedlung innovativer Unternehmen, Startup- oder Einzelunternehmen der Kultur, Kunst- und Kreativwirtschaft in einem bezahlbaren niedrigschwellig-sanierten Industriedenkmal auf authentischem Areal ist das Ziel der Umsetzung des Projektes Halle 1 Hempelsche Fabrik.
Die Objektplanung umfasst die niederschwellige Sanierung des Bestandes unter denkmalpflegerischer, baukonstruktiver und bauordnungsrechtlicher Sicht. Da die Nutzer des Gebäudes zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehen, ist eine flexible Planungsarbeit mit allen Beteiligten notwendig.

Grundlegend wird das Objekt bis zu einem bautechnisch gesicherten Stand saniert, d. h. Sanierung der Gebäudehülle, statische und brandschutztechnische Ertüchtigung, Erschließung und allgemeine einfache HLS und ELT Ausführung. Die historische Dach- und Deckenkonstruktionen sollen weitestgehend erhalten bleiben. Der flexible Innenausbau wird in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Nutzern und der Stadt Plauen geplant, ist jedoch kostenseitig noch nicht komplett gesichert. Das Projekt befindet sich derzeit in der Entwurfsphase. Die eigentliche Sanierung soll im Herbst 2019 beginnen.

Das Projekt befindet sich derzeit in den Endzügen der Entwurfsplanung. Der Fördermittelantrag bei der SAB wurde im Dezember 2018 eingereicht. Der Prüf- bzw. Fördermittelbescheid liegt noch nicht vor. Mit Vorlage des positiven Bescheides wird die Genehmigungsplanung bearbeitet. Baubeginn ist zum Herbst 2019 vorgesehen. Es wird mit einer Bauzeit von 18-24 Monaten gerechnet.

Text & Informationen:
Stadt Plauen (Stand Oktober 2017, aktualisiert März 2019)





2.2.2 HEMPELSCHE FABRIK, Halle 1, Plauen

Historische Entwicklung

seit 1830	*gewachsener Denkmalkomplex „Hempelsche Fabrik“*
ca. 1880	*Errichtung der viergeschossigen Produktionshalle*
ca. 1990	*Aufgabe der Produktion*
2015	Kauf des Areals der Hempelschen Fabrik durch die Stadt Plauen Bewerbung Plauen für die Ausstellung „Industriekultur in Sachsen 2018“
2016	Programmaufnahme im EFRE-Programm Integrierte Stadtentwicklung, EFRE-Gebiet Elsteraue
März 2017	3. Konferenz Elsteraue, Bedarfsworkshop zusammen mit rb architekten zum Thema: Die Hempelsche Fabrik und die (Kreativ)Wirtschaft in Plauen

Projektstand ——————————————————————————

Dezember 2017	Entwurfsplanung/Bauantrag bis voraussichtlich Anfang 2018 abgeschlossen - Technische Gebäudeausrüstung - Trocken, Sicher, Warm - 4 Mio. für Brandschutz, Statik, Treppenhäuser und Aufzug, mit Förderung über EFRE
April 2019	Erschließung des Areals konnte bereits beauftragt werden, Start der Maßnahmen mit Ausbau der Fernwärmetrasse

Letzer Stand:

Der Betreiber und Initiator des Wilke Hauses in Plauen (s.a. auch Seite 48) Uwe Fischer führt eine Interessentenliste für mögliche Nutzer und erstellt eine Website als Vermarktungsportal (www.hempelsche-fabrik.de, online seit April 2019) Vorerst wird das kommunale Gebäudemanagement WbG „Betreiber“ der Hempelschen Fabrik werden, langfristig soll eine Stelle dazu ausgeschrieben werden. Als Nutzung für das Erdgeschoss ist eine öffentliche (Veranstaltungs-)halle geplant. Aktuell wird zudem geprüft, ob der Einsatz von GlobalHome-Raummodulen aus dem Best-Practice-Beispiel Ringlokschuppen Marburg die Ausbaumaßnahmen in der Hempelschen Fabrik sinnvoll und kostensparend vereinfachen könnten.

Quelle: Informationen der Stadt Plauen

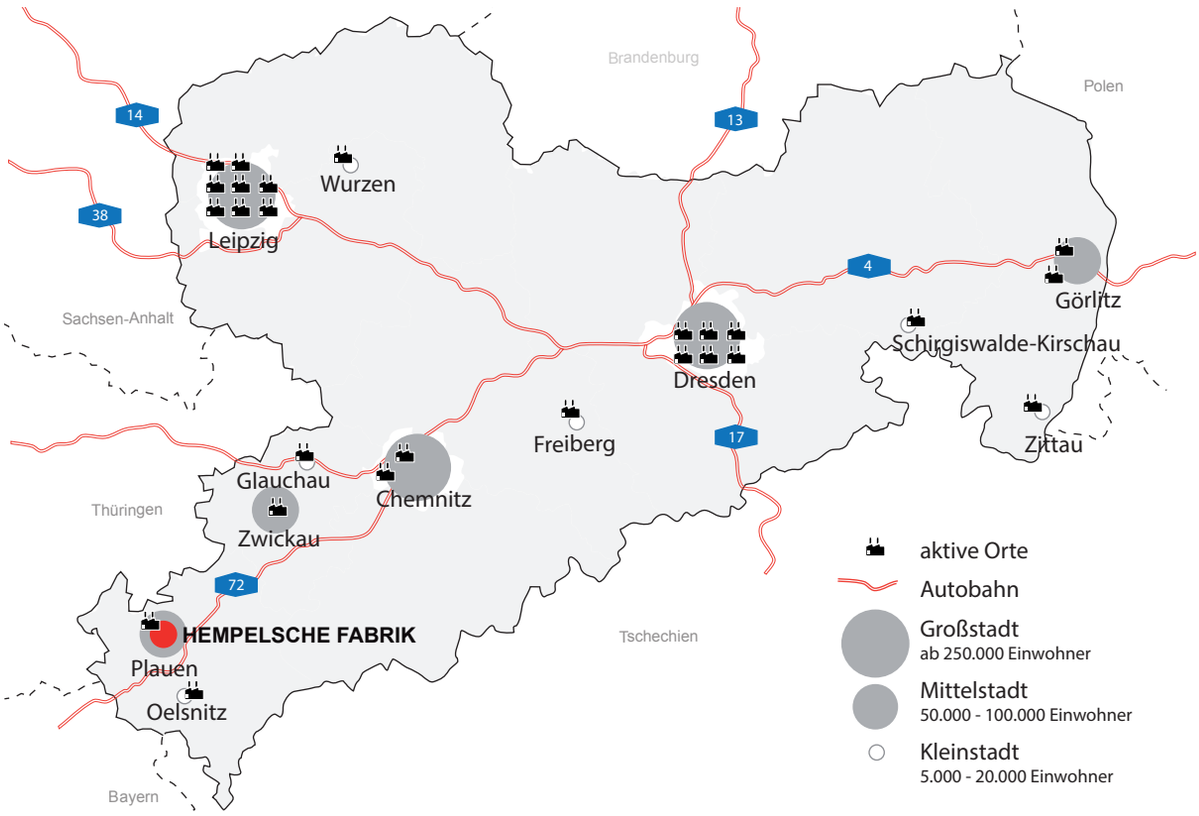








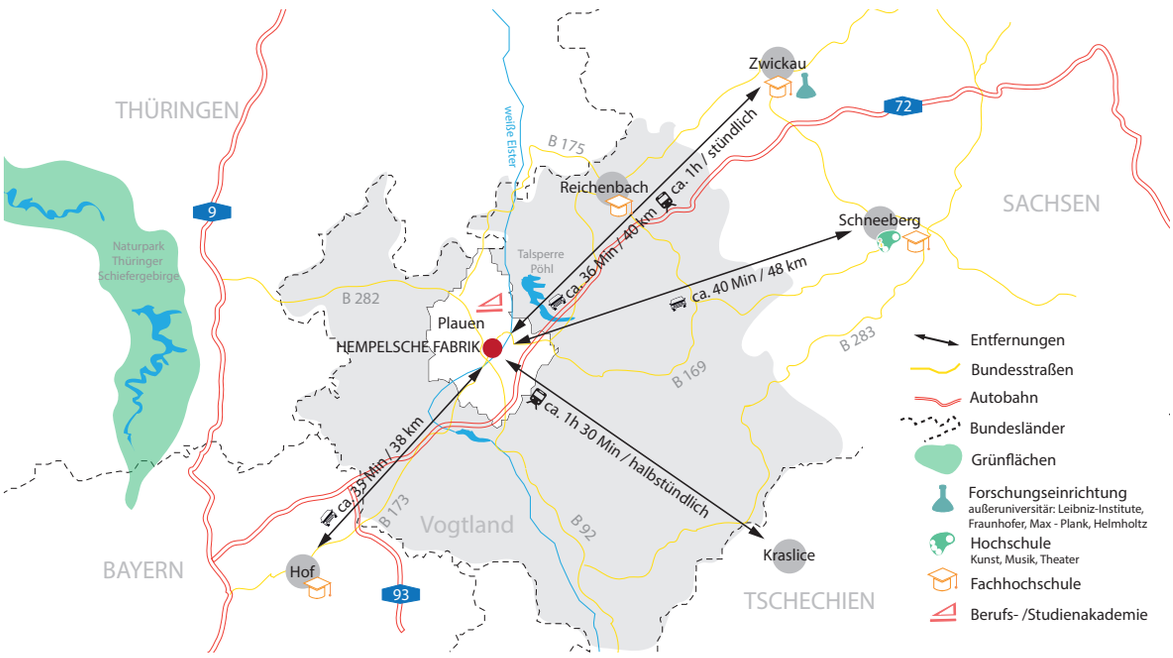




Karte oben: **Sachsen -** Regionale Einordnung HEMPELSCHE FABRIK und andere aktive Orte mit Best-Practice-Beispielen (auf dem Weg/ am Anfang oder etabliertes Projekt), eigene Darstellung, Foto unten: Gesprächsrunde in Plauen zum Initiativeinsatz am 01.03.2018



Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt HEMPELSCHE FABRIK, HALLE 1 in PLAUEN



Die Stadt Plauen im Vogtlandkreis, regionale Einordnung und Anbindungen an Hochschul- und andere Bildungsstandorte, eigene Darstellung

Stadt Plauen

Plauen ist die größte Stadt im sächsischen Vogtlandkreis, gliedert sich in 39 Stadtteile und 23 Gemarkungen, die wiederum fünf Stadtgebiete zugeteilt sind: Zentrum, Nord, Süd, Ost und West.
Plauen liegt im Südwesten von Sachsen und grenzt mit der nördlichsten Spitze direkt an Thüringen und auch bis zur bayerischen Grenze sind es nur ca. 30 km.
Durch das Stadtgebiet verläuft die A72, die unweit von Plauen auf die A 9 trifft und somit für eine gute Anbindung sorgt.
Die Stadt liegt im Tal des Mittelvogländischen Kuppenlandes durch das sich auch die Weiße Elster schlängelt.

Plauen ist besonders durch das Qualiätssiegel „Plauener Spitze" bekannt und gehört seit dem 18. Jahrhundert zu den bedeutendsten sächsischen Standorten für die Stoff- und Textilproduktion.

Östlich von Plauen ca. 10 km entfernt, liegt die Talsperre Pöhl, Sachsens drittgrößter Stausee und ausgewiesenes Natur- und Erholungsgebiet mit vielen Freizeitangeboten. Mit dem Auto eine Stunde westlich von Plauen liegt der Naturpark Thüringer Schiefergebirge/ Obere Saale ein weiteres Natur-/Erholungsgebiet. (Quelle: Wikipedia: Plauen)

Anbindung

Reichenbach in ca. 25km Entfernung, Zwickau mit etwas über 40km Entfernung und Schneeberg mit ca. 48km Entfernung sind die nächstgelegenen Standorte der Westsächsischen Hochschule Zwickau (FH) u.a. mit der Fakultät für angewandte Sprachen und Interkulturelle Kommunikation in Zwickau und der Fakultät für Angewandte Kunst in Schneeberg. In Plauen selbst ist die Berufsakademie Sachsen beheimatet, eine staatliche Studienakademie, die überwiegend Studiengänge im Management-Bereich anbietet so z.B. Technisches Management, Gesundheits- und Sozialmanagement.

Im Nahverkehr fährt die Vogtlandbahn (VBG) zweistündlich sowohl von Zwickau als auch von Plauen über Kraslice nach Sokolov. An Wochenenden fahren zwei Plauener Züge weiter bis Karlsbad. Fünfmal täglich geht es mit der VGB ab Zwickau über Plauen nach Cheb (Eger). (Quelle: wirsindanderswo.de)

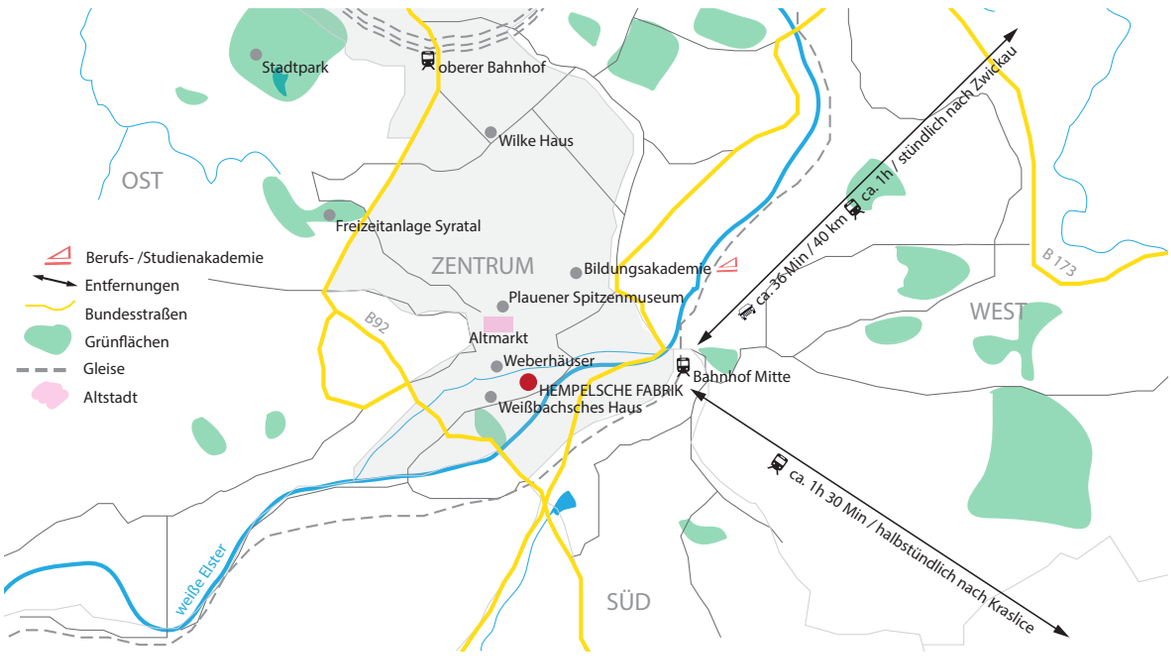
Bevölkerungsentwicklung

Plauen hat eine rasante Entwicklung beginnend im 19. Jahrhundert durch die Industrialisierung bis in die frühen Jahren des 20. Jahrhunderts erlebt und hatte ihren höchsten Bevölkerungsstand 1912 erreicht mit fast 130.000 Einwohnern. Danach nahm die Bevölkerung fast kontinuierlich ab: erst aufgrund von Textilindustriekrise, dann durch den ersten Weltkrieg, Weltwirtschaftskrise und den zweiten Weltkrieg. Aktuell wohnen ca. 65.000 Menschen in der Stadt.

Jahr	Anzahl Betriebe	Anzahl Maschinen
1863	8	65
1865	9	84
1867	18	159
1869	70	327
1871	167	625
1872	239	907

Anstieg Anzahl der Betriebe und Maschinen in Plauen, Quelle: Wikipedia: Plauen, eigene Darstellung

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt HEMPELSCHE FABRIK, HALLE 1 in PLAUEN



Stadtgebiet Zentrum Plauen, Lage der Hempelschen Fabrik, eigene Darstellung

Gebäudestandort

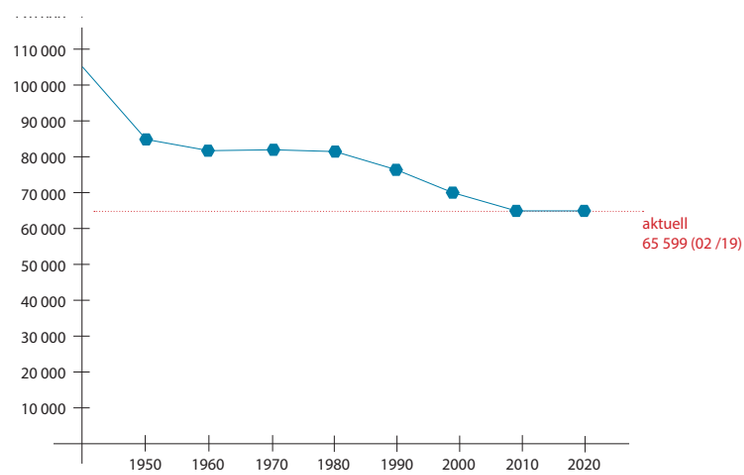
Die Hempelsche Fabrik befindet sich im Stadtgebiet Zentrum in unmittelbarer Nähe zum Altmarkt und direkter Nachbarschaft zur Weißen Elster, dem Weisbachschen Haus und den Weberhäusern, die „älteste Häuserzeile der Stadt" in der sich fünf Werkstätten und ein Museumshaus befinden. Das Weisbachsche Haus gilt als „bedeutendstes, noch bestehendes Manufakturgebäude Sachsens" und wird aktuell für Ausstellungen und Kurse genutzt.
(Quelle: Wikipedia: Plauen)

Das Wilke Haus

Das Wilke Haus befindet sich ca. 15 Gehminuten entfernt von der Hempelschen Fabrik und ist ein wieder neu aktivierter Gewerbestandort im Gründerzeithaus mit über 20 Firmen, viele auch aus der Kreativbranche und einem Coworking-Space. Betreiber ist die Firma Progressio, eine Online-Marketing-Agentur dessen Inhaber Uwe Fischer auch als Netzwerk-Partner für das Projekt Hempelsche Fabrik aktiv ist.
(Quelle: wilkehaus.de)

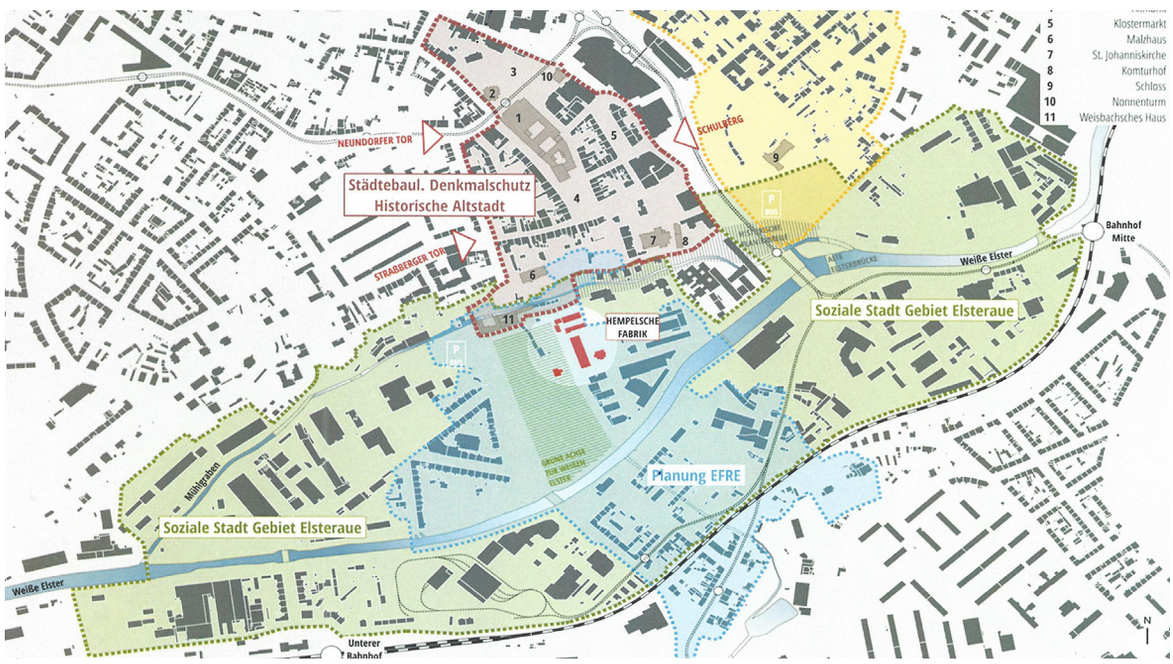
Anbindung

Von der Hempelschen Fabrik braucht man zum Bahnhof Plauen Mitte zu Fuß nur ca. 14 Minuten und hat damit guten Anschluss an die Regionalbahnen nach Zwickau und Tschechien.
(Siehe Abschnitt Anbindung vorherige Seite)



Einwohnerentwicklung Plauen ab 1950 bis 2019, Quelle: Wikipedia: Plauen, eigene Darstellung

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt HEMPELSCHE FABRIK, HALLE 1 in PLAUEN



Fördergebietskulisse Stadt Plauen, Quelle: Prospekt zur Bewerbung - „Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte" Stand 08-2017, Stadt Plauen

Die Hempelsche Fabrik

„(...)Die Chemische Bleicherei, Färberei und Appreturanstalt F.A. Hempel war eines der bedeutenden Plauener Unternehmen des 19. und noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts und eine der größten hiesigen Anstalten dieses Gewerbezweiges.(...)"

Allgemeine Beschreibung Gebäudekomplex

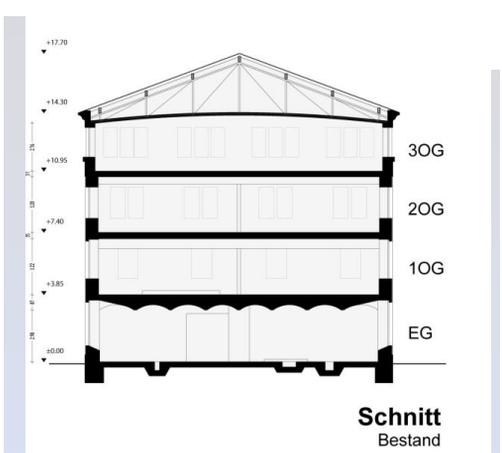
„Die viergeschossige Produktionshalle mit Raumabmessungen von ca. 17 x 60m und einer mittelachsigen Stützenreihe wurde als Mauerwerksbau Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Für die Unterbringung neuzeitlicher Spannrahmen wurden bauzeitlich nahezu stürzenfreie Produktionsräume benötigt. Das 3. Obergeschoss ist aufgrund einer genieteten Eisenfachwerkkonstruktion, welche sich über die gesamte Gebäudebreite spannt, als stützenfreier lichtdurchfluteter Raum besonders flexibel nutzbar. Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss wurde in den 1970er Jahren durch einen Stahlbetondecke ersetzt. (...)"

Chronologie Bauarbeiten

April 1880: Herren F.A. Hempels Fabriksbau
- 3 Geschosse zzgl. Holzdachstuhl
- Decke über EG teilweise,
Decke über 1.OG komplett als Holzbalkendecke
- auf Stahlwerkunterstützung und Guss-Stützen

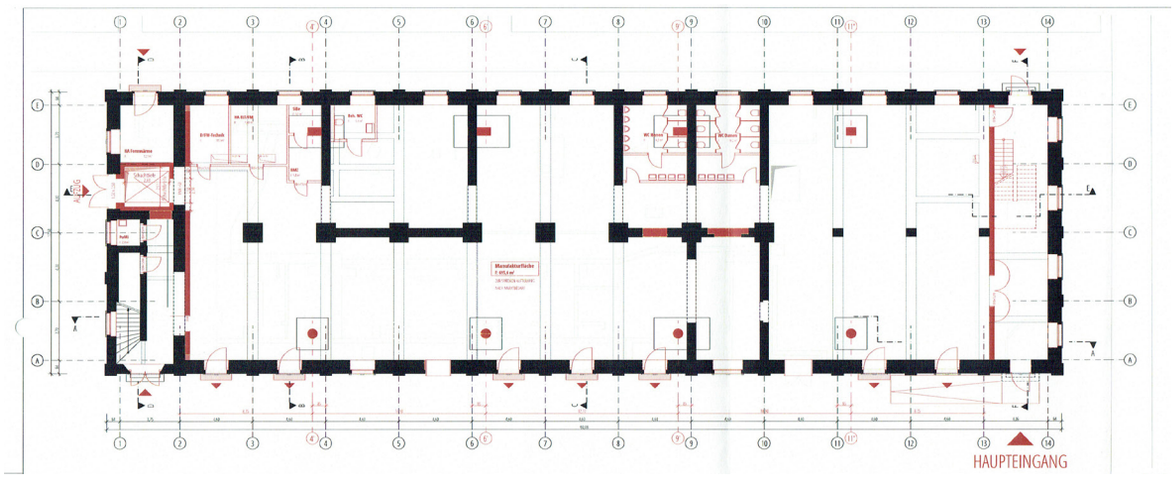
Juli 1908: Stockwerksaufbau auf das Fabrikgebäude
- Aufstockung 3. Obergeschoss
- Eiserne Dachkonstruktion mit Rabitzdecke und Schlackeauffüllung (Statik vorhanden, vermutlich genietete Konstruktion)
- Holzbalkendecke über 2.OG

Mai 1977: Deckenumbau über den Erdgeschoss
- Ertüchtigung vorh. Kappengewölbe für erhöhte Verkehrslasten
- p = 7,50 KN/m² (bewehrter Aufbeton, Träger und Stützen einbetoniert)
- Ersatz vorh. Holzbalkendecken, neue Verkehrslast 10 KN / m² (Stahlbetonkonstruktion)



Quelle: Zitate, Chronologie und Grafik, Stadt Plauen, Prospekt zur Bewerbung IBKW III, Stand August 2017

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt HEMPELSCHE FABRIK, HALLE 1 in PLAUEN



Planung Grundriss EG (Stand 01.03.2018) als Diskussionsgrundlage zum Initiativeinsatz, Quelle: Stadt Plauen

Nutzungskonzept

„Die Ansiedlung innovativer Unternehmen, Startup- oder Einzelunternehmen der Kultur, Kunst- und Kreativwirtschaft in einem bezahlbaren niedrigschwellig-sanierten Industriedenkmal auf authentischem Areal ist das Ziel der Umsetzung des Projektes Halle 1 Hempelsche Fabrik.
Die Objektplanung umfasst die niederschwellige Sanierung des Bestandes unter denkmalpflegerischer, baukonstruktiver und bauordnungsrechtlicher Sicht. Da die Nutzer des Gebäudes zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehen, ist eine flexible Planungsarbeit mit allen Beteiligten notwendig.
Grundlegend wird das Objekt bis zu einem bautechnisch gesicherten Stand saniert, d.h. Sanierung der Gebäudehülle, Erschließung des Gesamtobjektes und allgemeine einfache HLS und ELT Ausführung. Der flexible Innenausbau wird in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Nutzern und der Stadt Plauen geplant, ist jedoch kostenseitig noch nicht gesichert. Zur Jurysitzung am 28.02.2017 wurde von den jeweiligen Planungsbüros die Umsetzung der Planung zur niederschwelligen Sanierung nach oben benannten Bauabschnitten erläutert. Das Gebäude wurde bereits statisch vorgeprüft, Deckenbereich, Dachkonstruktion und Gusseisenstützen werden derzeit durch die Materialprüfanstalt Leipzig geprüft und sollen erhalten werden.“ (Quelle: Stadt Plauen, Prospekt zur Bewerbung IBKW III, ausgefüllt August 2017)

Vision

„Nutzung - Die Umgestaltung wird eine möglichst flexible Nutzung ermöglichen. Auf Veränderungen, die Unternehmen durchlaufen, kann entsprechend reagiert werden. Sowohl für feste Mieter mit Wachstumspotential als auch für die zeitlich begrenzte Nutzung zum Beispiel für Projektarbeit soll flexibel Arbeitsraum zur Verfügung stehen.“
(Zitat und Grafik von der Visualisierung des sanierten Gebäudes unten: www.hempelsche-fabrik.de, Juni 2019)



Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt HEMPELSCHE FABRIK, HALLE 1 in PLAUEN

Der Betreiber und Initiator des Wilke Hauses in Plauen, einem Coworking Space und Kreativwirtschaft-Standort, Uwe Fischer (hat auch die website www.hempelsche-fabrik.de 2019 umgesetzt) zum Initiativeinsatz am 01. März 2018: „Ich habe schon mehrere Projekte mit vielen Unbekannten gemacht und die Erfahrungen gesammelt, wie sich das anfühlt, wenn man sich auf den Weg macht. Und hier an dem Status Quo sehe ich da kein Problem. (...), egal was wir da vorgeben, wir finden dort die Mieter. (...), wenn wir sagen Kreativwirtschaft oder StartUp, dann kriegen wir die Mieter auf jeden Fall, weil wir hier auch nichts haben. Wir haben keine Konkurrenz, wenn wir den Markt betrachten. Und der Markt ist eigentlich: eigener Office-Vermieter, 50 qm, eigener Flur, eigene Toilette, eigener Stromanschluss, eigener Internetanschluss. Das ist unser Konkurrent. Es gibt hier quasi keinen Wettbewerb. Wir haben ein Einzugsgebiet von 200.000 Leuten, die hier im Vogtland wohnen, die eine halbe, dreiviertel Stunde Autofahrt auf sich nehmen. (...) – Interessenten die sagen: Ich will so viel Fläche haben, und wir haben noch keinen Stein bewegt. Je näher wir an die Realisierung kommen und je mehr das in der Öffentlichkeit steht, desto mehr Interessenten werden wir haben. (...)“

Fragen-/Problemkatalog zum Initiativeinsatz im März 2018, aufgestellt von der Stadt Plauen

1. Ausbau

- Welche Erfahrungen gibt es bei der Ausbildung des Fußbodens? Sollte er zumindest „wischbar“ gestaltet werden oder nur eine Reinigung mit Industriestaubsauger ermöglichen (v. a. bei unterschiedlichen Untergründen – wie Fliesen, Beton, Fugen, Unebenheiten)

- Mindestbeleuchtung in den Räumen?

- Mindestausstattung der Nutzungseinheiten elektrisch und datentechnisch? Grundanschluss?

- Thema Barrierefreiheit – 100prozentig?

- Es ist der Einbau von Betondecken ohne Aufbau geplant. Gibt es Erfahrungswerte in ähnlichen Objekten hinsichtlich Schallschutz?

- Ist eine Briefkastenanlage notwendig / empfehlenswert?

- Erfahrungsaustausch Brandschutzanforderungen – Insbesondere Einbau einer Brandmeldeanlage

2. Vermietung

- Abrechnung der Mieteinheiten (Betriebskosten – Pauschale (Ermittlungsbasis) oder verbrauchsabhängige Abrechnung (Verbrauchserfassung?)

- Eingangssituation: Klingel? Klingel für jeden Nutzer einzeln? Gegensprechanlage?

- Erfahrungen bezüglich Bewirtschaftungsaufwand (durchschnittliche Mietdauer, Veränderung Mietfläche während der Laufzeit und damit verbundener Umbauaufwand)

- Kündigungsfristen

3. Rechtliches

- Erfahrung mit Versicherungsschutz für Mieter (z. B. Einbruch oder Vandalismus)? Anforderungen an Schlösser und flexible Trennwände? Erfahrungen?

BAU + BETRIEB

Sanierung Fassade

Die Fassade ist stark geschädigt. Alle Fenster müssen erneuert werden und es ist auch eine Sanierung der Mauerwerksschäden erforderlich. Bei der notwendigen kompletten Erneuerung des Außenputzes ist besonderes Augenmerk auf die sorgfältige Materialauswahl zu legen (bauphysikalische Eignung).
Beim Umfang der **Sandsteinarbeiten** bestehen am ehesten Möglichkeiten der Reduzierung des Aufwandes auf das bautechnisch absolut erforderliche Maß. Der geplante Einsatz von **Fensterblechen** auf den geschädigten Sandsteinfensterbänken stellt dabei eine gute Möglichkeit dar.

Fußboden

Die Oberfläche der Fußböden muss nicht wischfest sein. Ein Anstrich oder eine Versiegelung kann bei Bedarf durch den Mieter erfolgen. Auch die Fußbodenoberfläche kann durchaus **Höhenversätze** und Materialwechsel aufweisen. Im Erdgeschoss ist es z.B. ausreichend die bestehenden Kanäle mit Magerbeton zu verfüllen.

Erneuerung Decken

Die Entscheidung zum Deckenaustausch mittels Betondecken ist aufgrund der geringen **Verkehrslasten** und der damit verbundenen Nutzungseinschränkungen sowie der zur Verfügung stehenden Fördermittel im konkreten Fall nachvollziehbar. Eine solche kostenintensive Lösung ist im Kontext einer niedrigschwelligen Sanierung aber immer äußerst kritisch zu hinterfragen. Schränkt man die Verkehrslasten über die Festschreibung der Nutzung ein so können die Decken im Bestand erhalten bleiben.
Beim Einbau von neuen Decken ist es allerdings nicht empfehlenswert, auf einen normgerechten Trittschallschutz zu verzichten. Die baurechtliche Anforderung muss durch den Planer geklärt werden.
Über die vom Architekten schon vorgeschlagene und aus (Investitions-)Kostengründen verworfene Bauteilaktivierung sollte nochmals nachgedacht werden. Insgesamt ist es für die späteren Nutzer von Vorteil, wenn durch die einmalige Investition von Fördermitteln langfristig günstigere **Betriebskosten** erreicht werden können.

Nutzungseinheiten / Flexibilität

Da ein schrittweiser Ausbau des Gebäudes aufgrund der einzusetzenden Fördermittel nicht geplant ist, andererseits aber die künftigen Nutzer nicht feststehen, ist die Einteilung in Nutzungseinheiten schwierig.
Die intensive Nutzung der vorhandenen Kenntnisse über das **potentielle Nutzerklientel** (vertreten durch Uwe Fischer/ Wilke Haus) bei der Planung ist sehr zu empfehlen. Eine Teilbarkeit in typische Nutzungsgrößen wurde angedacht; eine absolute Flexibilität ist aber nicht erforderlich.
Der im Brandschutzkonzept geforderte **„Notwendige Flur“** schränkt Möglichkeiten der Aufteilung und auch der Raumgestaltung stark ein. In diesem Zusammenhang wird zur nochmaligen Prüfung / Verhandlung mit dem Brandschutzgutachter geraten.

Zugang / Briefkastenanlage

Erfahrungen mit der Zugänglichkeit des Gebäudes bzw. der Einrichtung einer zentralen Briefkastenanlage wurden nachgefragt:
Eine zentrale Briefkastenanlage wird – möglichst im Zusammenhang mit einem **adressbildenden Eingangsbereich** vielleicht mit weiteren Servicefunktionen – eindeutig empfohlen.
Im Westwerk und im Tapetenwerk in Leipzig wurden gute Erfahrungen mit einem (mindestens tagsüber) offenen Gebäude gemacht. Eine Klingelanlage ist nicht erforderlich und nur schwer befriedigend umsetzbar.

Technische Ausstattung der Mietbereiche

Nachgefragt wurden Erfahrungen oder Empfehlungen zum Umfang der technischen Ausstattung der künftigen Mietbereiche. Folgende Erfahrungen aus dem Westwerk und Tapetenwerk Leipzig sowie dem Bauteilkatalog wurden aufgezeigt:
Grundsätzlich kennen die Mieter ihre Anforderungen an Umfang und Lage der Ausstattung am besten, sodass ein eigenständiger Mieterausbau ab Unterverteilung empfohlen wird. Im Mietvertrag kann ein Fach-

firmenzwang festlegt werden. Es gilt: so wenig Ausstattung wie möglich zur Vermeidung von Kosten und falscher Anordnung. Vorrang hat die Schaffung der möglichst lange nutzbaren Infrastruktur im Haus (Zuführung ausreichender Anschlüsse in die Geschosse / Trassen mit der Möglichkeit der einfachen Nachverlegung). Im Mietbereich sind offene Trassen und eine Aufputz-Verlegung zu bevorzugen. Die Beleuchtung sollte grundsätzlich Mietersache sein. Auch der Internetanschluss kann durch die Mieter erfolgen. Die „Telefondose“ im Mietbereich ist durchaus ausreichend, während auf eine aufwändige Datenverkabelung verzichtet werden kann. Die Nachmieter übernehmen erfahrungsgemäß häufig einfach die technische Ausstattung der Vormieter.

Barrierefreiheit

Das Gebäude muss nicht grundsätzlich barrierefrei gestaltet werden (kein öffentliches Gebäude). Grundsätzlich ist eine „barrierearme“ Ausführung zumindest in Teilbereichen begrüßenswert. Dazu gehört z.B. die Einrichtung einer für Rollstuhlfahrer benutzbaren Toilette im Erdgeschoss, wobei aber auf Notrufanlage, unterfahrbaren Waschtisch etc. verzichtet werden kann. Der geplante Aufzug ist in diesem Zusammenhang positiv zu bewerten aber nicht zwangsläufig erforderlich.

BAUPHYSIK

Situation

Die Halle 1 der Hempelschen Fabrik ist Teil eines historischen Industriestandortes, in dem in der Zeit von 1830 bis 1990 Textilverarbeitung stattfand.

Hempelsche Fabrik - Halle 1

Bei dem Gebäude „Hempelsche Fabrik - Halle 1“ handelt es sich um ein heute 4-geschossiges, denkmalgeschütztes Bauwerk aus dem Jahre 1880. Seit 1990 wird das Gebäude nicht mehr genutzt und ist dem Verfall ausgesetzt. Die Gebäudehülle ist nicht mehr intakt. Untersuchungen haben ergeben, dass die Ziegel teilweise sehr porös sind und eine geringe Tragfähigkeit besitzen. Außer der Kappendecke über dem EG sind Holzbalkendecken, die teilweise auf Stahlkonstruktionen auflagern, vorhanden. Im Gegensatz zum Außenputz ist der Innenputz über weite Teile noch relativ robust und sandet nicht ab.

Bauphysikalisch relevante Probleme und Fragen sind:

a) Welche Salzbelastungen liegen ggf. im Mauerwerk vor?
b) Ist eine Entsalzung des Mauerwerks möglich?
c) Welche klimatischen Rahmenbedingungen sind für die ggf. vorhandenen Salzbelastungen kritisch.
d) Welche klimatischen Rahmenbedingungen benötigt die geplante neue Nutzung?
e) Wie können sowohl für die Nutzung als auch mit Blick auf die ggf. vorhandenen Salzbelastungen sinnvolle Raumklimata sichergestellt werden?
f) Außenputz und Innenputz
g) Wie ist die Situation bezüglich der Abdichtung des Gebäudes gegen Erdreich zu betrachten?

Lösungsansätze könnten sein:

a) Auf Grund der in der Textilverarbeitung verwendeten chemischen Verbindungen (z.B. Natronlauge, Waschsoda etc.) ist mit Salzbelastungen im Mauerwerk zu rechnen. Diese Belastungen können in allen Geschossen vorliegen. Eine Kenntnis der ehemals verwendeten Chemikalien ist hilfreich, wird aber für die Ableitung von ggf. erforderlichen Maßnahmen nicht ausreichen. Zu empfehlen ist eine Probeentnahme an verschiedenen Stellen und eine Bestimmung der vorhandenen Salzarten im Labor. Günstig wäre es, wenn der ehemalige Betriebsablauf oder z.B. Stellen mit besonders porösen Ziegeln bekannt wären, so dass an kritischen Stellen gezielt Proben entnommen werden könnten.

b) Im Regelfall ist eine Entsalzung des Mauerwerks theoretisch möglich, aber nicht wirtschaftlich. Entsalzungskompressen vermindern die Salzbelastung im Mauerwerk. Das teure, vorrangig für Skulpturen o.ä. übliche Vakuum-Kreislauf-Verfahren ermöglicht eine Entsalzung. Die Sinnfälligkeit solcher Maßnahmen sollte auf Basis der Ergebnisse der Salzuntersuchungen kritisch geprüft werden.
c) Salze im Mauerwerk sind im Regelfall gesundheitlich unbedenklich, stellen aber ggf. ein Problem für die Konstruktion und/oder Nutzung dar. Salze gehen an spezifischen relativen Luftfeuchten von Lösung in Kristallisation über, was dann kritisch ist, wenn der Prozess zyklisch erfolgt. Dabei können die im Porenraum wachsenden Kristalle Drücke aufbauen, die die Ziegel zerstören. Anhand der Salzanalysen könnte ein Klima ermittelt werden, dass diesen Zyklus unterbindet oder stark einschränkt (z.B. geringe Temperatur- und Feuchteschwankungen).
d) Die ursprüngliche Nutzung war mit hohen Feuchten verbunden, was sich nunmehr grundlegend ‰ändern wird. Es ist zu empfehlen, das Raumklima für die angedachten Nutzungen abzuschätzen und mit dem für die ggf. vorhandenen Salzbelastungen günstigen Klima abzugleichen.
e) Auf Grund der ggf. vorhanden Salzbelastungen könnte ein möglichst konstantes, trockenes Raumklima sinnvoll sein. Dafür sind träge Heizungssysteme mit einem hohen Strahlungsanteil günstig. Ungünstig wären Heizungsarten, die zu hohen Schwankungen beim Raumklima führen. Wichtig erscheint auch eine ausreichende Lüftung. Dafür sollte die Möglichkeit einer Querlüftung sichergestellt werden, wobei auch eine nutzerunabhängige Lüftung z.B. durch Außenluftdurchlässe in neu einzubauenden Fenstern zu planen wäre.
f) Der abgängige Außenputz muss zur Sicherung des Schlagregenschutzes erneuert werden. Ggf. besteht hier ein Zielkonflikt zwischen den Anforderungen der Denkmalpflege und den technischen Anforderungen an den Putz, der frühzeitig diskutiert werden sollte. Es ist zu untersuchen, ob der Innenputz in Folge der neuen Nutzung und der Salzbelastungen Schaden nehmen kann.
g) Salze können bei Überschreitung der Deliqueszenzfeuchtigkeit* (Def. s. S. 115) zu erheblichen Feuchten im Mauerwerk führen. Die Ursache ggf. vorhandener Durchfeuchtungen im Sockelbereich sollte daher geklärt und sicher einer mangelhaften Abdichtung zugeordnet werden, bevor aufwändige Abdichtungsmaßnahmen getroffen werden.

Die angesprochenen Punkte bedingen einander und sind im Komplex zu sehen.

BRANDSCHUTZ

Allgemeine Feststellungen

Das Gebäude der Hempelschen Fabrik wurde seit seiner Errichtung im Jahr 1830 zum Färben, Bleichen und zur Appretur von Textilien genutzt. Es wurde zunächst dreigeschossig ohne Kellergeschoss errichtet, 1908 einfach aufgestockt und 1977 ertüchtigt bzw. umgebaut. Das heute denkmalgeschützte Bauwerk ist auf teilweise einbetonierten Gussstützen sowie Stahlträgern und -fachwerkunterzügen errichtet. Die Decke des EG ist als Kappengewölbedecke ausgeführt, die Decken des 1. bis 3. OG als Holzbalkendecke. Das Spitzdach wurde als eiserne Dachkonstruktion in Rabitzbauweise mit Schlackeauffüllung errichtet.
Nachdem es zur Zeit der Wende stillgelegt wurde, soll das Bauwerk nun als Gründer- und Kreativzentrum mit flexibler Nutzung reaktiviert werden. Hierzu ist geplant, die Anforderungen des Brandschutzes mit möglichst niederschwelliger Sanierung bzw. Baumaßnahmen zu erfüllen, sodass ein bautechnisch gesicherter Stand erreicht wird. Zur Wahrung des bestehenden Denkmalschutzes sollen das Tragwerk, die Decken sowie das Dach möglichst erhalten werden. Es sollen Bereiche unterschiedlicher Nutzung hergestellt werden, welche später entsprechend den Wünschen der Nutzer umgebaut werden können. Geplant sind u.a. Co-Working-Spaces, Kreativbüros, Musikräume und Werkstätten für StartUp- oder Einzelunternehmen.

Brandschutztechnische Schutzziele

Um die Ausbreitung von Rauch und Feuer zu behindern, sollen u.a. die bestehenden Decken ertüchtigt oder, wenn erforderlich, durch neue Stahlbetondecken ersetzt werden. Der geplanten flexiblen Nutzung entsprechend sollen einige Trennwände rückbaufähig und wiederverwendbar errichtet werden. Diese und

andere Trennwände müssen, in verbautem Zustand, die Anforderung an den Feuerwiderstand bezüglich des Raumabschlusses und ggf. der Tragfähigkeit erfüllen. Ein Brandüberschlag von der Hempelschen Fabrik auf umstehende Gebäude ist augenscheinlich nicht zu befürchten.
Im Bereich der Außenwände sind freiliegende tragende Bauteile (z.B. Stahlträger) wieder ordnungsgemäß zu verkleiden bzw. auszubessern.
Um die Flucht bzw. Rettung von Mensch und Tier zu ermöglichen, werden im 1. und 2. OG notwendige Flure errichtet, welche zu den vorhandenen notwendigen Treppenräumen führen. Im EG und 3. OG ist eine Ausbildung von notwendigen Fluren nicht geplant, da der offene Charakter der Ebenen erhalten bleiben soll.
Für den wirksamen Löschangriff der Feuerwehr sind ebenfalls die notwendigen Treppenräume nutzbar. In der Grundstücksumgebung sind augenscheinlich Unterflurhydranten vorhanden. Ob die Löschwasserversorgung sichergestellt ist und ob ggf. Feuerwehrzufahrten und -bewegungsflächen auf dem Grundstück erforderlich sind, ist vor Inbetriebnahme zu klären.
Aus der Nutzung des Gebäudes oder einzelner Nutzungseinheiten können sich ggf. über den Brandschutz hinausgehende Aspekte bzgl. des Arbeitsschutzes ergeben. Diese können Flucht- und Rettungspläne, Feuerlöscher, Fluchtwegkennzeichnung u.a. betreffen. Diese organisatorischen Maßnahmen sowie die Installation von Anlagentechnik (z.B. Rauchwarnmelder, Brandmeldeanlage) können ggf. zur Kompensation von Abweichungen von baurechtlichen Vorgaben herangezogen werden.
Die aufgeführten sowie ggf. weitere Belange des vorbeugenden, baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutzes sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu betrachten, zu beschreiben und ggf. zu prüfen. Die brandschutztechnischen Schutzziele sind zu würdigen.

RECHT

Schallschutz

Fraglich war, ob der Einbau von neuen Betondecken statt der bisherigen Holzdecken ohne Schallschutz (Trittschall) wie geplant möglich ist. Der Gutachter wies darauf hin, dass der Einbau eines neuen Bauteils möglicherweise zur Berücksichtigung im Bauantrag hinsichtlich des Schallschutzes führen kann. Möglich erscheint eine Auflage der Baubehörde zur Beibringung eines Schallschutzgutachtens. Eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde wurde empfohlen.

Umlage von Nebenkosten

Die Umlage von Neben-/Betriebskosten für jede Mieteinheit ist zu gewährleisten und mietvertraglich festzuschreiben. Im Gewerbemietvertragsrecht ist eine Abweichung von der üblichen mietvertraglichen Regelung hinsichtlich von Verbrauchskosten möglich. Üblich ist 30/70, also 30% Fläche und 70% tatsächlicher Verbrauch - möglich ist 100% Verbrauch.
Verbräuche ggfs. mit Unterzählern (bei nachträglicher Teilung/ Untervermietung) erfassen und berücksichtigen oder mietvertragliche Vereinbarung treffen, dass die Weitergabe der Kosten an Untermieter, Mitnutzer die nicht Mitmieter im Hauptmietvertrag sind, vom Mieter geregelt wird. Allerdings muss der Mieter als Vertragspartner die Leistung bezahlen, nicht der Untermieter.
Erfassung von Gemeinschaftsverbräuchen (Treppenhauslicht) mit gesondertem Zähler - und danach Abrechnung nach Köpfen möglich - hier eine Regelung in die Mietverträge einbauen. Achtung: Auf Gleichlaut der mietvertraglichen Regelungen zur Abrechnung, Erfassung, der Kosten in allen Mietverträgen achten. Möglichkeit der Anpassung der Betriebskosten im Mietvertrag vorsehen.

Zugangsregelung

Mietvertragliche Regelung des Zugangs zum Mietobjekt (Haus, Etage) und Mietgegenstand (Studio, Werkstatt, …). Tatsächliche technische Möglichkeit vorsehen: Schließanlage, kopiergeschützte Schlüssel um Missbrauch zu vermeiden. Mietvertragliche Regelung hinsichtlich einer Schlüsselkaution für Verlust des Schließanlagenschlüssels, ggfs. vertragliche Verpflichtung zum Abschluss einer Betriebshaftpflicht die den Verlust umfasst.

Untervermietung

Mietvertragliche Regelung zur Zulassung der Untervermietung.

Dabei Regelung zu:

– Ähnlichkeit der tatsächlichen Nutzung von Untervermietung im Verhältnis zum Hauptmietvertrag
– Übernahme der Verpflichtungen aus dem Hauptmietvertrag durch den Untermieter
– Gleichlauf von Mietzeit, Zahlungs- und Kündigungsfristen
– Ausschluss des Rechts zur weiteren Überlassung/ Untervermietung
– Übergabe von Kontaktdaten und Ausweiskopie des Untermieters an den Vermieter
– antizipierte Abtretung von Mieten und Zahlungen des Untermieters an den Mieter für den Fall des Ausfalls der Mieters

Frage, ob Stadt Plauen als öffentl.-rechtlicher Vermieter auftreten soll.

Davon ist abzuraten. Dafür gibt es die unterschiedlichsten Gründe: Haftungsfragen, Gerichtsstandsfragen (Zuständigkeit), andere Maßstäbe an Sicherheit. Grundsätzlich ratsam ist der Betrieb (Vermietung) durch eine privatrechtliche Gesellschaft. Die Stadt kann Gesellschafter o.ä. sein. Die Rechtsformwahl der Betreibergesellschaft ist gründlich zu prüfen - insbesondere auf möglichen Widerspruch zu Förderrichtlinien.











KREATIVHOF
„DIE STADTWIRTSCHAFT“
09130 CHEMNITZ
JAKOBSTR. 46/
SCHÜFFNERSTR. 1



Foto: Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbh



- Ehemaliger städtischer Abfuhrbetrieb
- Baujahr ca. 1923, Umbau seit 2017
- Ateliers, Büroflächen, Co-Working-Space, Werkstätten
- Gebäudeanzahl: 9
- Grundstücksfläche ca. 12.400 m²
- Nutzfläche ca. 2.800 m²
- Kommunaler Eigentümer
- Kommunaler Betreiber, zukünftig in Kooperation mit Kreatives Chemnitz und Umgebung e.V.

Bis 2020 sollen die ungenutzten Flächen im gesamten Gewerbehof für Nutzungen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft hergerichtet werden. Das Haus D an der Jakobstraße bildet den ersten Abschnitt und wurde bis März 2019 niedrigschwellig saniert. Es wurde für Büroarbeitsplätze und Studios reaktiviert. Als erste Kreative zieht das „Zentrum für darstellende Kunst“ – ein KRACH-Preisträger - ein. Die Stadt schließt den Hauptmietvertrag mit dem Betreiber Kreatives Chemnitz e.V. ab. Durch die kostenfreie Überlassung des Hauses erhielt die Stadt 80% der Baukosten gefördert aus EFRE-Mitteln der Stadtentwicklung. (...)

Die Instandsetzung erfolgt deshalb niedrigschwellig. Einerseits um die Kosten gering zu halten, aber auch um die vorhandenen Bauteile und authentische Nutzungsspuren am Gebäude zu erhalten. Sie sind ein wichtiger Faktor für die Identifikation der BewerberInnen mit dem Objekt. Ein spurenbehaftetes Milieu bietet ihnen Anhaltspunkte für die eigene Ausgestaltung und individuelle Entwicklung des zukünftigen Kreativstandortes.

Das Gebäude D kann ab Frühjahr 2019 von mehreren Parteien als Büro-/ Studiogebäude, vorzugsweise von EinzelunternehmerInnen

und FreiberuflerInnen, genutzt werden. Der Zugang soll von der Jakobstraße als auch vom Gewerbehof erfolgen. Dabei bleibt die gegebene Raumaufteilung weitestgehend unverändert. Die anzusiedelnden Kreativunternehmen können in Studios arbeiten, denen auch, je nach Bedarf, zusätzliche Produktionsbereiche und ggf. Lagerflächen zugeordnet werden. Teile werden bei Bedarf auch gemeinschaftlich genutzt oder dienen zum zeitweisen coworking. Das 2. Gebäude (Haus A) wird aus Stadtumbauförderung ebenso niedrigschwellig saniert. Dort können ein FabLab (gemeinschaftlich nutzbare Prototypenwerkstatt), Proberäume oder Werkstätten angesiedelt werden. Dadurch lassen sich Maschinen gemeinschaftlich nutzen, deren Anschaffung für einzelne Unternehmen nicht lukrativ wäre.

Aus dem Nutzungskonzept „Kreativhof Die Stadtwirtschaft“, bearbeitet von Robert Verch und Grit Stillger, Stand 19.03.2019

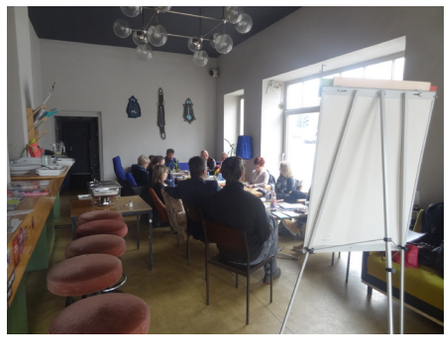




2.2.3 KREATIVHOF „Die Stadtwirtschaft“ in Chemnitz

Projektstand ——————————————————————

August 2017	Planungen für den ersten Bauabschnitt Haus D (Jakobstraße 46): Aufbereitung durch Niedrigschwellige Sanierung mit EFRE-Mittel aus der Nachhaltigen Stadtentwicklung Offene Fragen sind: Welches Betreiberkonzept soll es geben? Woher kommen die Zukünftige Nutzer? Evtl. aus dem Städtischen Förderprogramm Kreativraum Chemnitz KRACH ? (siehe Erläuterung Seite 62)
Januar 2018	1. Ausschreibung für Bewerber für KRACH
Februar 2018	Bewerberauswahl + Begehung der Räume, (zur Auswahl stehen auch Räume in Haus D)
April 2018	Entscheidung und Ausschreibung der Bauleistungen
Dezember 2018	Start der Planungen für HAUS A
Februar 2019	Positiver Fördermittelbescheid über ca. 317.000 EURO aus EFRE-Förderung, 80% Zuschuss, 20% Eigenanteil
März 2019	Fertigstellung der Baumaßnahmen an Haus D und Einzug eines Preisträgers aus der ersten Runde KRACH, die Entwurfsplanung für HAUS A sind abgeschlossen Ausschreibung zweite Runde KRACH: wieder mit dabei sind Räume im DG von Haus D
April 2019	Bewerbungsschluss für KRACH









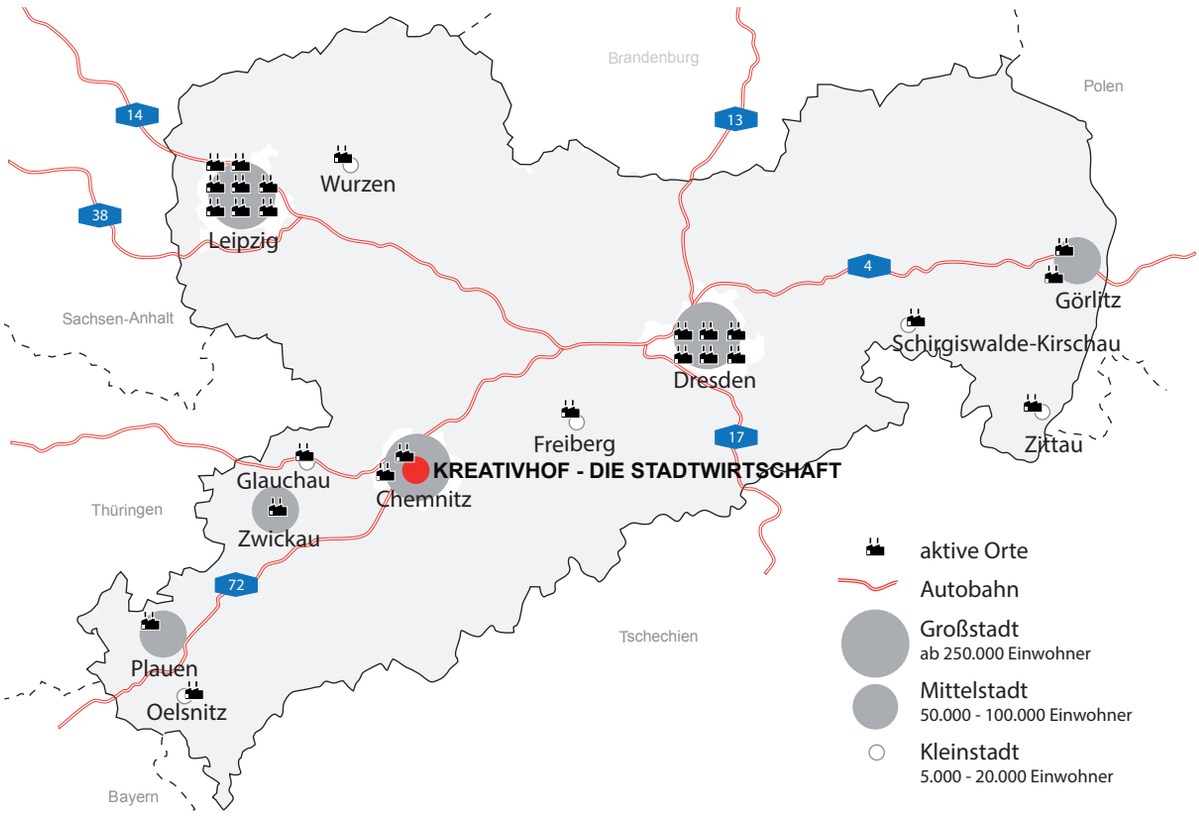


Letzter Stand:

Der Verein Kreatives Chemnitz e.V. wird Hauptmieter von Haus D und stellt Nutzern die Räume mit Untermietvertrag für 50 Cent/qm zur Verfügung zzgl. Betriebs- und Nebenkosten (für Krach-Gewinner 3,50€).

Das Nutzungskonzept für Haus A (alle freien Räume sollen ebenfalls für die Kreativwirtschaft zur Verfügung gestellt werden) befindet sich in der Vorbereitung.

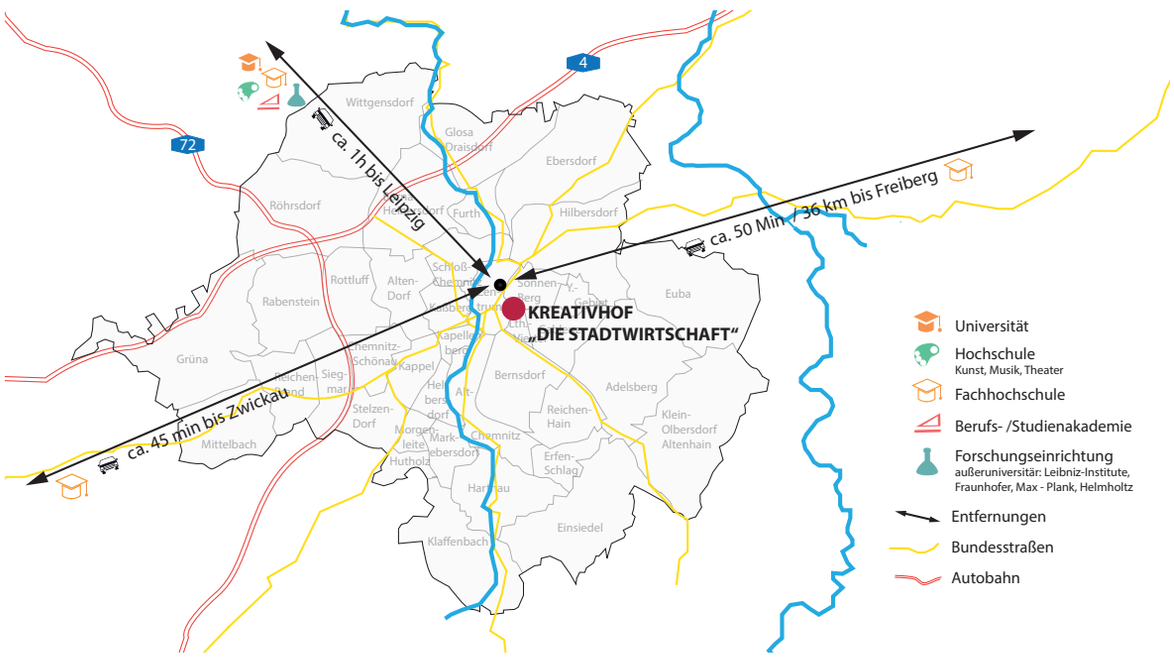
Quelle: Informationen von Grit Stillger, Stadt Chemnitz



Karte oben: **Sachsen -** Regionale Einordnung KREATIVHOF „Die Stadtwirtschaft“ und andere aktive Orte mit Best-Practice-Beispielen (auf dem Weg/ am Anfang oder etabliertes Projekt), eigene Darstellung, Foto unten: Gesprächsrunde im Lokomov in Chemnitz zum Initiativeinsatz am 14.03.2018



Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt KREATIVHOF „DIE STADTWIRTSCHAFT“ in CHEMNITZ



Stadtgebiet Chemnitz mit Anbindung zu nächstgelegenen Bildungsstandorten, eigene Darstellung

Stadt

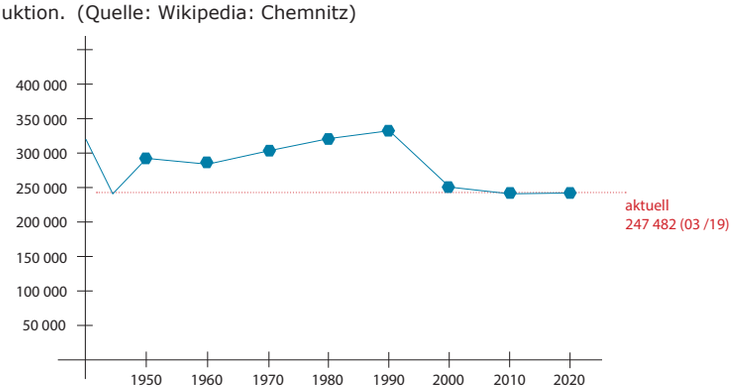
Die Stadt Chemnitz ist nach Leipzig und Dresden die drittgrößte Stadt in Sachsen und liegt im Südwesten des Freistaates. Im Süden grenz sie an das Erzgebirge. Im Westen des Stadtgebietes kreuzen sich die A4 (Autobahn Richtung Dresden und Richtung Erfurt) und die A72 (Richtung Plauen und Richtung Leipzig).

Das Stadtgebiet gliedert sich in 39 Stadtteile und wird geteilt durch den Fluss Chemnitz. Auch Chemnitz blickt auf eine bedeutsame Entwicklung zur Zeit der Industriellen Revolution zurück, besonders auch in der Textilproduktion. (Quelle: Wikipedia: Chemnitz)

„(...) Im 17. Jahrhundert arbeitete mehr als ein Drittel der Chemnitzer Bevölkerung in der Textilherstellung, die durch erste Versuche fabrikmäßiger Produktion und des Einsatzes von Maschinen in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts einen großen Aufschwung nahm. Um 1800, mit dem für deutsche Verhältnisse frühen Einsetzen der Industriellen Revolution, war Chemnitz eines der bedeutendsten gewerblichen Zentren und entwickelte sich zur ersten Fabrik- und zweiten Handelsstadt im Königreich Sachsen.“ (Quelle Zitat: www.chemnitz.de/chemnitz/de/unsere-stadt/geschichte/chronik)

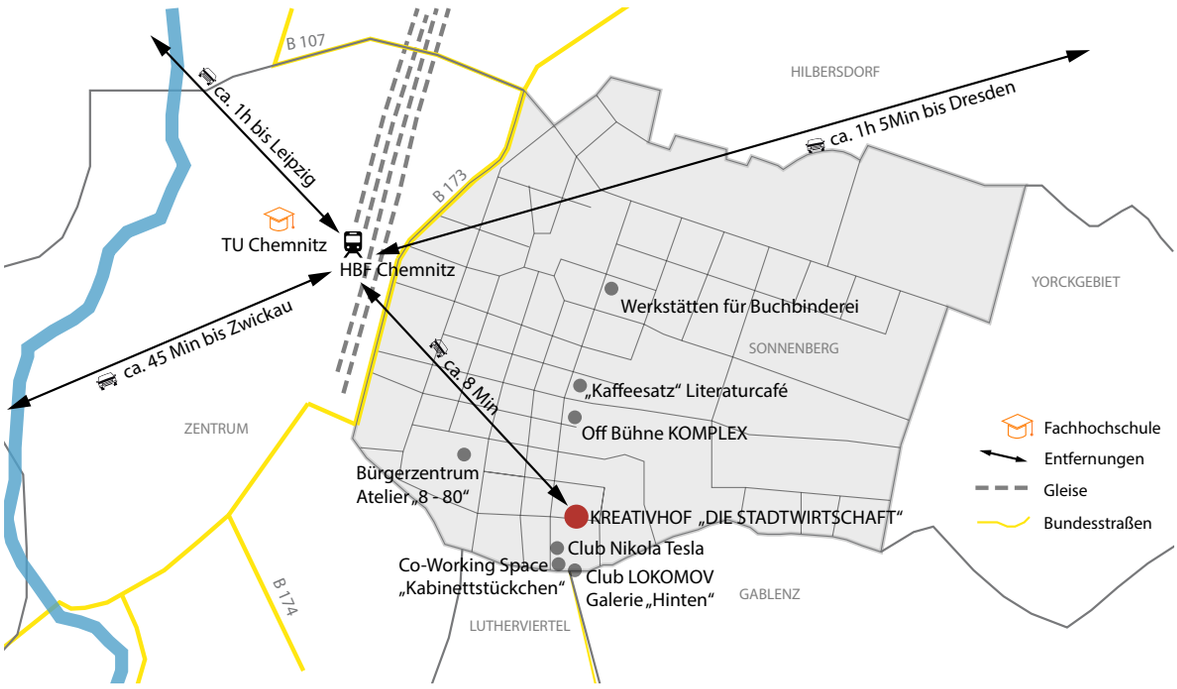
Einwohnerentwicklung

Bevölkerungsmäßig erreichte Chemnitz 1930 seinen bisherigen Höchststand mit 360.000 Einwohnern. Seit der Wende 1989 ist sie vom Bevölkerungsrückgang betroffen. Der Stadtteil Sonnenberg in dem sich das Projekt Kreativhof „Die Stadtwirtschaft“ befindet kann zwischen 2007-2017 allerdings sogar einen leichten Zuwachs verzeichnen.



Einwohnerentwicklung Chemnitz ab 1950 bis 2019, Quelle: Wikipedia: Chemnitz, eigene Darstellung

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt KREATIVHOF „DIE STADTWIRTSCHAFT“ in CHEMNITZ



Lage des Kreativhofs „Die Stadtwirtschaft“ im Stadtteil Sonnenberg, eigene Darstellung

Stadtteil Sonnenberg

Der Kreativhof „Die Stadtwirtschaft“ befindet sich im Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg. Der Stadtteil grenzt an das Stadtzentrum an und zeichnet sich u.a. durch ein geschlossenes Viertel gründerzeitlicher Blockrandbebauung aus, welches inzwischen fast vollständig saniert ist. Im südlichen Bereich des Stadtteils wurde in den 80er Jahren die bestehende gründerzeitliche Blockrandstruktur durch Neubauten in Plattenbauweise ersetzt.

KRACH
Förderprogramm
KREATIVRAUM CHEMNITZ

„24.11.2017: Mit dem Launch der Internetseite www.krach-chemnitz.eu startet Chemnitz die Ausschreibung für den Förderpreis „KRACH – Kreativraum Chemnitz“, der Unternehmen und Projekte der Kreativbranche aus ganz Europa in der Stadt ansiedeln will.

Private und kommunale Immobilienunternehmen stellen für den Förderpreis mehrere Jahre kostenlosen Mietraum zur Verfügung. Preisträgerinnen und Preisträger erhalten darüber hinaus ein Startbudget von 2.500 Euro sowie Beratungen von Experten aus Wirtschaft, Recht und Marketing. Bis zu zehn Projekte pro Jahr sollen auf diese Weise gefördert werden. Für die Bewerbung ist die Einreichung einer Projektskizze erforderlich. Bewerbungsschluss für das erste Förderjahr ist der 31. Januar 2018.“ (Quelle: Zitat krach-chemnitz.eu)

Von den elf Raumangeboten aus der ersten Runde des Wettbewerbs befindet sich eines auch im Dachgeschoss im Haus D im Kreativhof „Die Stadtwirtschaft“. Von den etwa 50 Projekt- und Unternehmensideen, die im Wettbewerb eingereicht wurden, gab es ca. zehn Interessenten für die Räume im HAUS D. Ausgewählt wurde das Zentrum für darstellende Kunst (ZfDK), das noch im März 2019 seine Räume beziehen möchte. (Quelle: Informationen aus Interview mit Grit Stillger, März 2019)
Seit dem 04.03.2019 läuft die zweite Runde des Wetbbewerbs. Wieder werden Räumlichkeiten im Haus D zur Verfügung gestellt: „Hier kann etwas Großes entstehen: Der einstige Betriebshof der Chemnitzer Stadtreinigung wird zum Kreativhof „Die Stadtwirtschaft“. Mit etwas Pioniergeist wird dein Studio im Dachgeschoss zu einem weiteren Knotenpunkt einer lebendigen Szene in einem der aufregendsten Chemnitzer Stadtteile – dem Sonnenberg.“ (Quelle: Zitat www.krach-chemnitz.eu)

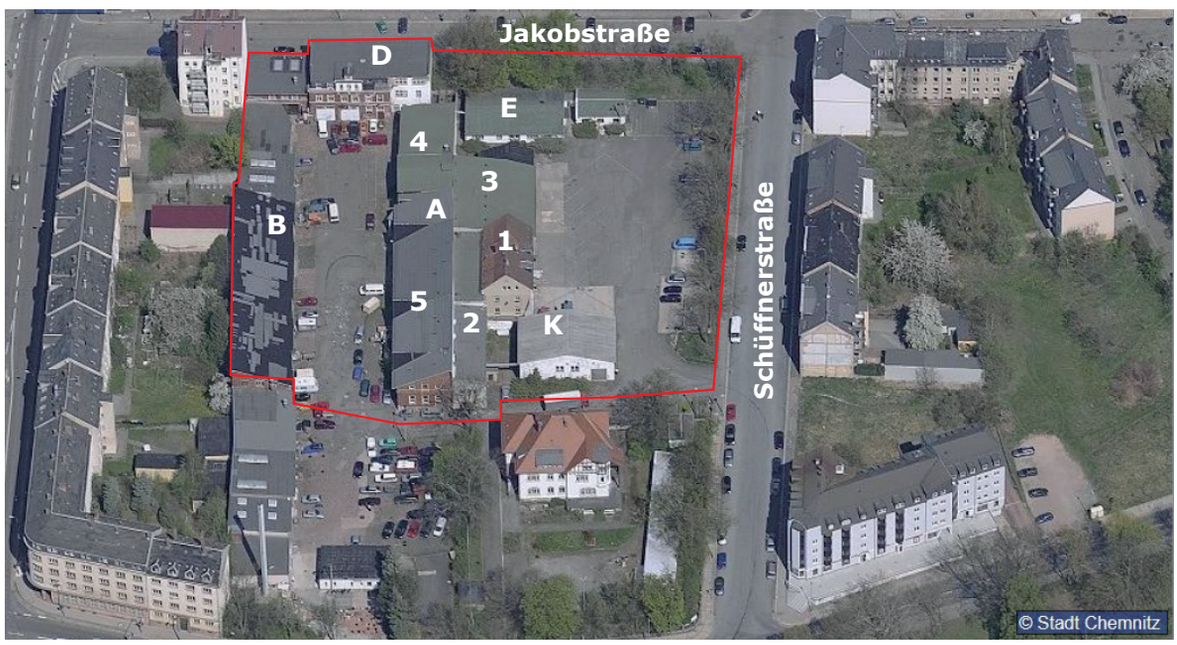


Luftbildaufnahme vom Stadtteil Sonnenberg
Quelle: facebook.com/chemnitz.sonnenberg

Lage des Kreativhofs

Der Kreativhof „Die Stadtwirtschaft“ liegt am „Hang zur Kultur“ des südlichen Sonnenbergs, einem der Kulminationspunkte kulturell-kreativen Lebens in der Stadt: In unmittelbarer Nähe ziehen unter anderem das Off-Theater „Komplex“, das Lesecafé „KaffeeSatz“, der Club „Nikola Tesla“, die Kneipe „Lokomov“, der Coworking Space „Kabinettstückchen“, ein Nachbarschaftsgarten, verschiedene Wohn- und Arbeitsprojekte und und und auch Publikum aus anderen Stadtteilen an… Auch im Kreativhof bist du nicht allein: Hier hat sich eine bunte Mischung aus Autoschraubern, Handwerkern und Kreativprojekten angesiedelt.“ (Quelle: Zitat www.krach-chemnitz.eu)

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt KREATIVHOF „DIE STADTWIRTSCHAFT“ in CHEMNITZ



Das Quartier der Stadtwirtschaft, Quelle: Stadt Chemnitz

	Objektbeschreibung
(A)	Funktionsbau des Gewerbehofes: Konglomerat aus unterschiedlichen Bauzeiten- und zuständen: (1) Bürogebäude, (2) Sanitäranlagen, (3) Lagerhalle, (4) Garagen/ Fuhrpark, (5) Lagerhalle
(B)	Garagen- und Lagerhalle
(D)	Verwaltungsgebäude, Kopfbau des Gewerbehofes
(E)	Eingeschossige Baracke im einfachen Baustandard
(K)	Wirtschaftsgebäude

Das Quartier

Der Gewerbehof liegt zwischen Augustusburger Straße, Zietenstraße, Schüffenrstraße und Jakobstraße und wird seit jeher für vielfältige gewerbliche Zwecke genutzt (Fuhrbetrieb, Standort Entsorgungsunternehmen).
Seit Auszug der letzte große Nutzer, hat die Stadt eine Vielzahl individuelle Nutzungen im Areal angesiedelt, der Großteil des Geländes steht jedoch leer. Die verschiedenen Gebäude auf den Grundstücken bilden eine bauliche Gemengelage aus verschiedenen Jahrzehnten des letzten Jahrhunderts. (Quelle: Informationen Stadt Chemnitz)

Der Gewerbehof Schüffnerstraße wurde 1924 von der Chemnitzer Düngerabfuhrgesellschaft eingerichtet. Das Gebäude an der Jakobstraße 46 (Haus D) wurde seitdem bis mindestens 1997 für die Verwaltung des mehrfach umbenannten Stadtreinigungsbetriebs genutzt. (Quelle: Nutzungskonzept Robert Verch)

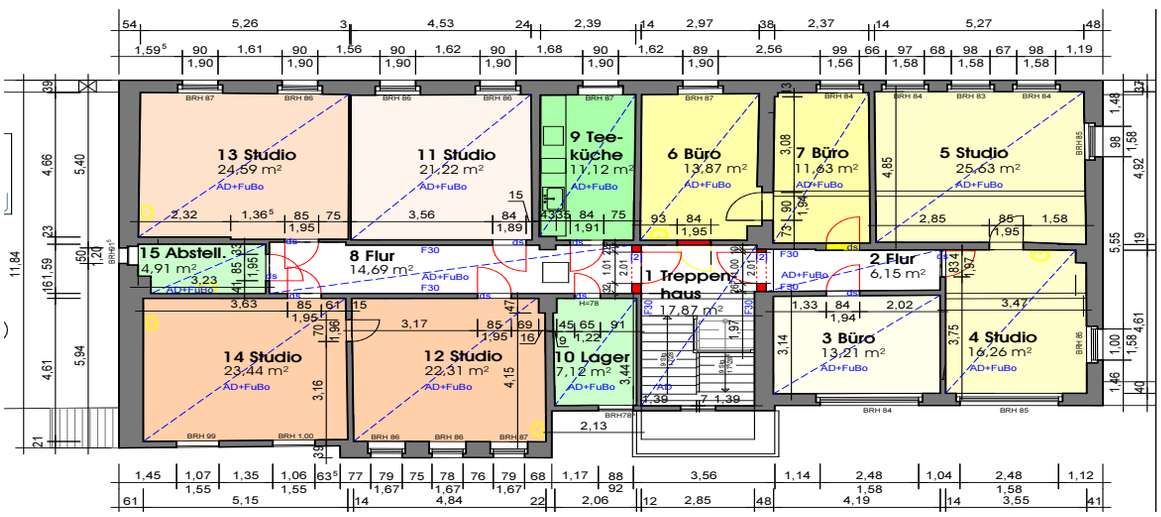
Im Rahmen der fachlichen Begleitung standen die Gebäude HAUS D und HAUS A im Fokus der Betrachtung.

Anlass der Bewerbung/Projektbeschreibung:

„Mit dem Projekt „Kreativhof Die Stadtwirtschaft“ am Sonnenberg bewerben wir uns mit einem der Objekte im Programm KRACH im Forschungsvorhaben „Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte“.
Der Name des Projektes ist ein Arbeitstitel. Wir sind gerade dabei, Räume dort im ersten Bauabschnitt Haus D an der Jakobstr. 46 durch eine niedrigschwellige Sanierung aufzubereiten, setzen dabei EFRE-Mittel aus der Nachhaltigen Stadtentwicklung ein, wollen die potentiellen Nutzer bei der Entwicklung ihrer Idee zu einer tragfähigen kreativen Unternehmung begleiten, finden noch das passende Betreiberkonzept und haben schon erste Nachfragen für weitere Abschnitte.

Ein guter Start, aber wir sind noch nicht am Ziel. Dazu wollen wir mit unserem Projekt im Forschungsvorhaben in den Austausch mit ähnlichen Projekten und Trägern gehen, wollen die Forschungsbegleitung und Unterstützung des Bundes und des Freistaates Sachsen nutzen und gern die anderen Partner an unserem Weg teilhaben lassen.“ (Quelle: Zitat aus dem Bewerbungsschreiben vom 29. August 2017 von Grit Stillger, Abteilungsleiterin Stadterneuerung, Koordination Förderung)

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt KREATIVHOF „DIE STADTWIRTSCHAFT“ in CHEMNITZ



Konzeptentwurf Kreativhof „Die Stadtwirtschaft“, Haus D, Dachgeschoss Quelle: WGS mbH Chemnitz, Stand Dez. 2017

HAUS D

Haus D an der Jakobstraße 46 war lange Zeit der Verwaltungsbau des Gewerbehofes und nimmt als Kopfbau der Anlage eine besondere Stellung ein. Für eine Nutzung in Betracht kommen das Obergeschoss und das Dachgeschoss des Gebäudes. Es beinhaltet insgesamt flexibel nutzbare Räume, die von einem Flur, aber auch untereinander erschlossen werden. Diese eignen sich aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts für eine Nutzung als Büro oder anderweitig nutzbare Arbeitsräume.
Die Ausstattung ist sehr einfach. Bis zur Inbetriebnahme werden die Sanitärräume wieder hergestellt und die notwendigen Medien und Heizungen eingebaut. Darüber hinaus ist ein Selbstausbau der Räume möglich. Eine nutzungsspezifische Anpassung der Raumaufteilung im Gebäude ist denkbar. Die Erdgeschossflächen des Gewerbehofs inklusive des Erdgeschosses von Haus D werden aktuell als Lager und Werkstatt genutzt. (Quelle Gebäudebeschreibung der Stadt Chemnitz, Stand Dez. 2017)

Ausschreibungstext Raumangebot KRACH

„Der Raum: Deine Räume mit einer Größe von 25 und 21 Quadratmetern liegen im Dachgeschoss eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Stadtwirtschaft. Im KRACH-erfahrenen Gebäude wurde in den vergangenen Monaten kräftig Hand angelegt, dir und deinen Nachbarn bleibt aber auch noch jede Menge Gestaltungsspielraum.

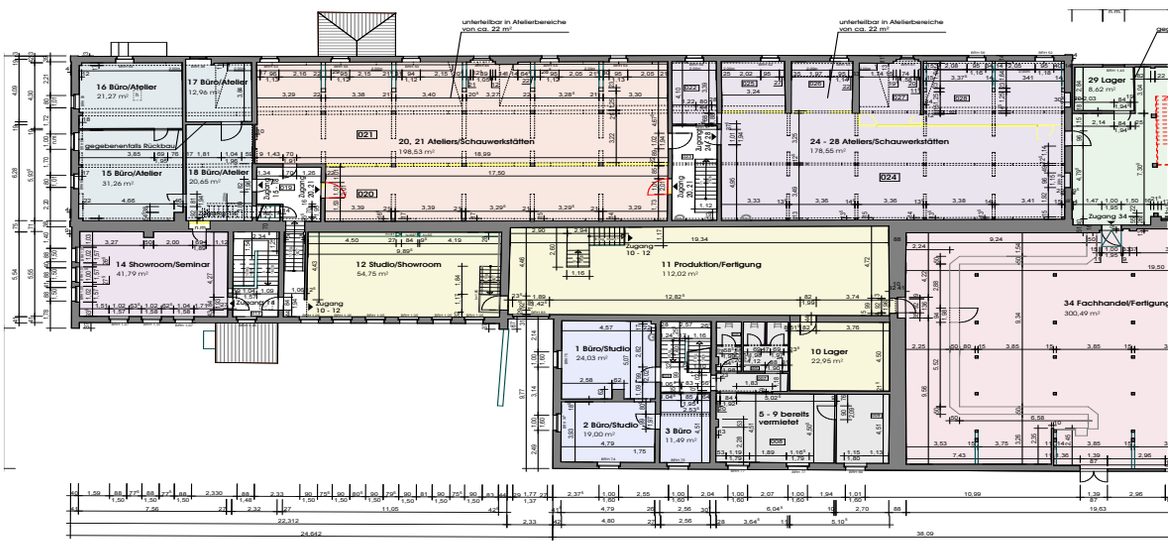
Im gegenüberliegenden Flur residiert mit dem „Zentrum für darstellende Kunst“ ein KRACH-Gewinner der ersten Runde. Den Erfahrungsaustausch hast du also schon mal sicher. Brauchst du nur das größere Studio, ist das auch kein Problem. (...) So geht’s: Die Sanierung soll im Frühjahr 2019 abgeschlossen sein – du kannst also nach deinem KRACH-Gewinn zügig einziehen. Die Nebenkosten von 3,50 Euro/ Quadratmeter zahlst du ab Einzug, die Kalt-Miete wird dir für drei Jahre erlassen, ist aber schon heute für mehrere Jahre auf 50 Cent fixiert.“ (Quelle: Zitat www.krach-chemnitz.eu)





Straßenseitige Ansicht und Hofansicht Haus D, Quelle: WGS mbH Chemnitz

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt KREATIVHOF „DIE STADTWIRTSCHAFT“ in CHEMNITZ



Ausschnitt/Konzeptentwurf Grundriss OG Haus A Quelle: WGS mbH Chemnitz, Stand März 2017

Haus A

Haus A gehört zu den Funktionsbauten des Gewerbehofes. Hier befanden sich Fuhrpark/Garagen, die zentrale Sanitäranlage sowie umfangreiche Lagerflächen und einige Büroräume des Entsorgungsunternehmen. Das Haus A ist unsaniert. Die Gebäudeteile sind stark zergliedert und stammen aus unterschiedlichen Bauzeiten mit unterschiedlichen Bauzuständen, Medienanschlüsse und Heizung sind nur teilweise vorhanden. (...) Das Obergeschoss, welches auch über eine Brücke ebenerdig von der Jakobstraße erreichbar ist, lässt sich flexibel gestalten. Es besteht die Möglichkeit kleinere Einheiten mit rund 10 bis 30m2 bis zu großflächigen Einheiten von bis zu 300m2 zu bilden. Damit eignen sich die Nutzungen wie Ateliers, Ausstellungsflächen oder Lager. Zur Nutzung müssen die notwendigen Medien wieder hergestellt werden. Das Dachgeschoss und das Erdgeschoss sind derzeit noch vermietet. (Quelle: Gebäudebeschreibung der Stadt Chemnitz, Stand März 2017)



Hofansicht Haus A Quelle: WGS mbH Chemnitz

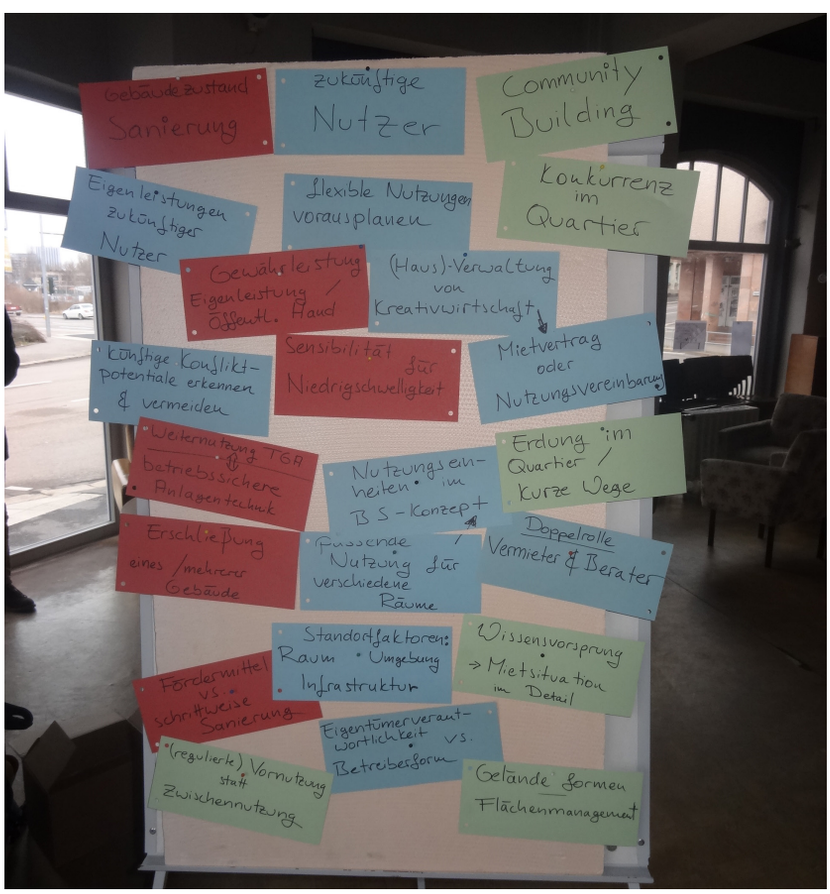
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt KREATIVHOF „DIE STADTWIRTSCHAFT“ in CHEMNITZ

Fragen-/Problemkatalog zum Initiativeinsatz im März 2018, aufgestellt Stadt Chemnitz

Thema 1: Gebäudezustand/ Sanierung
Ziel der Sanierung/Mindeststandards Sanierung: statisch sicher, Dach dicht, warm
Was wurde bereits durchgeführt?
Was ist noch geplant?
Worauf wurde bewusst verzichtet?
Konkrete bauliche Themen: Brandschutz, Vergabe/Gewährleistung, Bauphysik

Thema 2: zukünftige Nutzer
Was wollen die Nutzer? Nach Einzug der Nutzer: was sollen die Nutzer?
Vorstellung KRACH (KreativRaum Chemnitz), Bewerber und ihre Nutzungsideen
Welche Anforderungen muss das Gebäude dafür erfüllen?
Eigeninitiative der Nutzer bei der Sanierung – in welchem Rahmen?
Wie wird die Qualität der in Eigenleistung erbrachten Vorhaben kontrolliert?
Ist die Gewährleistung zu beachten?
Beteiligung der Nutzer bei der Evaluation/Erfassung, Verbesserung Gebäudezustand

Thema 3: Community Building mit bisherigen Nutzern
Es soll keine Verdrängung stattfinden: wie können die bisherigen Mieter in (das) ein Gesamtkonzept eingebunden werden?



BAU + BETRIEB

Definition Niedrigschwelligkeit

In der anfänglichen Diskussion zeigte sich, dass bei den verschiedenen Beteiligten sehr unterschiedliche Vorstellungen vom Begriff der niedrigschwelligen Sanierung bestehen. Eine Definition und Abgrenzung der Begriffe von Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ist notwendig.
Die abgestufte Dringlichkeit von Maßnahmen ist zu beachten: Sicherung der Bausubstanz; Sicherheit der Benutzung (Brandschutz, Verkehrssicherheit); Benutzbarkeit für Nutzungszweck; Maßnahmen zum Anziehen potentieller Nutzer.

Der Stellenwert und die Möglichkeiten des Ausbaus innerhalb der Einheiten durch die Mieter ist ein wichtiger, anerkennenswerter Part. Die Weiterverwendung vorhandener Substanz hat neben dem anzustrebenden Mietniveau auch unter dem Gesichtspunkt der gespeicherten grauen Energie Priorität. Ein genaues Hinterfragen der baulichen Grundlagen steht grundsätzlich am Anfang und ist notwendig: Welche Vorschriften und Richtlinien gelten tatsächlich im vorliegenden Fall? Welche Nutzeransprüche / -wünsche bestehen über die rechtlichen Mindestanforderungen hinaus? Im Vordergrund steht ein geringer Mietzins, um einen niedrigschwelligen Zugang zu ermöglichen.

Technische Ausstattung

Der Umfang der technischen Ausstattung der Räume muss immer wieder kritisch hinterfragt werden: Das Hauptaugenmerk muss auf der Bereitstellung von Infrastruktur im Objekt, d.h. der Zuführung der Medien zu den Mietflächen liegen. Ein Ausbau der Mietflächen sollte in Eigenverantwortung durch die Nutzer erfolgen (vertragliche Regelungen erforderlich). Eine offene Medienführung für einfache Erweiterung bzw. Änderung ist zu bevorzugen. Eine Weiterverwendung und Reparatur der vorhandenen Ausstattung ist dringend zu empfehlen.

Problemstellungen der Teilobjekte

Haus D (mit begonnener Sanierung): Die Nutzung ist aufgrund der Baustruktur (ehemaliges Wohngebäude) klar als Atelier / Studio / Büro festzulegen. Der Augenmerk der Planung sollte auf einem einfachen Ausbaustandard liegen.
Haus A (in Planung): Aufgrund der komplexen Baustruktur stellt die Auswahl der richtigen Nutzungen im Zusammenhang mit Erschließungskonzept und Statik des Gebäudes die größte und wichtigste Herausforderung dar. Eine sorgfältige Planung auch unter Abwägung von Kosten und Nutzen der einzelnen möglichen Sanierungsmaßnahmen ist erforderlich. Eine „falsche“ Nutzung am falschen Ort kann großen Aufwand nach sich ziehen.

Kommune als Bauherr / Eigentümer / Vermieter

Die eigenen Ansprüche der kommunalen Verwaltung sind zu berücksichtigen und zu beachten. Die Verantwortlichkeit und Rechtsstellung der angestellten Bearbeiter innerhalb der Strukturen der Verwaltung muss bei einer niedrigschwelligen Sanierung anders als sonst üblich definiert werden.

Häufig wird die abgelehnte Gewährleistung der Handwerksfirmen für Leistungen bei der niedrigschwelligen Sanierung als Problem gesehen (z.B. für nicht normgerechte Ausführung, Verwendung von vorhandenen Bauteilen). Die Gewährleistung ist immer privatrechtlich zu sehen, dabei muss genau betrachtet werden, wofür eine Gewähr übernommen werden soll und ob das überhaupt notwendig ist. Beispielsweise kann eine Firma nicht für vorhandene Bauteile eine Gewähr übernehmen, denn diese sind nicht Leistungsgegenstand und werden ja auch nicht bezahlt.

Ein Objekt befindet sich nach einer niedrigschwelligen Sanierung nicht im Neubauzustand. Es ist hinsichtlich des Wartungs- und Instandhaltungsaufwandes wie eine ältere Bestandsimmobilie zu betrachten. Dabei ist nicht zu vergessen, dass eine vorhandene Bausubstanz natürlich immer schadensanfälliger ist als eine neue und dass im Regelfall die Normen, Regeln etc. für eine neu zu errichtende Bausubstanz gemacht sind.

Projektbeteiligte

Es gibt auffallende, unterschiedliche Interessensschwerpunkte der Beteiligten:

a) Stadtplanungsamt – Förderung der Lebensbedingungen in Stadt und Stadtteilen, Wirtschaftsförderung, Kristallisationspunkte für Entwicklung / Belebung der Nachbarschaften
b) städtisches Gebäudemanagement – Sicht des Eigentümers / Verwalters, Wirtschaftlichkeit
c) politische Entscheidungsgremien – müssen von der grundsätzlichen Sinnhaftigkeit der Investition überzeugt werden

Als sehr positiv ist die Einbindung der Vertreter der Kreativwirtschaft (Verein Kreatives Chemnitz; Stadtteilmanager) als Vermittler zwischen künftigen Nutzern und Eigentümer zu bewerten

Niedrigschwellige Sanierung und Fördermitteleinsatz

Eine Besonderheit beim Einsatz von Fördermitteln ist, dass die sonst bei niedrigschwelligen Sanierungen übliche schrittweise Sanierung nicht stattfindet. Eine sorgfältige Planung des Ausbaugrades ist hier unter Berücksichtigung von angestrebtem Mietniveau einerseits und Dauerhaftigkeit der Investition andererseits besonders wichtig

Finanzierung der Instandhaltung

Eine niedrigschwellige Sanierung mit geringer Erstinvestition bedingt Aufwendungen für laufende Instandhaltung und zeitlich versetzte Sanierungen.
Die Finanzierung der Instandhaltung und der fortlaufenden Sanierung erfolgt über Mieteinnahmen. Wichtig ist die Bildung von objektgebundenen Rücklagen zur Reinvestition und dauerhaften Weiterentwicklung des Gebäudes. Das erfolgt am besten über eine eigene Betreibergesellschaft.
In Abhängigkeit von der Objektgröße ist der Einsatz eines eigens angestellten Hausmeisters, der anfallende Reparaturen und sonstige Bauarbeiten ausführen kann, für die Bewirtschaftung zu empfehlen. Ein geringer Anteil der Kosten kann auf die Mieter umgelegt werden.

BAUPHYSIK

Situation

Bei dem Kreativhof „die Stadtwirtschaft“ handelt es sich um ein ehemals als Gewerbehof genutztes Areal, auf dem Fuhr- und Entsorgungsunternehmen angesiedelt waren. Das Areal wird von verschieden Gebäudetypen geprägt, die zu unterschiedlichen Zwecken und Zeiten errichtet wurden. In einem ersten Schritt soll Haus D über eine niederschwellige Sanierung einer Nutzung zugeführt werden. Es ist geplant, dass Haus A diesem folgt.

Haus D

Haus D wurde ursprünglich als Wohnhaus errichtet und später für Büros im OG und als Garage im EG genutzt. Es besitzt hofseitig eine Klinkerfassade und straßenseitig eine Putzfassade. Weitgehend sind noch Kastenfenster - im Bereich des Treppenhauses auch Einfachverglasungen - vorhanden. Teile des Daches sind schadhaft, so dass Feuchteschäden gegeben sind. In den Obergeschossen soll wieder eine Büro- bzw. eine Studionutzung erfolgen, die ehemaligen Garagen im Erdgeschoss sollen ggf. als Veranstaltungsraum genutzt werden.

Haus A

Der historische Massivbau von Haus A beherbergte Garagen und Lagerflächen, aber auch Umkleiden und Waschräume der ehemaligen Mitarbeiter, die über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung belüftet wurden.

Bauphysikalische Problempunkte

Bauphysikalisch relevante Probleme und Fragen sind u.a.:
a) Welche energetischen Anforderungen bestehen an die Baukonstruktion?
b) Welche Anforderungen bestehen aus Sicht des klimabedingten Feuchteschutzes an die Baukonstruktion?
c) Welche Anforderungen bestehen an die Heizungsanlage?
d) Können bestimmte Nutzungen ggf. bauphysikalisch kritisch werden?

Lösungsansätze könnten sein:

a) Solange an der Baukonstruktion beheizter Gebäude keine Änderungen vorgenommen werden, bestehen von Seiten der ENEV keine Forderung. Dies gilt entsprechend der Auslegungen der Bauministerkonferenz auch dann, wenn ehemals niedrig beheizte Gebäude zu normalbeheizten Gebäuden umgenutzt werden. Eine Ausnahme bilden unter bestimmten Voraussetzungen die oberen Geschossdecken zum zugänglichen, unbeheizten Dachraum (vergl. §10, ENEV). Sobald ehemals unbeheizte Bereiche einer beheizten Nutzung zugeführt werden sollen, bestehen allerdings Anforderungen.

b) Von Baukonstruktionen beheizter Gebäude werden - zur Vermeidung von Schäden an der Konstruktion und z.B. zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung - gewisse Dämmstandards gefordert. Diese meist unter den ENEV-Anforderugnen liegenden Standards werden oft von den gegebenen Baukonstruktionen nicht erfüllt. Bei unsanierten Altbauten stellt das oft kein Problem dar (geringe Luftdichtheit der alten Fenster / hohe nutzerunabhängige Belüftung; oft kontinuierliche Beheizung; geringe Belegungsdichten /geringe Feuchteeinträge). Sobald sich diese Parameter ändern, können Probleme auftreten. Der Austausch von Fenstern kann den „natürlichen“ Luftwechsel stark einschränken und so die mittlere Raumluftfeuchte erhöhen. Der Austausch von Innentüren durch dichtschließende Modelle kann eine ehemals vorhandene „natürliche“ Querlüftung zerstören. Beides kann Schimmelpilzbildung fördern, weshalb diese Maßnahmen auch mit Blick auf die nutzerunabhängige Belüftung zu planen wären.

c) Die Heizungsanlage dient nicht nur dazu, die Räume für bestimmte Nutzung nutzbar zu machen, sondern auch dazu, raumklimatische Bedingungen zu schaffen, welche die Konstruktion schadenfrei hält. Heizungsverteilleitungen entlang der Fußleisten der Außenwände erhöhen dort die Temperatur des Mauerwerks und senken damit die Gefahr, dass sich auf Grund unzureichender Dämmung Balkenköpfe auffeuchten und diese durch holzzerstörende Pilze geschädigt werden. Eine Beheizung kann die Baukonstruktion auf einer gewissen Temperatur halten und so der Gefahr von Schimmelpilzbildung entgegenwirken. Die Räume in einem kurzfristig hochgeheizen Gebäude mit ausgekühlter Konstruktion zu nutzen kann feuchteschutztechnisch kritisch sein.

d) Die Umnutzung der Garagen für Vorträge u.ä. bedarf auch aus Gründen des Feuchteschutzes eines Lüftungskonzeptes. Da keine Querlüftung und hohe Belegungsdichten gegeben sind, könnte eine (einfache) mechanische Belüftung sinnvoll sein. Bei Haus A ist auf Grund der gegebenen Konstruktion ebenfalls keine Querlüftung gegeben - allerdings existiert in Teilen eine Lüftungsanlage. Bei der Planung neuer Nutzungskonzepte ist frühzeitig ein Lüftungskonzept zu erstellen.

Die angesprochenen Punkte bedingen einander und sind im Komplex zu sehen.

BRANDSCHUTZ

Allgemeine Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen

Haus D

Das Gebäude an der Jakobstraße 46 wurde über lange Zeit als Verwaltungsbau des Gewerbehofes genutzt. Es besteht aus einem Erdgeschoss (teilweise unterirdisch), einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Für die oberirdischen Geschosse sind flexibel nutzbare Büroräume angefacht, die über einen

Flur erschlossen werden. Das drei- bzw. zweigeschossige Gebäude ist in die Gebäudeklasse (GK) 3 einzustufen. Die bestehenden Anforderungen sind sowohl zur Bauzeit als auch aktuell weitgehend eingehalten. Die tragenden und aussteifenden Bauteile sind nach Augenschein mindestens feuerhemmend. Die raumabschließenden Bauteile sowie die Trennwände zu Fluchtwegen (Treppenraum) sind ebenfalls feuerhemmend einzustufen. Eine Untersuchung der vorhandenen Holzbalkendecken zur genaueren Einstufung hinsichtlich des Feuerwiderstands ist empfehlenswert.
Entsprechend der augenscheinlichen Beurteilung durch den Fachgutachter Brandschutz kann die brandschutztechnische Sanierung des Gebäudes auf Grund der GK und der Qualität der bestehenden Bauteile niedrigschwellig gehalten werden.

Haus A
In Haus A befanden sich Fuhrpark und Garagen, die zentralen Sanitäranlagen sowie umfangreiche Lagerflächen und einige Büroräume. Vorgesehen ist eine flexible Nutzung nach einer grundlegenden Neustrukturierung der räumlichen und technischen Erschließung des Obergeschosses (z.B. eine Brücke ebenerdig zur Jakobstraße). Zukünftige Räumlichkeiten sollen in unterschiedlichen Größen und Ausrichtungen frei nutzbar sein und sich z.B. für Proberäume, Studios, Ateliers, Ausstellungflächen oder Lager eignen.

Das dreigeschossige Gebäude (einschließlich Ausbau des Dachgeschosses) ist in die Gebäudeklasse (GK) 3 einzustufen. Die bestehenden Anforderungen an die Qualität der Bauteile sind sowohl zur Bauzeit als auch aktuell weitgehend eingehalten. Die tragenden und aussteifenden Bauteile sind nach Augenschein mindestens feuerhemmend (siehe Haus D).

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und der **Rettungswegsituation** in dem Gebäude empfiehlt sich eine grundsätzliche Neustrukturierung der vertikalen Erschließungen (bauliche Rettungswege in Form von Treppen in einem Treppenraum oder Außentreppen) Die Rettungswege (vorhandene Treppen und zu schaffende Treppen) sollten durch notwendige Flure oder Laubengänge (horizontale Rettungswege) miteinander auf kurzem Weg verbunden werden. Horizontale Rettungswege, die an zwei baulichen vertikalen Rettungswege anbinden, können zur brandschutztechnisch flexiblen Nutzung aller Bereiche herangezogen werden.
Entsprechend der augenscheinlichen Beurteilung durch den Fachgutachter Brandschutz kann die brandschutztechnische Sanierung auch dieses Gebäudes auf Grund der GK mit optimierten Kosten durchgeführt werden. Bei sorgfältiger Planung ist es möglich, die einzusetzenden Mittel für den Brandschutz auf ein funktionierendes Rettungswegkonzept für die vorgesehenen flexiblen Nutzungen des Gebäudes zu konzentrieren.

RECHT

Umlage von Verbrauchskosten und anderen Nebenkosten
a. Die Regelung der Abrechnung von Verbrauchskosten nach dem individuellen Verbrauch zuzüglich der Kosten für die Allgemeinflächen (nicht Leerstand) oder die pauschale Bezahlung der Verbrauchskosten stellt sich in allen bisher vorgestellten Projekten immer wieder.

Die Empfehlung lautet ganz klar: individuelle Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs je Nutzer bzw. Nutzungseinheit. Bei den Verbrauchskosten der Allgemeinflächen kann man aus Gründen der Vereinfachung der Abrechnung (Senkung des Verwaltungsaufwandes/-kosten) Pauschalen ansetzen. Dies muss im Einzelfall abgewogen werden. In jedem Fall muss eine eindeutige Regelung im Mietvertrag getroffen werden. Bei den „statischen“ Nebenkosten, wie Grundsteuer (in Chemnitz entfällt diese, weil städtisches Grundstück), Niederschlagswasser, Strassenreinigung, etc. kann u.U. in einer Pauschale aufgefangen werden. In jedem Fall gilt auch hier: klare Bezeichnung der Kostenart und Art und Weise der Umlage im Mietvertrag.

b. Die Umlage von Neben-/Betriebskosten für jede Mieteinheit ist zu gewährleisten und mietvertraglich festzuschreiben. Im Gewerbemietvertragsrecht ist eine Abweichung von der üblichen mietvertraglichen Regelungen hinsichtlich von Verbrauchskosten möglich. Üblich ist 30/70, also 30% Fläche und 70% tatsächlicher Verbrauch - möglich ist 100% Verbrauch.
Verbräuche ggfs. mit Unterzählern (bei nachträglicher Teilung/ Untervermietung) erfassen und berücksichtigen oder mietvertragliche Vereinbarung, dass die Weitergabe der Kosten an Untermieter oder Mitnutzer die nicht Mitmieter im Hauptmietvertrag sind, vom Mieter geregelt wird. Allerdings muss der Mieter als Vertragspartner die Leistung bezahlen, nicht der Untermieter.
Erfassung von Gemeinschaftsverbräuchen (Treppenhauslicht) mit gesondertem Zähler - und danach Abrechnung nach Köpfen möglich - hier eine Regelung in die Mietverträge einbauen. Achtung: Auf Gleichlaut der mietvertraglichen Regelungen zur Abrechnung, Erfassung, der Kosten in allen Mietverträgen achten. Möglichkeit der Anpassung der Betriebskosten im Mietvertrag vorsehen.

Mietfreiheit

a. Die Mieter sollen in den ersten drei Jahren keine Kaltmiete bezahlen, sondern ausschließlich die Neben-/Betriebskosten. Hier ist vorgesehen und wurde empfohlen von Anfang an eine mietvertragliche Regelung zu treffen, wie sich die Miete nach den drei mietfreien Jahren entwickeln wird. Es besteht die Gefahr eines „Gewöhnungseffekts“.

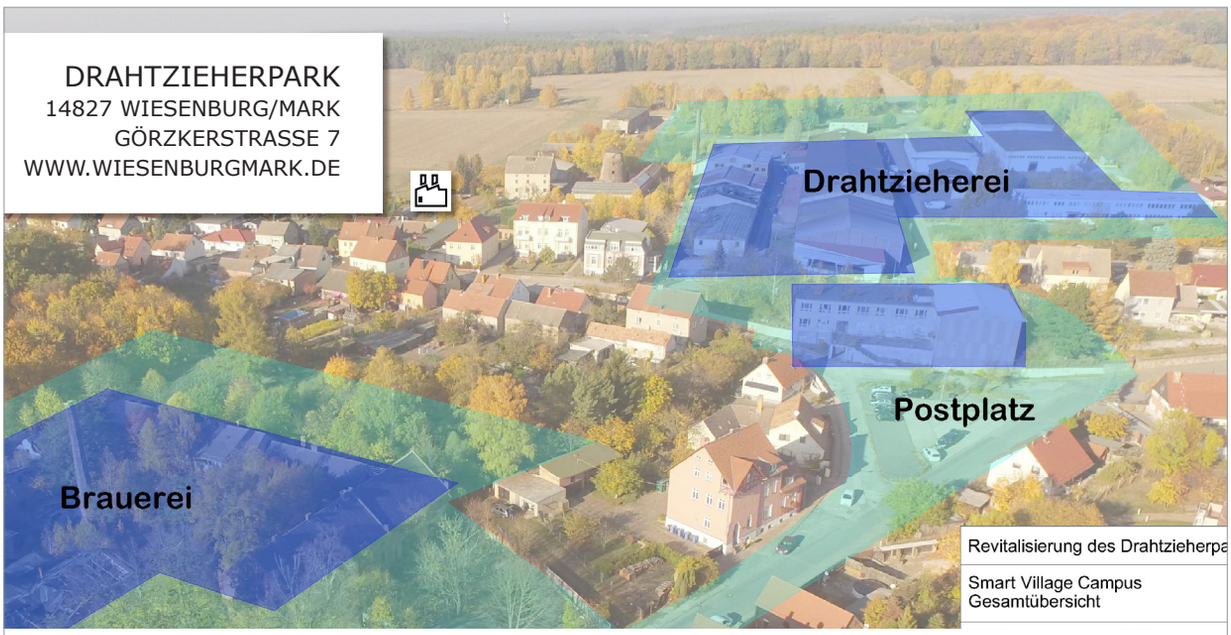
b. Unbedingt sollte von Anfang an geregelt werden, ob auf die Gewerbe-Miete nach den drei Jahren Umsatzsteuer zu zahlen ist. Es besteht ein Optionsrecht des Vermieters. Es muss dabei jedoch gewährleistet sein, dass der Mieter auch seinerseits in den Mieträumen umsatzsteuerpflichtige Umsätze erzielt. Dazu sollte eine Regelung im Mietvertrag getroffen werden, ggfs. mit Kündigungsrecht für den Fall, dass der Mieter dies nicht (mehr) gewährleistet bzw. eine Schadenersatzklausel zugunsten des Vermieters eingefügt werden.

Bestandsmieter Stadtwirtschaft

Die Erschließung neuer Mietflächen auf der Liegenschaft „Stadtwirtschaft“ und das Hinzukommen neuer Nutzer birgt u.U. Konfliktpotential mit den alten Mietern - Stichwort: „Gewohnheitsrecht“.
Hier sollten die individuellen Mietverträge erfasst, geprüft und ein Abgleich mit den tatsächlichen Nutzungen und Verhältnissen durch den Vermieter vor der Neuvermietung durchgeführt werden. Gegebenenfalls sind die Altmieter auf nicht vertragsgemäße Nutzungen hinzuweisen, auch vor dem Hintergrund sicherheitsrelevanter Einrichtungen (Ofenrohr durch Holztor, etc.). Besonderes Augenmerk ist auf den Außenbereich und die Stellflächen zu legen - hier ist erfahrungsgemäß ein großes Konfliktpotential zu finden. Der Vermieter sollte Allgemeinflächen, Anlieferungszonen, Halt-und Parkverbote regeln und kennzeichnen. Hierzu immer entsprechende Regelungen in die (neuen) Mietverträge aufnehmen, Altverträge ggfs. entsprechend anpassen. Generell sollten die Altverträge auf erforderliche Anpassungen geprüft und diese durchgesetzt werden.

Frage, ob Stadt Chemnitz direkt als öffentl.-rechtlicher Vermieter auftreten soll.

Davon ist abzuraten. Dafür gibt es die unterschiedlichsten Gründe: Haftungsfragen, Gerichtsstandsfragen (Zuständigkeit), andere Massstäbe an Sicherheit Grundsätzlich ratsam ist der Betrieb (Vermietung) durch eine privatrechtliche Gesellschaft. Die Stadt kann Gesellschafter o.ä. sein. Rechtsformwahl der Betreibergesellschaft gründlich prüfen - insbesondere möglichen Widerspruch zu Förderrichtlinien. Hinzu kommt das Bild in der Öffentlichkeit im Konfliktfall - Schlagzeile: „Stadt Chemnitz kündigte Kreative und Künstler“.



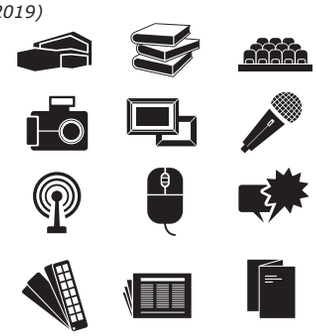
Gesamtübersicht „Smart Village Campus", Darstellung der Gemeinde Wiesenburg/Mark



- Ehemalige Drahtzieherei und Schlossbrauerei
- Baujahr: 1866 / 1960
- Geplant sind Ateliers, Coworking Spaces, Tonstudios, Gewerberäume für Jungunternehmer, speziell Draht-Startups
- Gebäudeanzahl: 10 - 12
- Grundstücksfläche: 52.000 m²
- Nutzfläche: Ca. 30.000 m² (ausgebaut und vermietet)
- Eigentümer: Kommunal
- Betreiber: Kommunal

Im ehemaligen Bürokomplex der Drahtzieherei werden bereits Ateliers an Künstler und Archivräume an Arbeitsgemeinschaften und Hausverwaltungen vermietet. Perspektivisch soll in diesem Bürokomplex ein Coworking- Space eingerichtet werden, so das Internet, Toiletten und ein Konferenzraum dann gemeinschaftlich genutzt werden können. Künftig können die Mieter, je nach Bedarf und Größe des Vorhabens, einzelne oder mehrere Büroräume anmieten. Mieter für die gut erhaltenen Hallen sind bereits gefunden und werden als Garagen, Werkstätten und Abstellräume genutzt und niedrigschwellig instandgesetzt. Ein in Bad Belzig ansässiges Unternehmen hat bereits eine Teilfläche erworben und beabsichtigt eine weitere Fläche zu erwerben. Die im Januar 2019 initiierte Einwohnerbeteiligung zur Revitalisierung des ehemaligen Drahtziehereigeländes hat ganz deutlich ergeben, dass sich die Bevölkerung für den weitesgehenden Abriss und die damit verbundene Befreiung der Altlasten ausspricht. Bereits vermietete Hallen sollen erhalten und in die Erschließung einbezogen werden. Das Projekt Drahtzieherpark Wiesenburg/ Mark ist Gewinner des Wettbewerbes „Region Zukunft 2017" zur Stärkung des ländlichen Raums der IHK Potsdam (Preisverleihung 11.09.17). Die bereits erstellte Konzeption umschließt ein ganzheitliches Konzept, welches die Brauerei in ihrer eigenständigen Nutzung mit einschließt. Die Einreichung eines Antrages bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) auf Förderung zur Modernisierung, Rückbau und Erschließung wird am 9.4.2019 beraten und beschlossen und erfolgt bei der ILB bis zum 30.06.2020. Die Umsetzung der Revitalisierung soll bis zum 31.12.2022 erfolgen und mit ihr ein Auslastungsgrad von 50 % der verfügbaren Büro,- und Gewerbeflächen. Die Rückübertragung der Brauerei an die Gemeinde ist auf den Weg gebracht und soll bis Ende des Jahres durch die grundbuchliche Eintragung vollzogen sein. Die Bestellung eines Nachtragsliquidators durch das zuständige Amtsgericht erfolgte im Februar 2019. Die Koordinierungsstelle ist seit November 2018 für die Verwaltung besetzt.

Text & Informationen:
Marco Beckendorf, Bürgermeister der Gemeinde Wiesenburg/ Mark, (März 2019)





2.2.4 DRAHTZIEHERPARK, Wiesenburg/Mark

Historische Entwicklung der Drahtzieherei

1958	*Gründung Drahtzieherei Wiesenburg (VEB)*
1961	*Produktion von Schweißzusatzwerkstoffen*
1989-1992	*Eigentum der Treuhandgesellschaft*
1992	*Drahtzieherei Wiesenburg GmbH wird gegründet*
1998	*Übernahme durch ISAF Italien, die Firma nutzt allerdings nur einen geringen Teil des gemeindeeigenen Areals*
2017	*Übernahme durch den US-Konzern Lincoln Electric*
2018	*Schließung des Betriebs*

Projektstand ————————————————————————

August 2017	Im Drahtzieherpark wird noch die DDR-Marke DZW-Draht produziert sowie Draht für 3D-Druck verfahren. Der ehem. Bürokomplex der Drahtzieherei ist leergezogen, dort sind bereits Ateliers an Künstler vermietet, weitere Nutzungen sind geplant Wiesenburg/Mark ist Gewinner des IHK-Potsdam Wettbewerbs „Region Zukunft“ 2017 (5.000€ Preisgeld)
Dezember 2017	Antragsstellung für Beratungs- und Planungsleistungen bei der ILB (Investitionsbank des Landes Brandenburg), Abgabe Januar 2018, Entscheidung fällt im Februar Das ehem. Bürogebäude der Drahtzieherei mit Co-Working-Space (Küchenzeile + Sanitäranlagen) wird beworben Zentrale Halle: - Die Pachteinnahmen der Drahtzieherei sind aktuell die Finanzierung für niedrigschwellige Instandsetzung des Geländes
März 2018	Beauftragung der IPG (Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Brandenburg) mit Machbarkeitsstudie als Grundlage für Förderung durch das Programm „GRW-Ausbau der wirtschaftsnahen kommunalen Infrastruktur“ (BMWi)
Juli 2018	Schließung der Drahtzieherei, Pachtvertrag bis 2032
November 2018	Koordnierungsstelle in der Verwaltung wird besetzt
Dezember 2018	Termin im Tapetenwerk zum aktuellen Projektstand: Smart Village - Sieger (siehe S.77)
Januar 2019	Vorstellung von zwei Varianten zur Erschließung inkl. Neuparzellierung des Drahtzieherparks vor Bürgern und Unternehmen durch Bürgermeister Marco Beckendorf und der IPG

Letzter Stand:

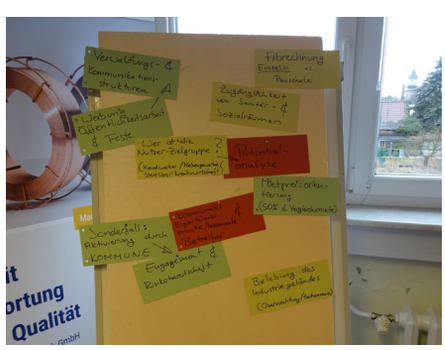
Die Entscheidung ist für den Erhalt der großen Hallen gefallen und es gibt bereits mehrere Interessensbekundungen von regionalen Unternehmen für die Anmietung von Flächen auf dem Gelände. Es bestehen gute Chancen, dass die Brauerei, die für eine krativwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist, bis Ende des Jahres 2019 in den Besitz der Gemeinde zurück übertragen wird.

Quelle: Informationen von Marco Beckendorf, Bürgermeister der Gemeinde Wiesenburg/Mark

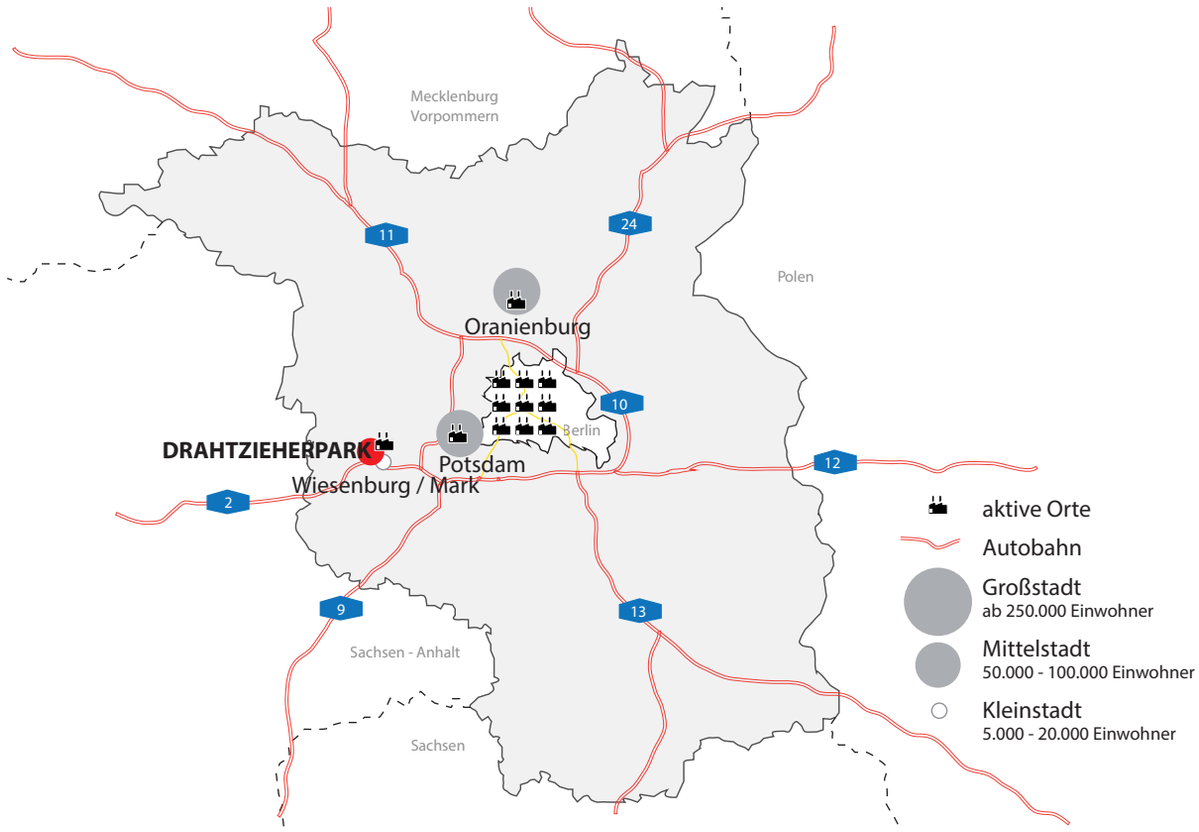








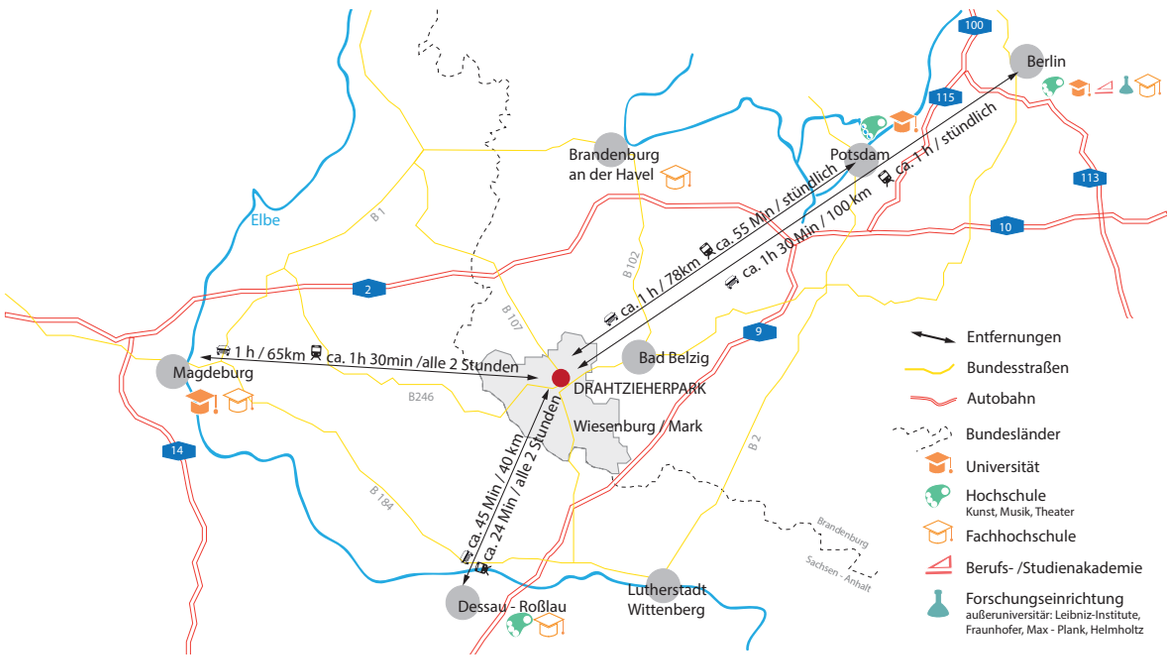




Karte oben: **Brandenburg -** Regionale Einordnung DRAHTZIEHERPARK und andere aktive Orte mit Best-Practice-Beispielen (auf dem Weg/ am Anfang oder etabliertes Projekt), eigene Darstellung, Foto unten: Gesprächsrunde in Wiesenburg zum Initiativeinsatz am 23.03.2018



Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt DRAHTZIEHERPARK in WIESENBURG/MARK



Regionale Einordnung der Gemeinde Wiesenburg/Mark und Anbindung an nächst-größere Orte mit Bildungseinrichtungen
eigene Darstellung

Ort

Wiesenburg/Mark ist eine kleine amtsfreie Gemeinde in Brandenburg, die 2001 durch den Zusammenschluss von 14 vorher selbstständigen Gemeinden entstand. Aktuell hat Sie ca. 4.289 Einwohner auf einer Fläche von 220 km2 und gehört damit zu den größten Gemeinden in Deutschland (Platz 70 von 100). Im Ortsteil Wiesenburg leben 1330 Einwohner. Initiator und Akteur im Forschungsprojekt ist Bürgermeister der Gemeinde Marco Beckendorf (Mitglied Die Linke), der seit 2015 im Amt ist. (Quelle: Wikipedia: Wiesenburg/Mark)

Anbindung

Mit der Bahn kann man jede Stunde und innerhalb einer Stunde Berlin und eine Vielzahl an Universitäten, Hochschulen und kulturellen Einrichtungen erreichen. In einer halben Stunde ist man auch in Dessau, wo sich einer der Standorte der Hochschule Anhalt befindet mit Studiengängen wie Architektur und Design.

Sehenswürdigkeiten

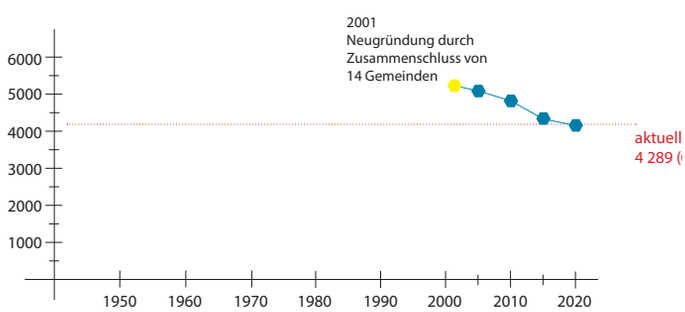
Im Ort Wiesenburg befindet sich das Schloss Wiesenburg und der dazu gehörende, öffentlich zugängliche Schlosspark, der seit 1982 unter Denkmalschutz steht. Das Schloss selber wurde ab 1946 als Schule und später als Internat genutzt und 1998 an private Investoren verkauft. Heute befinden sich Wohnungen und Büroeinheiten im Gebäude.



Schlosspark



Schloss



Einwohnerentwicklung 2001 bis heute, Quelle: Wikipedia: Wiesenburg/Mark, eigene Darstellung

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt DRAHTZIEHERPARK in WIESENBURG/MARK



Lage des DRAHTZIEHERPARKs im Gemeindegebiet, eigene Darstellung

Standort und Konzept
In fußläufiger Entfernung zum Drahtzieherpark befindet sich die alte Schlossbrauerei, die 1864 als Gutsbrauerei gegründet wurde und bis 1994 noch in Betrieb war. Seitdem stehen die Gebäude leer. Neben der Drahtzieherei war die Brauerei der zweite größere Arbeitgeber in der Gemeinde. Die Gemeinde Wiesenburg ist zwar nicht Eigentümerin der Brauerei aber größter Gläubiger und bemüht sich seit mehreren Jahren um die Rückübertragung. Im Gegensatz zum Gewerbepark sollen im Drahtzieherpark eher kleinteiliges Gewerbe, kleinere Unternehmen und Handwerksbetriebe, die Möglichkeit bekommen, Flächen anzumieten ohne gleich neu bauen zu müssen. In den Gebäuden der ehemaligen Brauerei sollen vor allem Unternehmen aus den Kreativwirtschaftsbranchen Räume zur Verfügung gestellt werden. (Quelle: Informationen von Marco Beckendorf, Interview April 2019)



Luftbild Drahtzieherpark mit Gebäudebezeichnung, Quelle: Gemeinde Wiesenburg

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt DRAHTZIEHERPARK in WIESENBURG/MARK

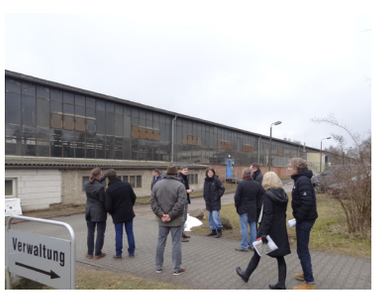
Gebäude-/Geländebeschreibung
(siehe Übersichtsplan)
A - Eine nicht fertig gebaute Rohbau-Halle, Baujahr ca. 1989



B - Lagerhalle mit Bürobalkon, ehemals Lager des ISAF Drahtwerks



C - TKO-Gebäude (Drahtwerk)
D - Büro-/Verwaltungsgebäude
E - Ehemalige Produktionshalle



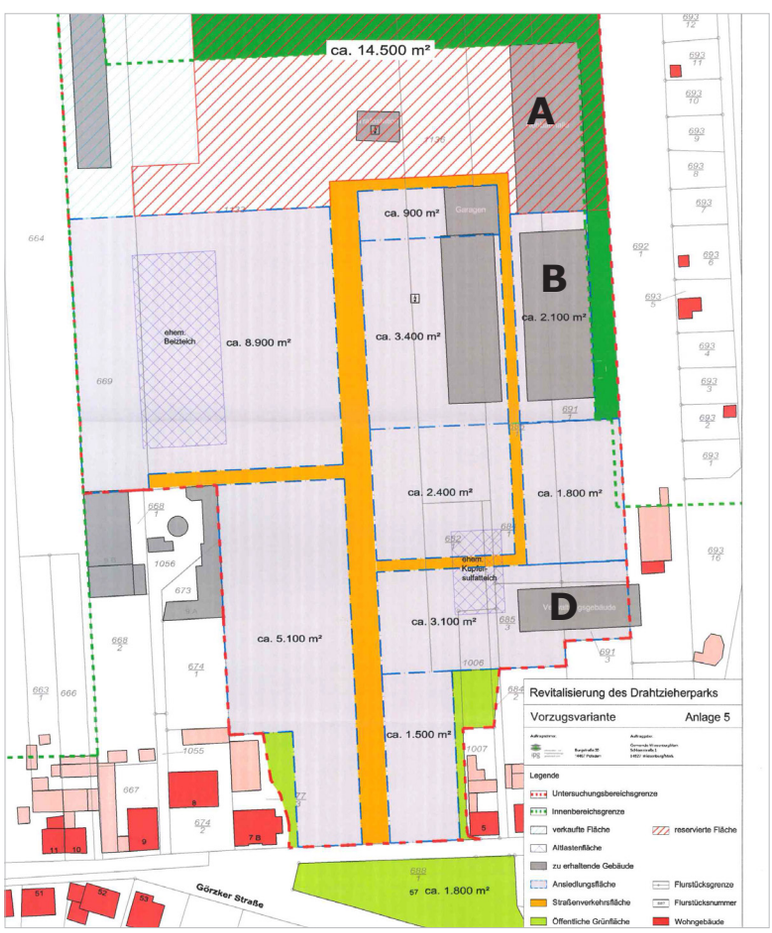
F - Görzkerstraße
G - Trafohäuschen
H - Stark verfallene Gebäude/Abriss
I - Verkauf an Landwirt
J - Kontaminierte Fläche

Das Gelände der Drahtzieherparks ist fast vollständig überbaut bzw. versiegelt. Im Zentrum befindet sich die 150m lange und 25m breite ehemalige Produktionhalle der Drahtzieherei. Diese Halle wird aufgrund des Bauzustandes, der baulichen Abmessung und eventuell vorhandener Altlasten für eine Nachnutzung nicht vorgesehen. Ebenso wird das TKO-Gebäude, schon seit längerem leerstehend und vermüllt, nicht für eine Nachnutzung vorgesehen.

Smart Village Campus
Zusammen mit der Nachbargemeinde Bad Belzig und mit Unterstützung des Coworking-Space coconat ist Wiesenburg Gewinner des von der Medienanstalt Berlin-Brandenburg ausgelobten Wettbewerbs „Smart Village - Die digitale Zukunft ländlichen Raums". Ziel ist es in Bad Belzig und Wiesenburg als Modellkommunen „neue Möglichkeiten zu erproben, wie ein lokales Medienangebot im ländlichen Raum durch digitale Technologien unterstützt und die Medienvielfalt vor Ort gestärkt werden kann." (Quelle: Smart Village)
Im Rahmen dieser Bewerbung ist der Entwurf des „Smart Village Campus" in Wiesenburg entstanden (siehe Übersicht im Steckbrief). Das Gelände der Drahtzieherei soll allgemein für Start-Ups und kleinere Unternehmen vorbehalten werden. (Halle A und B).

Hier soll dann auch der Coworking-Space entstehen (Gebäude D). Auf dem Gelände der Brauerei sollen Räume für die Kreativwirtschaft aktiviert werden. Denkbar sind Sommerateliers und kostengünstige Räume für Vereine und Künstler.

Vorzugsvariante aus der Machbarkeitsstudie der IPG, März 2019
Unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Bürgerbefragung und einer Marktanalyse wurde eine Vorzugsvariante für die Entwicklung des Drahtzieherparks entwickelt, die als Grundlage für alle weiteren Planungen dienen soll. „Diese Variante sieht den größtmöglichen Erhalt von Bestandsgebäuden vor, ohne dabei eine zukünftige Neuausrichtung des Geländes zu behindern. Ebenfalls berücksichtigt wurde die Interessenbekundung eines Gewerbetreibenden am Erwerb einer ca. 1,5 ha großen Fläche im nördlichen Bereich einschließlich der Rohbauhalle." (Quelle Text, Zitat und Grafik unten, Entwicklungskonzeption für den Drahtzieherpark, Machbarkeitsstudie, ipg, März 2019)



Fragenkatalog – Initiativeinsatz in Wiesenburg/Mark
Görzkerstraße 7, 14827 Wiesenburg/Mark

Durch welche kleinteiligen Maßnahmen kann das **Bürogebäude (D)** als Atelierstandort und Open Space etabliert werden?
Entspricht die derzeitige Raumaufteilung den Erfordernissen zukünftig gemischter Nutzer bzw. von Künstlerateliers? (Was wünschen sich Künstler?)

Wie kann die **Produktionshalle (E)** ausreichend beheizt werden (nach den Arbeitsschutzbestimmungen 12 °C) und wie kann die Wärme im Gebäude gehalten werden?
Wie kann man zur Wärmedämmung die Fensterfassaden bei Einhaltung energetischer und architektonischer Standards sanieren?
Welche Maßnahmen wären ohne Bauantrag möglich?
Welche Möglichkeit der zukünftigen Nutzung kann erfolgen/wird gesehen, sollte die Drahtzieherei nicht mehr Nutzer sein?

Soll die **Lagerhalle (B)** weiterhin als solche genutzt werden oder eignet sie sich auch als Produktionshalle?
Die Lagerhalle verfügt über einen vorteilhaften Balkon mit Bürozeile, welche Nutzung würde sich hierfür anbieten?
Wäre eine Nutzung zur Textilproduktion denkbar?
Lässt sich die Balkonetage durch eine niedrigschwellige Instandsetzung herrichten?

Soll das **TKO-Gebäude (C)** als ganzes zusammenhängendes Gebäude erhalten werden oder bietet sich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung eine bauliche Trennung an?
Wo sollte gestartet werden hinsichtlich Kosten/Nutzen, um den Standort wiederzubeleben?

Benötigt die **nicht fertig gebaute Halle (A)** zur Nutzung unbedingt einen Fußboden?
Welche Nutzungen wären ohne Fußboden denkbar?

Welche Teile des Drahtzieherparks sollten erhalten bleiben, die keiner Nutzung zugeführt werden können, aber dennoch den Standort prägen (z. B. Schornsteine)?
Eignen sich Teile des Drahtzieherpark zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen?

Fragenkatalog aufgestellt von der Gemeinde Wiesenburg/Mark, Marco Beckendorf, März 2018

Tilo Schneider, IHK Potsdam zum **Thema Nutzer und (niedrigschwelliger) Ausbau**:
„Ich habe nochmal eine Verständnisfrage. (...) Sind erst die Nutzer da und dann wird über den Ausbauzustand gesprochen, oder zieht der Ausbauzustand die Nutzer an? Das ist für mich noch nicht ganz so klar. Und das ist wahrscheinlich auch in Bezug auf den ländlichen Raum eine grundsätzliche Frage. Also wird man mit dem Potential arbeiten an Menschen die Interesse haben, die hier aus dem engeren Raum kommen oder zieht man welche an? Und das ist für uns aus der Kammer auch interessant, weil wir aus Berlin so einen Über-schwapp-Effekt feststellen und es vermehrt zu Nachfragen kommt im gewerblichen Bereich und da hat man natürlich auch eine Steuerungsmöglichkeit. Da besteht die Frage, muss was im ländlichen Raum sein, was ausstrahlt und diese Nutzer anzieht oder müssen die Nutzer schon da sein und definieren, was sie wollen?" (Zitat aus dem Transkript zum Initiativeinsatz am 23.03.2018)

Aus der Machbarkeitstudie der ipg wird deutlich, dass bereits ein großes Interesse von Nutzern besteht und unter welchen Bedingungen eine Anmietung gelingen kann: „In einem Gespräch (...) mit Frau Vogel, Leiterin der Wirtschaftsförderung und Herrn Gericke (Breitbandbeauftragter) wurde bestätigt, dass der Ort bzw. das Areal für die „Kreativwirtschaft" im ländlichen Raum positive Entwicklungschancen besitzt, dies aber nur ohne die Produktionsstätte der Drahtzieherei und mit entsprechender Umgestaltung des Areals realisierbar ist. Diese Meinung wurde auch vom Co-Founder von Coconat (community and concentrated work in nature), Herrn Janosch Dietrich bestätigt, der ein Smart-Village (Coworkingspaces) Coconat in Bad Belzig (OT Klein Glien, Gutshof) betreibt, das sich großer Beliebtheit erfreut. Die Räumlichkeiten in Bad Belzig sind eingeschränkt und voll vermietet. Dadurch bestehen in Wiesenburg höhere Chancen der Etablierung eines Smart-Village." (Quelle: Zitat Machbarkeitsstudie ipg, März 2019, Seite 23)

Auch im Anschluss an den Initiativeinsatz wurde folgende Empfehlung ausgesprochen: „Einerseits sollte sich die Planung an den derzeitigen Mieter- und Interessentenstrukturen, die einfache Nutzungen bei niedriger Wertschöpfung bevorzugen, orientieren. Bedingt durch den baulichen Zustand der Bestandsgebäude könnten dadurch weiterhin niedrige Mieten angeboten werden. Andererseits sollte die Möglichkeit einer höherwertigeren Nutzung mit Coworking-Spaces und vielleicht auch einem Technologie- und Gründerzentrum in Verbindung mit nicht störendem, verarbeitendem Gewerbe auf dem Gebiet geschaffen werden. Diese gemischte Herangehensweise hat zum Vorteil, dass das Areal sofort über Nutzer (derzeit ansässigen Mieter) verfügt, die das Gebiet beleben. Diesen Mietern kann zukünftig die Möglich-keit der Erweiterung angeboten werden. Andererseits kann sich das Gelände schrittweise zu einem höherwertigeren Standort entwickeln." (Quelle: Zitat aus der Machbarkeitsstudie, ipg, März 2019, Seite 24)

BAU + BETRIEB

Konzeptentwicklung

Die Beauftragung der Konzeptentwicklung (IPG Potsdam) ist grundsätzlich sehr positiv zu sehen. Da man ganz am Anfang steht, liegen momentan noch keine Ergebnisse vor.

Betreiberstrukturen

Die Schaffung von geeigneten Rechtsstrukturen ist die grundlegende Voraussetzung für einen Betrieb. Eine eigene Betreibergesellschaft wird als sinnvoll angesehen. Mit der Kommunalen Wirtschaftsgesellschaft ist bereits eine entsprechende Gesellschaft vorhanden. Dabei ist auf eine Vergütung der zu leistenden Arbeiten zu achten.

Als Starthilfe für den Beginn, z.B. für die Organisation eines Ideenwettbewerbs Marketing, ist auch die Einbindung von ehrenamtlichen Engagement zu prüfen. Zur Konfliktvermeidung und im Sinne einer guten Nachbarschaft sollte auch immer auf eine Abstimmung mit dem Hauptmieter geachtet werden.

Marketing

Das Gelände sollte als einheitlicher Standort für die Kreativwirtschaft erkennbar sein und bekannt gemacht werden. Ein Label, eine Landmark und spezielle Wegweiser sind hier geeignete Mittel. Dafür könnten die, von einem lokalen Unternehmen hergestellten zylindrischen Event- und Funktionstürme (bboxx) verwendet werden. Es wird vorgeschlagen einen studentischen Ideenwettbewerb und / oder Workshop durchzuführen. Hierfür können eventuell die Räume im Gebäude D genutzt werden.

Industriekultur

Die Schornsteine am abzureißenden Gebäudekomplex H sollten möglichst erhalten bleiben, eventuell mit notwendigen statischen Sicherungsmaßnahmen. Sie bilden die erste Landmark. Es sollte nochmals geprüft werden, ob auch das alte Heizhaus (zusammen mit den Schornsteinen) erhalten werden kann.

Gebäude C (TKO)

Das Gebäude eignet sich perfekt für den Start der Wiederbelebung des Standortes. Ein vermietbarer Zustand ist durch einfachste Maßnahmen wie Beräumung und kleine Reparaturen herstellbar.

Gebäude D

Eine Vermietung von derzeit nicht benötigten Büroräumen als Atelier / Büro / Co-Working ist möglich. Die Räume sind gut nutzbar. Es sind prinzipiell keine Umbaumaßnahmen erforderlich. Notwendig wären eher Marketingmaßnahmen wie Einführung eines Labels und Schaffung eines ansprechenden, einheitlichen Erscheinungsbildes durch Farbgestaltung. Das Miteinander bzw. Nebeneinander mit dem Hauptmieter ist zu jedoch zu klären.

Lagerhalle B

Konkrete Aussagen zum Umbau sind derzeit schwer zu treffen. Die Halle eignet sich nicht als Startobjekt, da Umbaumaßnahmen und Brandschutzmaßnahmen erforderlich sind. Zunächst ist zu klären, welche Teile zu nutzen sind. Momentan wird die Halle als Lager durch den Hauptmieter genutzt.

Halle A

Es wurden verschiedene Nutzungen diskutiert. Ein möglicher Vorschlag ist die Nutzung als Hotel mit bboxx-Türmen als „Zimmern“ unter dem Wetterschutzdach der Halle in Kombination mit einem Freizeitangebot als Synergie zu den anderen Nutzern z.B. Kletterwand und Kiosk. Durch eine rückwärtige Erschließung ist eine Trennung von der Produktion möglich. Im Kühlhaus Görlitz ist z.B. ein Campingplatz geplant - ein Erfahrungsaustausch ist möglich und ist zu empfehlen.

Ein neuer Fußboden ist nicht zwingend erforderlich. Eine Ausführung ist eventuell abhängig von der neuen Nutzung zu planen.

RECHT

Umlage von Verbrauchskosten und anderen Nebenkosten

a) Die Regelung der Abrechnung von Verbrauchskosten nach dem individuellen Verbrauch zuzüglich der Kosten für die Allgemeinflächen (nicht Leerstand) oder die pauschale Bezahlung der Verbrauchskostenstellt sich in allen bisher vorgestellten Projekten immer wieder. Es bleibt dabei, was auch in den bisher besichtigten Best-Practice-Beispielen der Fall war.

Die Empfehlung lautet ganz klar:
Individuelle Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs je Nutzer bzw. Nutzungseinheit. Bei den Verbrauchskosten der Allgemeinflächen kann man aus Gründen der Vereinfachung der Abrechnung (Senkung des Verwaltungsaufwandes/-kosten) Pauschalen ansetzen. Dies muss im Einzelfall abgewogen werden. In jedem Fall muss eine eindeutige Regelung im Mietvertrag getroffen werden.
Die „statischen" Nebenkosten, wie Grundsteuer, Niederschlagswasser, Strassenreinigung, etc. können u.U. in einer Pauschale aufgefangen werden.
In jedem Fall gilt auch hier: klare Bezeichnung der Kostenart und Art und Weise der Umlage im Mietvertrag.

b) Die Umlage von Neben-/Betriebskosten für jede Mieteinheit ist zu gewährleisten und mietvertraglich festzuschreiben. Im Gewerbemietvertragsrecht ist eine Abweichung von der üblichen mietvertraglichen Regelung hinsichtlich von Verbrauchskosten möglich. Üblich ist 30/70, also 30% Fläche und 70% tatsächlicher Verbrauch - möglich ist 100% Verbrauch.

Verbräuche ggfs. mit Unterzählern (bei nachträglicher Teilung/ Untervermietung) erfassen und berücksichtigen oder mietvertragliche Vereinbarung treffen, dass die Weitergabe der Kosten an Untermieter, Mitnutzer die nicht Mitmieter im Hauptmietvertrag sind, vom Mieter geregelt wird. Allerdings muss der Mieter als Vertragspartner die Leistung bezahlen, nicht der Untermieter.
Erfassung von Gemeinschaftsverbräuchen (Treppenhauslicht) mit gesondertem Zähler - und danach Abrechnung nach Köpfen möglich - hier eine Regelung in die Mietverträge einbauen.
Achtung: Auf Gleichlaut der mietvertraglichen Regelungen zur Abrechnung, Erfassung, der Kosten in allen Mietverträgen achten. Möglichkeit der Anpassung der Betriebskosten im Mietvertrag vorsehen.

Altlasten

Klarer Hinweis in den Verträgen zu Altlasten. Aufnahme der Informationen in Bauanträge etc. um spätere Ansprüche von Mietern auszuschließen.

Nachbarn

Mietvertragliche klare Regelungen hinsichtlich der Beziehungen zwischen den Nachbarn, insbesondere wegen der bestehenden Produktionsanlagen:
– Regelungen zu Wegen
– Regelungen zu Parkplätzen
– Anlieferung

Hinweis zur fachgutachterlichen Bewertung Brandschutz und Bauphysik:
Da in diesem Projekt auch im Verlauf der Begleitforschung seitens der Kooperationspartner nicht entschieden werden konnte, ob und welche Gebäude auf dem Gelände der Drahtzieherei tatsächlich für eine kreativwirtschaftliche Aktivierung genutzt werden können, konnten seitens der Fachgutachter Bauphysik und Brandschutz noch keine konkreten Fachhinweise gegeben werden.








ISAF



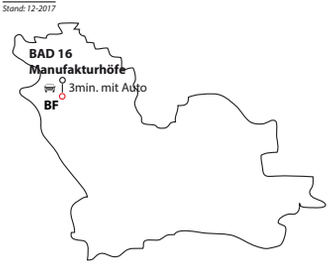
BAD 16

MANUFAKTURHÖFE
BADERGRABEN 16
04808 WURZEN



Foto: rb architekten

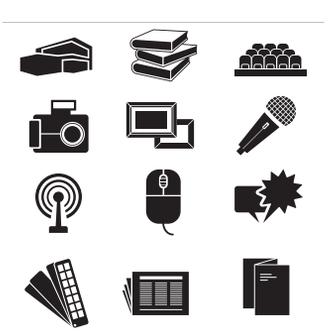
Wurzen
16.220
Stand: 12-2017



- Ehemalige Broncewarenfabrik
- Baujahr: 1830
- Nutzung: Leuchtenmanufaktur + andere gewerbliche und kulturelle Zwischennutzungen
- Geplant sind Kreativgewerbe, Co-Working und Wohnen
- Grundstücksfläche: 7.520 m²
- Nutzfläche: ca. 5.883 m²
- Eigentümer: privat
- Betreiber: privat

„Eines der ältesten Traditionsunternehmen in Wurzen ist die ehemalige Sächsische Broncewarenfabrik, die im Jahre 1862 am Badergraben gegründet worden ist. Ein eigenes daraus aufgebautes Unternehmen, die SBF Spezialleuchten GmbH, stellt am Standort Leipzig-Baalsdorf Beleuchtungssysteme für Schienenfahrzeuge her (u.a. für die Deutsche Bahn, Siemens und Bombardier). Am Standort Wurzen produziert noch die LMW - Leuchten Manufactur Wurzen GmbH, als Nachfolge - Unternehmen, welches hochwertige historische Beleuchtungskörper rekonstruiert und restauriert (z.B. Kronleuchter in historischen Gebäuden, wie dem Reichstag und der Semper Oper), sowie moderne und klassische Leuchten für Sonderprojekte herstellt. Die Produkte werden weltweit vertrieben.“ (Quelle: Gutachten, Leuchtenmanufactur, 2011, Wolfgang Kleiber, Petra Schöbel, aktualisiert Thomas Kolb 2019)
Die Leuchten Manufactur Wurzen wird ihre Produktion in absehbarer Zeit in einem Gebäudetrakt konzentrieren. Gebäude und Räume können aufgrund ihrer zentralen, innerstädtischen Lage, der kompakten Bauweise und der hofartigen Geländestruktur zu einem interessanten und lebendigen Manufaktur- und Kreativquartier umgebaut werden. Da einzelne Häuser ständig in Nutzung waren und der Leerstand entsprechend begrenzt war, kann neben dem schrittweisen Ausbau die Nutzung durch verschiedene einzelne Akteure kurzfristig starten – insbesondere dann, wenn die angestrebte Nutzermischung wieder vorrangig aus Werkstätten und Ateliers besteht. Gemeinsam mit der Innenstadt von Wurzen werden die Manufakturhöfe als Bestandteil eines funktionalen und energetischen Quartierskonzeptes weiterentwickelt.

Text & Informationen: LMW GmbH & ARKADE Projekt GmbH (Stand: März 2019)



Bau
Inbetriebnahme
1830 **ab 2017**
kreative
Folgenutzung in Planung

2.2.5 BAD 16 MANUFAKTURHÖFE in Wurzen

Projektstand ————————————————————————————

September 2016 Erste Beratungsrunde zum Thema: Entwicklung kreativer Wirtschaft im ländlichen Raum mit SBF Spezialleuchten GmbH, Kreatives Leipzig e.V., rb architekten, DSK GmbH (Deutsche Stadt- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft - Sanierungsträger), Oberbürgermeister Jörg Röglin der Stadt Wurzen

Mai 2017 Erste Handlungsempfehlung aufgestellt von rb architekten

August 2017 Bewerbung für das Forschungsprojekt, eingereicht von Oberbürgermeister Jörg Röglin

Dezember 2017 Abstimmungsrunde im Tapetenwerk mit dem ab 31.12.2017 neuen Eigentümer Thomas Kolb (als stellvertretender Geschäftsführer für die neue Eigentümerschaft ARKADE Projekt GmbH), Oberbürgermeister Jörg Röglin und rb architekten zum aktuellen Stand und Vorhaben des Projekts

April 2018 überarbeitete Handlunsgempfehlung von rb architekten

Mai 2018 Brief von Oberbürgermeister Jörg Röglin an das Sächsische Innenministerium (SMI) zur Beantragung der Gebietserweiterung des SOP-Gebiets Aktive Innenstadt in Wurzen (Teil des Bund-/Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“)

Info-Veranstaltung auf dem Gelände der Bad 16 Manufakturhöfe im Rahmen des „Tag der Städtebauförderung“ zum geplanten Raumangebot

Februar 2019 Netzwerktreffen der Kultur- und Kreativwirtschaft im Landkreis Leipzig, Kulturhaus Schweizergarten in Wurzen

März 2019 Treffen vor Ort mit der SAB (Sächsische Aufbaubank): Aufnahme ins Gebiet für Städtebauförderung

Letzter Stand:

Wenn die Bestätigung für die Aufnahme ins Fördergebiet amtlich ist, fällt der Startschuss für die geplanten Umbau- und Ausbaumaßnahmen (siehe Konzept-Auszug der ARKADE Projekt GmbH S. 87-88).

Außerdem hat man sich zusammen mit der Stadt auf ein gemeinsames Nahwärmekonzept für das Areal zwischen Schweizergarten und den Manufakturhöfen verständigt. Mittelfristig soll ein Durchgang für Besucher auf dem Weg vom Bahnhof in die Innenstadt durch die Manufakturhöfe geschaffen werden, als auch eine Querverbindung zum benachbarten Schweizergarten.

Quelle: Informationen von Jörg Röglin, Stadt Wurzen und Thomas Kolb, GF ARKADE Projekt GmbH

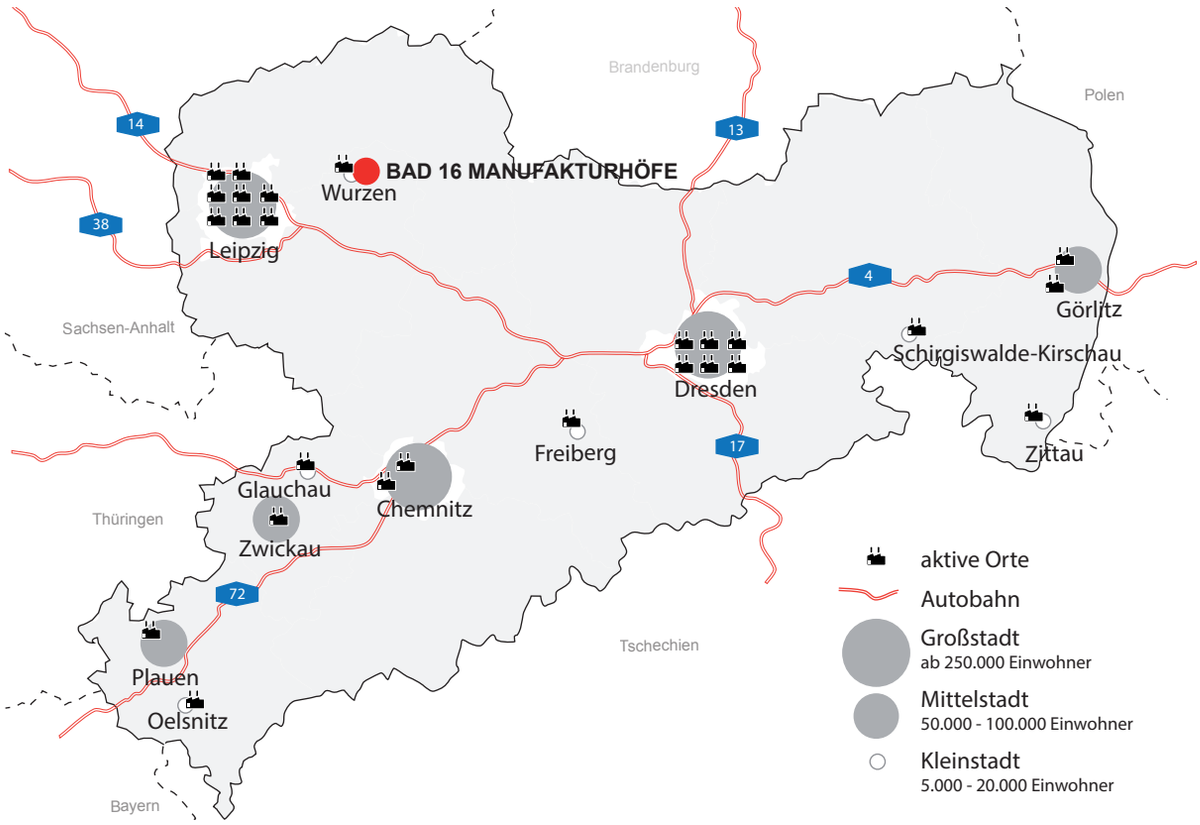












Karte oben: **Sachsen -** Regionale Einordnung BAD 16 MANUFAKTURHÖFE und andere aktive Orte mit Best-Practice-Beispielen (auf dem Weg/ am Anfang oder etabliertes Projekt), eigene Darstellung, Foto unten: Gesprächsrunde in Wurzen zum Initiativeinsatz am 12.06.2018



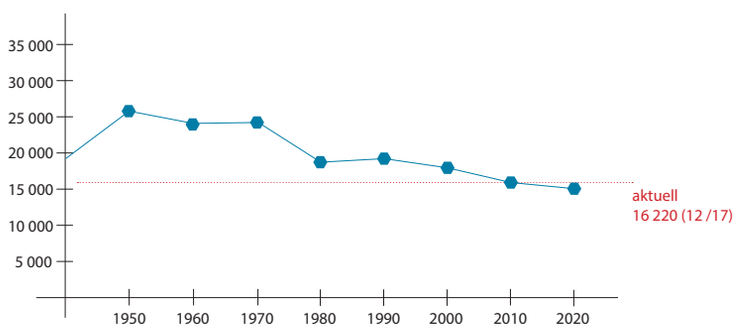
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt BAD 16 Manufakturhöfe in WURZEN



Lage der Bad 16 Manufakturhöfe und anderer Kulturstandorten in Wurzen, eigene Darstellung

Stadt

Die Stadt Wurzen ist eine große Kreisstadt im Landkreis Leipzig, ca. 30 Kilometer von Leipzig entfernt. Durch die Bundesstraßen B6 oder die parallel dazu verlaufene A14 ist auch Dresden gut zu erreichen. Mit dem ÖPNV ist Leipzig in ca. 20 Minuten halbstündlich mit der Regionalbahn ab Wurzen Hbf. zu erreichen. Landschaftlich ist Wurzen eingebettet zwischen Leipziger Tieflandsbucht und den Hohburger Bergen. Westlich der Stadt verläuft die Mulde.
Neben der Kernstadt Wurzen gehören zu der Gemeinde Wurzen noch 16 weitere Ortsteile. Der Stadtkern ist geprägt durch die aufwendig sanierte historische Bausubstanz, kleine Gassen und Plätze.



Einwohnerentwicklung Wurzen ab 1950 bis 2019, Quelle: Wikipedia: Wurzen, eigene Darstellung

Wurzen ist Domstadt und hat auch ein Schloss aus dem 15 Jhd. vorzuweisen. Trotz Bevölkerungsrückgang weist Wurzen nach wie vor eine größere Zahl mittelständischer Unternehmen auf - z.B. aus dem Metall- und Maschinenbaugewerbe, der Lebensmittelherstellung oder der Chemieindustrie.

Stadtteil

Dennoch ist auch die Wurzener Innenstadt nach wie vor durch den Leerstand von Läden und Gewerbeimmobilien geprägt, was aber inzwischen von der Stadtverwaltung auch als Chance gesehen wird, hier, durch die Nähe zu Leipzig und die dortigen immer weiter steigenden Gewerbemieten, für Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft zu werben.

Standort

Durch die zentrale Lage hat das Areal der Bad 16 Manufakturhöfe eine herausragende Bedeutung für die Entwicklung des Wurzener Stadtkerns. Aufgrund seiner für gründerzeitliche Industrieanlagen typischen Größe bietet sich die Möglichkeit einer quartiersähnlichen neuen Nutzungsstruktur, welche für das Stadtzentrum einen hohen Aktivitäts- und Identifikationswert haben kann.

Nachbarschaft

In direkter Nachbarschaft zum Projektstandort am Badergraben befindet sich das Kulturhaus Schweizergarten, ein städtisches Zentrum, das mit einem 400qm großen Saal und einer großen Bühne für Veranstaltungen verschiedenster Art genutzt werden kann. Hier fand auch im Februar 2019 das erste Netzwerkwerktreffen der Kultur- und Kreativwirtschaft im Landkreis Leipzig statt.
Nicht weit entfernt befinden sich auch der „Kulturbetrieb Wurzen" ein Eigenbetrieb der Stadt Wurzen und „der Laden" ein Projektraum für Kunst & Kultur betrieben durch den Verein Schweizerhaus Püchau e.V. für Kunst- und Kulturangebote „auch im ländlichen Raum". (siehe auch www.schweizerhaus-puechau.jimdo.com)
Quellen Text (wenn nicht anders angegeben: Wikipedia: Wurzen, Stadt Wurzen, eigene Recherche)

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt BAD 16 Manufakturhöfe in WURZEN



Ansicht der Bad 16 Manufakturhöfe vom Badergraben aus, Foto: rb architekten

Gebäudebeschreibung

Das Gebäudeensemble ist aufgrund seiner baulichen und geschichtlichen Besonderheiten in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen und wird wie folgt beschrieben: „(...) industriegeschichtlich für Wurzen bedeutend, (...), auch ortsgeschichtlich, baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung.
Der linke Gebäudeteil mit Tordurchfahrt mit Segmenttonne, im Erdgeschoss mit Putznutungen, die Fenster mit Segmentbogenrahmungen mit Schlussstein und mit Gesimsstreifenbedachungen, auf Konsolen, Satteldach sicher verändert.
Der rechte Gebäudeteil mit Natursteinsockel, Putznutungen, rechteckigen Fensterrahmungen, Sohlbänken auf Kopfkonsolen, Fensterbedachungen als Gesimsstreifen mit Palmettenbekrönung. Im Dachbereich sicher verändert, heute aufgestockt und Flachdach.“ (Quelle: Liste der Kulturdenkmale i Wurzen (A–J) Insgesamt handelt es sich bei dem Gebäudeensemble um ein weit verwinkeltes und verschachteltes gründerzeitliches Gewerbeareal.

Historische Entwicklung Unternehmen Leuchtenmanufactur

Der Standort und das Gebäude sind untrennbar mit der Entwicklung der Broncewarenfabrik verbunden, weshalb hier nochmal ein kurzer zeitlicher Überblick über die Entwicklung des Unternehmens gegeben wird:

1862	Gegründet: 24. Mai 1862 als *Sächsische Broncewarenfabrik K. A. Seyffert*
1880	Industrieausstellung in Wurzen
1889	Umwandlung in eine Aktiengesellschaft
1934	Umwandlung in eine Offene Handelsgesellschaft
1972	Verstaatlichung
1990	Reprivatisierung als GmbH
1999	Umbenennung der GmbH
2003	Ausgründung
2012	Leuchten Manufactur seit 1862 i. SA.
2015	Neugründung als LMW-Leuchten Manufactur Wurzen GmbH

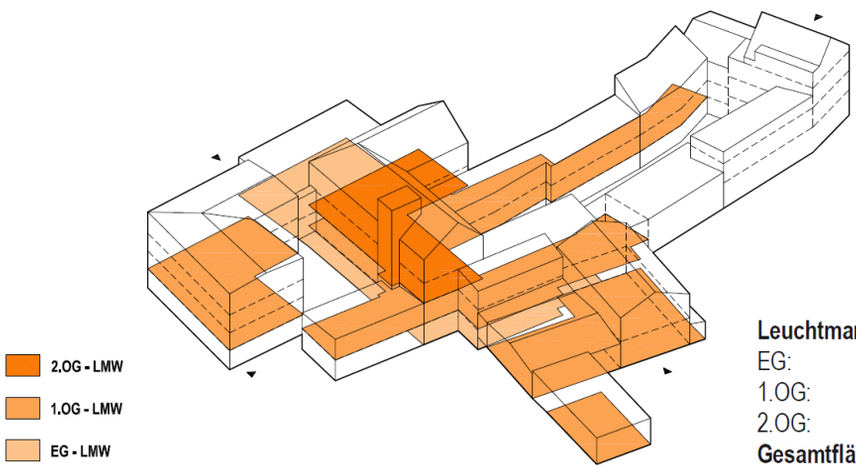
(Quelle: http://lmw-wurzen.de/historie/geschichte/)



Die Belegschaft der Sächsischen Broncewarenfabrik 1897, (Quelle: Leuchtenmanufactur Wurzen)

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt BAD 16 Manufakturhöfe in WURZEN

BESTAND - NUTZUNG I FLÄCHEN

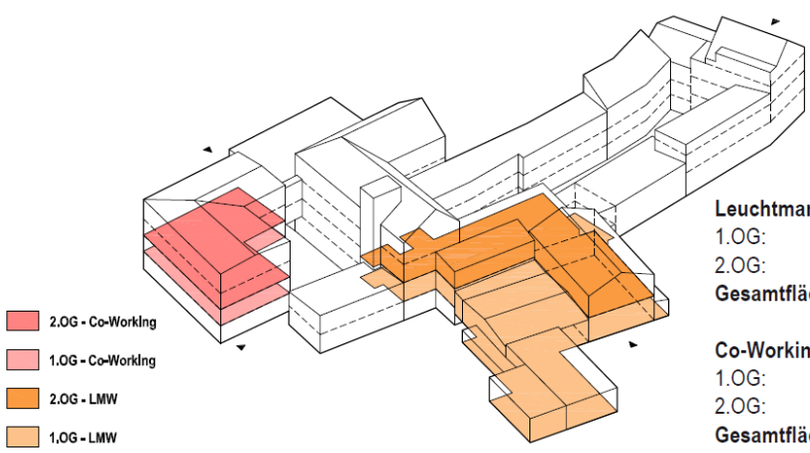


Leuchtmanufaktur Wurzen (LMW)
EG: 585,73m²
1.OG: 1727,21m²
2.OG: 528,50m²
Gesamtfläche: 2841,43m² (netto)

Bestand, Nutzung und Flächen, Quelle: Konzept von ARKADE Projekt GmbH

Nutzflächen
Situation und Konzept
Die jetzige Nutzfläche der LMW - Leuchten Manufactur Wurzen GmbH ist in vielen verschiedenen Ebenen einmal quer durch das ganze Gebäude verteilt. Es gibt zwei Flächen wo früher Galvanik war, jetzt ist da die Metallfärberei. Laut Eigentümer wurden zwei Möglichkeiten zur weiteren Integration der LMW in das zukünftige Nutzungskonzept abgewogen: entweder könnte die Leuchten Manufactur genau die Flächen weiternutzen, was aber völlig ineffektiv wäre oder man versucht dem Unternehmen im östlichen Teil des Areals einen konzentrierten Bereich an Nutzflächen zu Verfügung zu stellen. Ein Teil der dadurch frei werdenden Flächen könnten zukünftig als Co-Working-Space zur Verfügung gestellt werden.
(Informationen Thomas Kolb, Stand März 2019)

PHASE 1 - NUTZUNG I FLÄCHEN



Leuchtmanufaktur Wurzen (LMW)
1.OG: 965,19m²
2.OG: 447,97m²
Gesamtfläche: 1413,16m²(netto)

Co-Working
1.OG: 289,53m²
2.OG: 289,53m²
Gesamtfläche: 579,06m² (netto)

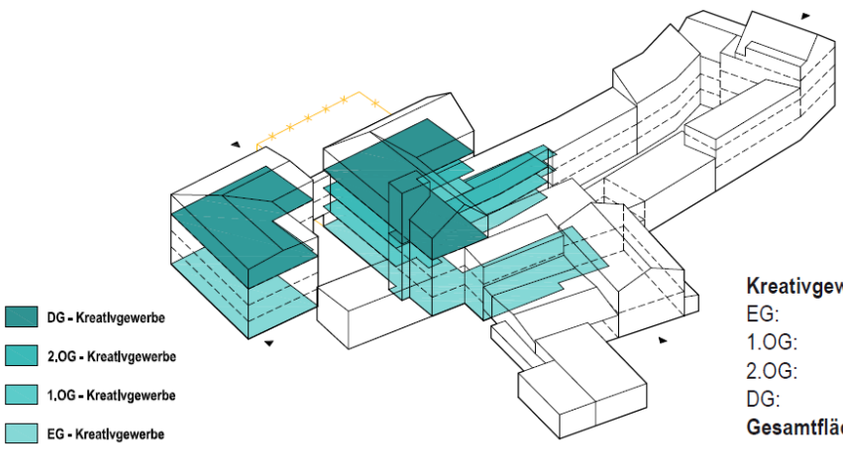
BAD16 - ‚Manufakturhöfe Wurzen'

ARKADE PROJEKT GMBH

Phase 1, Neuanordnung der Nutzung und Flächen, Quelle: Konzept von ARKADE Projekt GmbH

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt BAD 16 Manufakturhöfe in WURZEN

PHASE 2 - NUTZUNG I FLÄCHEN



Kreativgewerbe

EG:	987,66m²
1.OG:	402,01m²
2.OG:	360,16m²
DG:	618,07m²

Gesamtfläche: 2367,90m² (netto)

BAD16 - ‚Manufakturhöfe Wurzen'

ARKADE PROJEKT GMBH

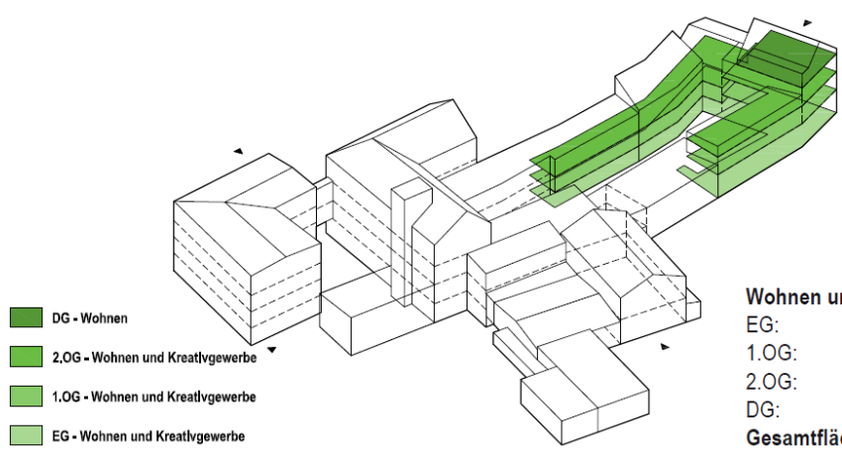
Phase 2, Nutzung und Flächen, Quelle: Konzept von ARKADE Projekt GmbH

Projektbeschreibung/Geplante Nutzungen/Konzept:

Für die vielen kalten, ungedämmten Dachräume, die vermutlich mit geringem Aufwand in Nutzflächen umgewandelt werden können, sind in der Phase des Umbaus und Neustrukturierung Zwischennutzungen angedacht und werden auch schon realisiert. So gab es bereits Nutzer aus dem gewerblichen Bereich und wird es zukünftig Flächen für Kulturschaffende mit zeitlich begrenzten Mietveträgen geben.

Langfrisitg ist für den rückwertigen Teil des Areals zur Franz-Mehring Straße eher die Nutzung „Kreativgewerbe" angedacht und im straßenseitigen Bereich zum Badergraben auch der weitere Ausbau von Wohnflächen geplant. Hier ist aber auch die Kombination aus Wohnen und Kreativgewerbe angedacht. (Informationen Thomas Kolb, Stand März 2019)

PHASE 3 - NUTZUNG I FLÄCHEN



Wohnen und Kreativgewerbe

EG:	602,00m²
1.OG:	413,81m²
2.OG:	413,81m²
DG:	93,32m²

Gesamtfläche: 1522,94m² (netto)

BAD16 - ‚Manufakturhöfe Wurzen'

ARKADE PROJEKT GMBH

Phase 3, Nutzung und Flächen, Quelle: Konzept von ARKADE Projekt GmbH

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt BAD 16 Manufakturhöfe in WURZEN

Fragenkatalog zum Initiativeinsatz im März 2018 aufgestellt von Thomas Kolb, GF ARKADE Projekt GmbH

Tagesablauf – Initiativeinsatz vor Ort – Praxistest Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung

Fragestellungen / Diskussionspunkte zum Initiativeinsatz:

1. Brandschutz

- Eignung / ggf. Ertüchtigung der bestehenden Treppenhäuser
- Neues Treppenhaus/Bestandsaufzug als Zentralerschließung LMW und andere
- Konzept LMW neu – Rettungswege > offener Präsentationsraum
- Eignung der Decken zu den Dachräumen > weitere Nutzflächen

2. Energie

- Bestandsanalyse ggf. In Verbindung mit Effitienzberatung Mittelstand für LMW?!!
- Gesamtenergiekonzept > Ansätze > Schrittweise Umbau auf erneuerbare Energien
- Nutzung interner Quellen

3. Substanz

- Zustand der Unterkellerung > z.T. stark verschlissen > Maßnahmen
- Altlasten im Bereich der ehem. Galvanik / Metallfärberei > Gutachten GUT
- Eignung der Decken > Dachräume für Ausbau
- Bestandsfenster > Ertüchtigung (auch Energie)
- Dachsanierung >> energetische Ertüchtigung

4. Nutzung

- Diskussion Konzept für neue Flächen LMW
- Nutzungseinheiten / sinnvolle Größen für Nutzungsmix
- Diskussion weitere Nutzung der Altlastenverdachtsflächen für verwandte Gewerbe statt Sanierung
- Anforderungen an Mietflächen für pot. Nutzer > Ausstattung etc.

5. Förderung

- Stand der Aufnahme LMW in das Fördergebiet
- Freigabe vorbereitender Maßnahmen (Konzept / Potential / Altlasten)
- Bedingungen und Förderszenarien

Aufgestellt:
Thomas Kolb GF ARKADE Projekt GmbH

Stand: Juni 2018
rb architekten Tapetenwerk Haus B Lützner Strasse 91 04177 Leipzig
fon 0341 4928236 mail info@rbarchitekten-le.de website www.rbarchitekten-le.de

BAU + BETRIEB

Situation

Es handelt sich bei der Leuchtenmanufaktur um einen umfangreichen, teils unübersichtlichen Gebäudekomplex, der mitten im Stadtzentrum liegt und somit eine perfekte Lage hat. Die Außenhülle der Gebäude ist grundsätzlich in Ordnung; einzelne Reparaturen sind erforderlich.
Der Zustand der Nutzflächen ist sehr unterschiedlich, sie sind aber größtenteils in einem nutzbaren Zustand. Es sind Flächen unterschiedlicher Art, wie Hallen, mehrgeschossige Produktionsflächen oder kleinteilige „Büro"-Flächen vorhanden, was letztlich für die sehr heterogene Gruppe der Kreativen sehr interessant ist.
Die Nutzung erfolgt momentan ausschließlich durch die Leuchtenmanufaktur, die über den gesamten Komplex verteilt ist, wobei der aktuelle Flächenbedarf bei ca. 50% der derzeitigen Nutzfläche liegt.

Nutzungskonzept

Es wurde ein differenziertes Nutzungskonzept in mehreren Bauphasen vorgestellt, welches der baulichen Eigenart der Gebäudeteile grundsätzlich Rechnung trägt. Geplant ist zuerst die Konzentration der Leuchtenmanufaktur auf dem westlichen Grundstücksteil und anschließend in einer zweiten Etappe die Einrichtung eines Co-Working-Spaces und die Ansiedlung von Kreativgewerbe in den freiwerdenden Flächen in der Mitte des Grundstücks. In einem abschließenden, dritten Schritt soll im altstadtseitigen Hof eine Mischung von Wohnen und Kreativgewerbe installiert werden.

Erschließung / Fluchtwege

Zur Verbesserung der Nutzbarkeit und als Grundlage für ein Rettungswegekonzept ist die Errichtung eines zusätzlichen Treppenhauses geplant, was als sinnvolle und nach den örtlichen Verhältnissen gut durchdachte Maßnahme einzuschätzen ist.

Leuchtenmanufaktur

Die Leuchtenmanufaktur soll als **besonderer Mieter** (besonderes, seltenes Handwerk) am Standort erhalten bleiben. Die handwerkliche Produktion von Leuchten aus Metall (Sonderanfertigung / Denkmalpflege) erfolgt zur Zeit mit neun Mitarbeitern. Im Moment werden sehr große Flächen ineffektiv genutzt. Dies erhöht unnötig die Miet- und Nebenkosten und die langen Wege sind ungünstig für den Produktionsablauf. Im vorgestellten Entwicklungskonzept wurde großes Augenmerk auf die Verbesserung der Arbeitsabläufe und einen optimalen zukünftigen Flächenzuschnitt gelegt.
Es ist aber anzumerken, dass zur Umsetzung des niedrigschwelligen Vorgehens immer kritisch zwischen optimaler entwurflicher Lösung und dem Umfang und damit der Wirtschaftlichkeit der Eingriffe in die Bausubstanz abgewogen werden muss.

Nutzung Systembau-Halle im westlichen Teil

Die bestehende Halle (DDR-Systembau, Trapezblech auf Stahlbindern) lässt sich nur aufwändig für eine beheizte Nutzung umbauen. Es existiert nur wenig weiterverwendungsfähige Substanz. Eine alternative Nutzungsaufteilung konnte durch den Eigentümer nach intensiver Planung ausgeschlossen werden. Demzufolge ist kritisch zu hinterfragen, ob nicht ein kompletter Neubau in diesem Bereich möglicherweise effektiver und kostengünstiger ist.

Abluftanlage Lackiererei

Die Erfahrungen im Best-Practise-Beispiel Tapetenwerk Leipzig (shredderei) beim Einbau einer solchen Anlage sollte genutzt werden.

Altlasten Metallfärberei

Aufgrund der momentan genehmigten, historischen Nutzung eines Gebäudeteils durch eine Metallfärberei sind hier Altlasten (Säuren / Chemikalien) vorhanden. Geplant ist, dass die Altlastensanierung möglichst durch Fördermittel erfolgen soll. In diesem Zuge erfolgt der Umzug der Nutzung in einen neuen Gebäudeteil.

Es sollte nochmal geprüft werden, ob nicht ein Verbleib der Nutzung in der Gesamtbetrachtung günstiger ist. Zwar bleiben die längeren Wege für den Produktionsablauf dann bestehen, aber eine kostenintensive Altlastensanierung wäre nicht notwendig.

Frage Dachausbau

Die Dachböden sind nur mit größeren Aufwendungen nutzbar: Dachdämmung, Deckenlasten, Ausbauzustand. Es empfiehlt sich daher den Ausbau nachrangig, also erst nach Vermietung der anderen Flächen durchzuführen. Bei vorgezogenen Umbaumaßnahmen wie der Dachsanierung für Photovoltaik-Anlagen sollte ein eventueller, späterer Ausbau im Rahmen eines Gesamtkonzeptes aber schon mit berücksichtigt werden.

Frage Fenster

Es sind Bestandsfenster unterschiedlichster Art vorhanden; davon sind die meisten in einem nutzbaren Zustand. Über die durchzuführenden Maßnahmen - ob Gangbarmachen, Instandsetzung oder Erneuerung - ist im Einzelfall zu entscheiden. Dabei sollte kritisch geprüft werden, welche Maßnahmen wirklich erforderlich sind. Bei einem Austausch einzelner oder von Teilen der Fenster sollte das gestalterische, denkmalpflegerisch Gesamtkonzept vorliegen und berücksichtigt werde.

Frage Zustand Keller

Der Zustand des besichtigten Kellers ist nicht besorgniserregend. Als mittelfristige Maßnahmen sind Sicherung und Korrosionsschutz der Stahlträger angezeigt. Eine Nutzung scheint aber aufgrund des Zustandes nicht sinnvoll.

BAUPHYSIK

Situation

Die Manufakturhöfe im Badegraben 16, 04808 Wurzen bilden einen historischen Industriestandort, an dem seit 1862 produziert wird. Das Areal ist geprägt durch Gebäude unterschiedlicher Bauzeit und Raumstruktur. Heute wird nur noch ein Teil des Areals von der Leuchtenmanufaktur Wurzen genutzt. Das in bester städtischer Lage befindliche Areal soll daher auch anderen Nutzern geöffnet und in diesem Zuge neu strukturiert werden. Teile des Areals stehen unter Denkmalschutz.

Gebäude

Große Teile der auf dem Areal vorhandenen Gebäude sind vor 1918 entstanden. Überwiegend sind die Auflenwände als verputztes **Ziegelmauerwerk** in unterschiedlichen Stärken errichtet worden. Dämmtechnisch wurden die Fassaden bisher nicht verbessert, sie befinden sich aber überwiegend in einem befriedigenden Zustand.
Der obere Abschluss der thermischen Hülle wird durch geneigte Dächer als **Holzkonstruktion** mit oder ohne unterseitiger, verputzter HWL-Platte oder die oberste Geschossdecke gebildet. Je nach Baukörper und Nutzung sind unterschiedliche Fenstertypen auf dem Areal anzutreffen. Die thermische Qualität der Fenster reicht von 1-fach-verglasten **Holzfenstern** bis zu isolierverglasten **Kunststofffenstern**. Die Beheizung der Gebäude erfolgt über Heizkörper mit Vorlauf/Rücklauf-Verteilung. Das System ist nicht hydraulisch abgeglichen. Auf Grund der bisherigen Nutzungsgeschichte ist mit **Altlasten** aus Galvanik und Metallfärberei zu rechnen.

Bauphysikalisch relevante Probleme und Fragen sind:

a) Welche Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Hülle sind rechtlich erforderlich?
b) Welche anlagentechnischen Optimierungen sind rechtlich erforderlich?
c) Ist ein schrittweiser Umbau auf erneuerbare Energien möglich?
d) Welche baukonstruktiven Probleme können aus den Altlasten resultieren?

Antworten / Lösungsansätze könnten sein:

a) Prinzipiell gibt es keine Forderungen bei beheizten Bereichen bestehende, dämmtechnisch schlechte Bauteile zu verbessern, solange diese nicht geändert werden. Eine Ausnahme bilden zugängliche oberste Geschossdecken, die unter bestimmten Voraussetzungen zu dämmen sind (siehe: ENEV, §10, Absatz (3)).

b) Im Regelfall dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden nach 30 Jahren Betrieb nicht mehr verwendet werden (siehe: ENEV, §10, Absatz (1)). Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden müssen gedämmt werden (siehe: ENEV, §10, Absatz (2)).

c) Da die Gebäude eine relativ hohe Heizlast haben und auch bei partiellen Verbesserungen (wie Dachdämmung und Fensteraustausch) behalten werden, ist von einem Heizungssystem mit hohen Systemtemperaturen auszugehen, was Wärmepumpen ausschließt. Eine Beheizung des Areals mit erneuerbaren Energien könnte vor diesem Hintergrund mit Pellets oder Hackschnitzel erfolgen. Besteht ein hoher Strombedarf auf dem Areal wäre auch eine Kombination aus Holzvergaser Blockheizkraftwerk (BHKW) und Photovoltaik-Anlagen (PV) denkbar - hierbei würde der Strom im Sommer von der PV und im Winter von dem Holzvergaser BHKW geliefert, was für das Gesamtareal einen sehr hohen Anteil an erneuerbaren Energien ermöglichen würde. Die Wirtschaftlichkeit solcher Systeme ist allerdings kritisch zu hinterfragen.

d) Auf Grund der in der Galvanik und Metallfärberei verwendeten chemischen Verbindungen (z.B. Säuren, Metalle etc.) ist mit spezifischen Salzbelastungen im Mauerwerk und in den Fundamenten zu rechnen, was zu untersuchen wäre. Im Regelfall ist eine Entsalzung des Mauerwerks bei relevanten Salzbelastungen zwar theoretisch möglich, aber oft nicht wirtschaftlich. Die Sinnfälligkeit solcher Maßnahmen sollte auf Basis der Ergebnisse der Salzuntersuchungen diskutiert werden. Salze im Mauerwerk stellen ggf. ein latentes Problem für die Konstruktion und/oder Nutzung dar. Salze gehen - je nach Salzart bzw. Salzgemisch - an spezifischen relativen Luftfeuchten von Lösung in Kristallisation über. Dies ist insbesondere dann kritisch, wenn der Prozess (Lösung - Kristallisation) zyklisch erfolgt. Dabei können die im Porenraum eingeschlossenen, wachsenden Kristalle Drücke aufbauen, die die mechanische Festigkeit der Ziegel übertreffen und diese zerstören. Salze können bei Überschreitung der Deliqueszenzfeuchte zu erheblichen Durchfeuchtungen des Mauerwerks führen, wobei die Feuchte dabei aus der Luft stammen kann und nicht aus aufsteigender Feuchte in Folge z.B. einer mangelhaften Abdichtung. Die Ursache ggf. vorhandener Durchfeuchtungen im Sockelbereich sollte daher geklärt und sicher einer mangelhaften Abdichtung zugeordnet werden, bevor aufwändige Abdichtungsmaßnahmen getroffen werden.

Die angesprochenen Punkte bedingen einander und sind im Komplex zu sehen.

BRANDSCHUTZ

Allgemeine Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen

Der Gebäudekomplex besteht aus Gebäuden mit überwiegend zwei bis drei Geschossen, die sich um verschiedene Höfe gruppieren. Er soll durch untergeordnete Neu- und Dachgeschossausbauten ergänzt werden. Die Gebäude weisen sehr unterschiedlichen Charakter auf (Produktions-, Lagerhallen, Büro- und Wohngebäude) und können bei Bildung von übersichtlichen Brandabschnitten nach verschiedenen Regelungswerken (Bauordnung, Industriebaurichtlinie) bewertet werden.

Im Bestand entsprechen die Bausubstanz und die Bauteile der Gebäude überwiegend den baurechtlichen Anforderungen (meist feuerhemmend). Die derzeit eher unübersichtliche Erschließung (Entfluchtung) der Gebäude durch verschiedene horizontale und vertikale Erschließungsflächen soll insbesondere durch Anordnung eines neuen Treppenhauses verbessert werden.

Fragestellung 1: Rettungswege

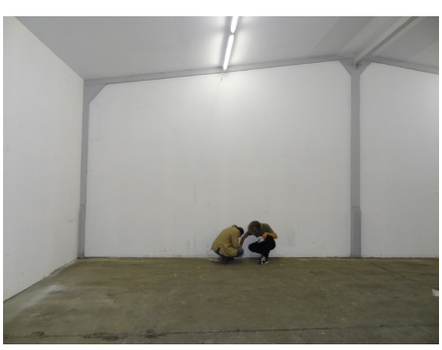
Eignung / ggf. Ertüchtigung der bestehenden Treppenhäuser

Neues Treppenhaus/Bestandsaufzug als Zentralerschließung LMW und andere
Konzept LMW neu – Rettungswege > offener Präsentationsraum
Übersichtliche, möglichst gradlinig geführte horizontale und vertikale Erschließungsflächen (Ein-, Ausgänge, Flure, Treppen, Treppenhäuser) wirken sich auch positiv auf die Entfluchtung des Gebäudes im Brand- oder Gefahrenfall aus. Für eine größere Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Nutzungen sollten für alle Nutzungen immer zwei bauliche Rettungswege bereitgestellt werden. Für Wohnnutzungen in Dachgeschossen an öffentlichen Straßen kommt ggf. eine Rettung durch Rettungsgeräte der Feuerwehr in Frage.
Niedrigschwelligen Ertüchtigungen bestehender Treppen oder Treppenhäuser sollte eine objektbezogene Brandschutzplanung vorausgehen, die versucht, die vorhandenen Potenziale zu nutzen und soweit nötig sinnvoll durch neue Elemente zu ergänzen.
Die Bereiche der LMW können überwiegend auf Basis der Industriebaurichtlinie mit den entsprechenden Erleichterungen hinsichtlich der Anordnung und Führung von Rettungswegen beurteilt werden. Das ermöglicht durchaus unkonventionelle und trotzdem sichere Lösungen. Anlagentechnische Brandschutzmaßnahmen in größerem Umfang (Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen) sollten dabei immer die zweite Wahl sein.

Fragestellung 2: Bausubstanz

Eignung der Decken zu den Dachräumen > weitere Nutzflächen
Die Bausubstanz der Gebäude (Stützen, Wände, Decken) entspricht überwiegend den Anforderungen zur Bauzeit und meist auch den aktuellen Anforderungen. Bei Nutzungsänderungen oder -erweiterungen (Dachgeschossausbau), die ggf. zur Einstufung in höhere Gebäudeklassen (GK 4 statt GK 3) führen können, sollte ebenfalls über eine objektbezogene Brandschutzplanung nachgewiesen werden, dass mit bestehenden Bauteilen und ggf. niedrigschwelligen Ertüchtigungen die Schutzziele der Bauordnung gut zu erreichen sind.

Hinweis zur fachgutachterlichen Bewertung Recht:
In diesem Projekt haben sich bis zum Ablauf der Begleitforschung keine rechtlichen Fragestellungen ergeben, so dass konkrete Fachhinweise bisher nicht erforderliche waren.









SCHALTZENTRALE

95460 BAD BERNECK
KULMBACHER STRASSE 27
WWW.SCHALTZENTRALE.BAYERN



Foto: rb architekten

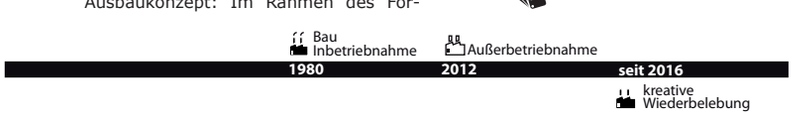


- Ehemalige elektrotechnische Fabrik
- Baujahr: ca. 1980,
  Kreative Wiederbelebung seit 2016
- Geplante Nutzung:
  Mix aus klassischem Büro- und Gewerbezentrum, kostenlose Räume für die KKW und eine Coworking-Area; reguläre Vermietung von Räumen bzw. Stockwerken zusammen mit der Nutzung mietfreier Räume
- Gebäudeanzahl: 3
- Grundstücksfläche: 27.000 m²
- Nutzfläche: 21.000 m²
- Bürofläche: 4.500 m²
- Privater Eigentümer
- Privater Betreiber

In das ehem. Popp & Co Gebäude, das einst 650 Mitarbeiter beschäftigte, zieht nun die Schaltzentrale ein. Ein spannender Mix aus Coworking Space, Gewerbezentrum, Werkstätten und Logistikflächen. Das neue Konzept ermöglicht es, flexibel und passgenau auf die individuellen Bedürfnisse der Nutzer einzugehen. Neben großen Firmen, wie beispielsweise Pollok DiSIGNWERK, beherbergt das Gebäude im Erdgeschoss einen großen Coworking Bereich. Dort können sich Interessierte für Tage, Wochen oder Monate flexible oder feste Arbeitsplätze bzw. Büroeinheiten buchen. Schalten und walten, wie Du es willst! Eine Meeting- und Loungearea, in der man sich auch mal bequem bei einem Kaffee treffen und austauschen kann, rundet diesen Bereich ab. Es können auch Seminarräume, Meeting- Konferenzräume und kleine Büros unbürokratisch gemietet werden. DIE SCHALTZENTRALE eröffnet völlig neue Möglichkeiten, um projektbezogen Synergieeffekte zu nutzen, Kontakte zu knüpfen oder sich auf den verschiedensten Ebenen auszutauschen und zusammenzuarbeiten. DIE SCHALTZENTRALE steht für CoWorking, Business, Friends und Services. Switch on you business....Quelle: schaltzentrale.bayern (Stand März 2019)

Ausbaukonzept: Im Rahmen des Forschungsprojekts wird der Nutzungsraum der SCHALTZENTRALE um den Bereich der alten Werkstatt und ehemaliger Produktionsräume erweitert. Dabei soll für die Schaffung künftiger Büros, Ateliers und Werkstätten vorrangig das Konzept der geringfügigen Sanierung angewandt werden. Dabei mussten zentrale Fragestellungen des Brandschutzes aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung geklärt werden, was allerdings durch die Beratung im Rahmen des Forschungsprojektes und die Einbeziehung der Aufsichtsbehörden gut gelang. Zur Vermarktung wird das Objekt in die überregionale Plattform www.freiraumfuermacher.de eingebunden sein und damit bundesweite Aufmerksamkeit erzielen. *Informationen: Alexander Popp, Schaltzentrale (Stand März 2019)*





2.2.6 SCHALTZENTRALE in Bad Berneck

Projektstand ——————————————————————————

August 2017 Projektstart (Kooperation der Landkreise bzw. des Regionalmanagements Bayreuth & Wunsiedel in Zusammenarbeit mit der Künstlerkolonie Fichtelgebirge und coopolis GmbH Berlin mit dem Inhaber, Betreiber & „Sponsor“ des Gebäudes der SCHALTZENTRALE ist die WEDLICH Service gruppe GmbH & Co. KG

November 2017 Beauftragung der Umsetzungsmanagerinnen Stefanie Raab und Sabine Gollner

Geplant ist, das Areal als Coworking-Area zu öffnen

Vorstellungen der Akteure sind: das Bürogebäude, das teilweise leersteht als Management und Vertriebsgebäude für die Kreativen und das Werkstattgebäude als Produktionsgebäude zu nutzen, hierzu befindet man sich in der Nutzersuche/Nutzerauswahl
Es fehlt noch ein Betreiberkonzept

März 2018 Es gibt bisher nur eine mündliche Vereinbarung zwischen Eigentümer und Regionalmanagement sowie die Kooperationsvereinbarung und den Letter of Intent (LoI) für die Dauer des Forschungsprojekts)

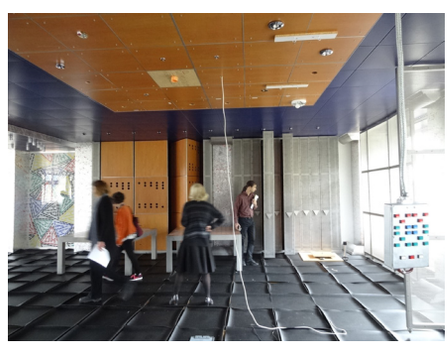
Juni 2018 Initiativeinsatz vor Ort, bei dem Brandschutzprobleme deutlich werden, woraufhin im Anschluss ein Nutzungsverbot für die Stockwerke im Bürogebäude ab dem 2. Stock verhängt wird, was auch den coworking-space betrifft

Juli 2018 Treffen vor Ort in der Schaltzentrale mit dem Eigentümer, den Akteuren und dem Architekten zur Abstimmung über das weitere Vorgehen

November 2018 Die Brandschutzarbeiten sind fast abgeschlossen, die Genehmigung und Nutzungsfreigabe wird für Januar 2019 erwartet
Die Geschosse, die genutzt werden dürfen, sind in voller Nutzung, es gibt nur noch ein freies Büro, im EG ist ein Yoga-Studio entstanden und die Konferenzräume können weiterhin für temporäre Veranstaltungen gebucht werden







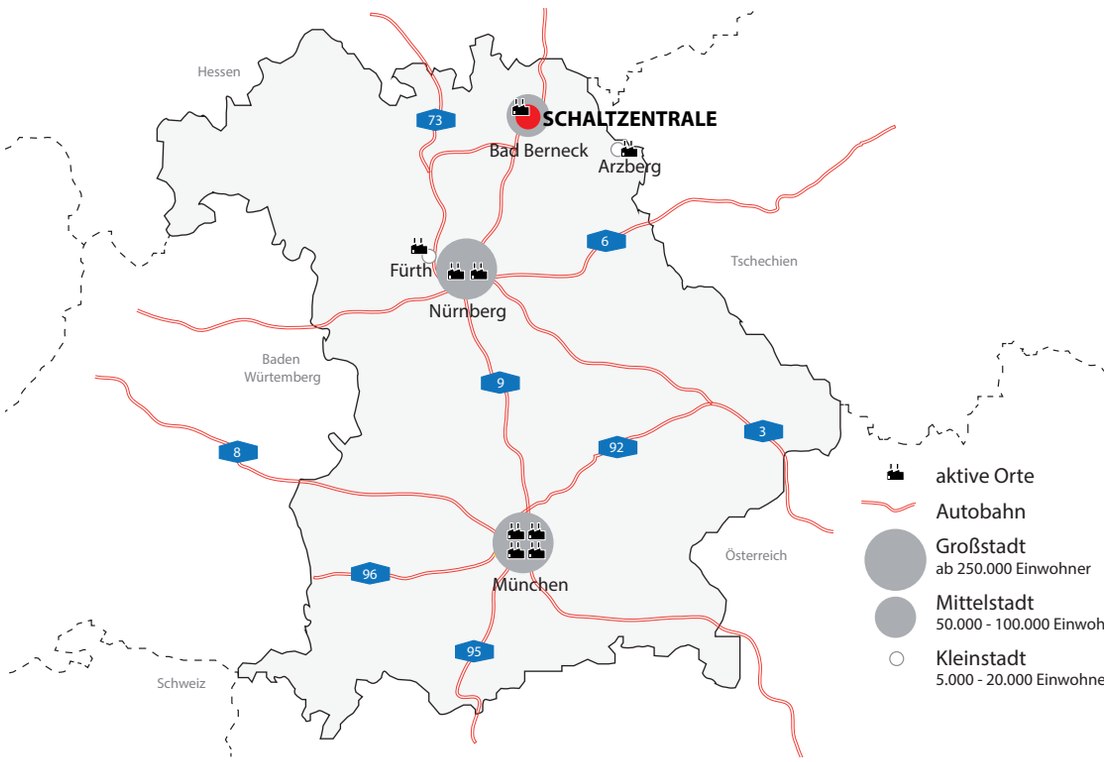


Letzter Stand:

Die Brandschutz-Baumaßnahmen sind vollständig abgeschlossen, die Genehmigung fehlt aber noch. Dafür ist die Genehmigung für eine Seniorentagesstätte im unteren Bereich des Industriegebäudes erteilt worden; in einer der oberen Etage ist eine Art „offenes Atelier“ geplant. Das komplette Areal wird als SCHALTZENTRALE vermarktet, es gibt eine Design Firma, die sich, im Auftrag des Eigentümers, um die Beschilderung gekümmert hat. Nach wie vor ist der Eigentümer selbst Betreiber und Ansprechpartner für die Vermietung der Räume.



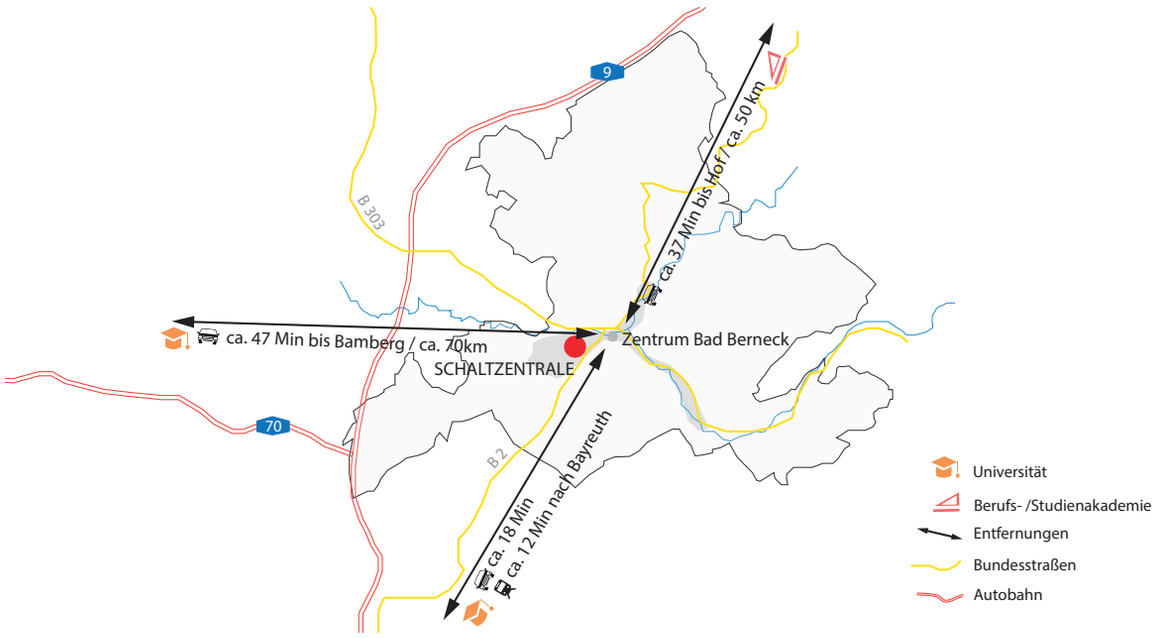
Quelle: Informationen von Alexander Popp, Stefanie Raab und Sabine Gollner



Karte oben: **Bayern -** Regionale Einordnung SCHALTZENTRALE und andere aktive Orte mit Best-Practice-Beispielen (auf dem Weg/ am Anfang oder etabliertes Projekt), eigene Darstellung, Foto unten: Gemeinsamer Rundgang durch die Schaltzentrale zum Initiativeinsatz am 26.06.2018



Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt SCHALTZENTRALE in BAD BERNECK



Lage der Schaltzentrale im Ort und regionale Anbindung, eigene Darstellung

Stadt

Bad Berneck im Fichtelgebirge ist eine Stadt im Norden des oberfränkischen Landkreises Bayreuth. Seit 1857 ist sie Kurort, zuerst Molken- und Luftkurort, seit 1930 Kneippkurort und seit 1950 Kneippsches Heilbad. Die Stadt liegt am Südwestrand des Fichtelgebirges, umgeben von sieben bewaldeten Bergen, die u.a. für ein ausgeglichenes Mittelgebirgsklima sorgen. Vor allem im Nordosten und Nordwesten der Stadt befinden sich Grün- und Erholungsräume in Wald- und Parkgebieten.

Die Gemeinde gliedert sich in 38 Gemeindeteile. Der historische Ortskern befindet sich im Talraum der Ölschnitz, die unterhalb der Altstadt in den Weißen Main mündet.

Anbindung

Bad Berneck liegt am Kreuzungspunkt der ehemaligen Bundesstraße B2 (jetzt Staatsstraße St 2460) und B303, 15km nordöstlich der Stadt Bayreuth, dem Sitz der Regierung von Oberfranken. Die Stadt ist über die Autobahn A9 (Nürnberg-Berlin), Ausfahrt Bad Berneck (ca. 5 km) gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

Mit Bayreuth, Bamberg und Hof können in weniger als einer Stunde verschiedene Bildungseinrichtungen wie Universitäten und Studienakademien sowie weitere kulturelle Angebote erreicht werden.

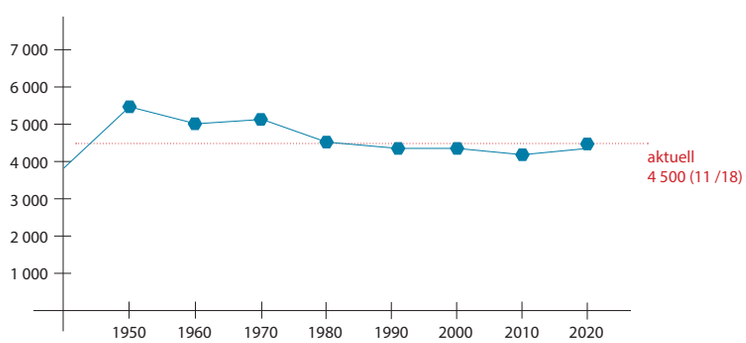
Struktur- und Raumpotential

Der Landkreis Bayreuth bildet zusammen mit 22 weiteren Landkreisen und elf kreisfreien Städten seit 2005 formal die Metropolregion Nürnberg und wird damit zu den wirtschaftsstärksten Räumen Deutschlands gezählt. Dennoch macht sich auch in Bad Berneck vor allem durch Einbrüche im Tourismus-Sektor, Demographischen Wandel und Beschäftigungsrückgang am Wohnort, ein Strukturwandel bemerkbar der sich im Leerstand vieler Geschäfts- und Wohnhäuser vor allem auch im Zentrum des Ortes abzeichnet. Noch verfügt Bad Berneck über eine gute Ausstattung an kulturellen und Freizeit- Angeboten und Dienstleistern. Bildung und Handel sind eher schwach ausgebildet, der Ort ist auf die ergänzenden Angebote in Bayreuth angewiesen.

Bad Berneck hat im Jahr 2017 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept verfasst, welches die wichtigsten Entwicklungsbedarfe erfasst, u.a. die Ausbildung eines „Scharniers" als städtebauliche Verbindung zwischen der Altstadt und dem Ortsteil Blumenau, in dem sich auch die Schaltzentrale befindet.

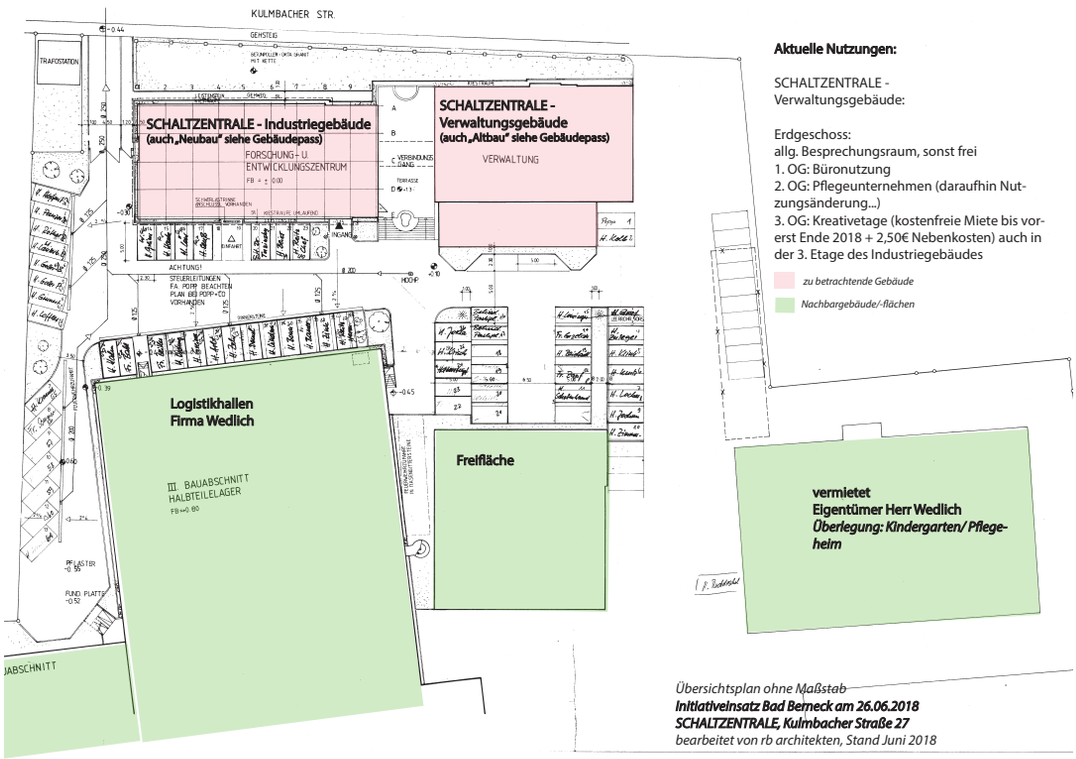
Die Entwicklung der Schaltzentrale als bunter Gewerbestandort wird als eines der Schlüsselprojekte bezeichnet, da ansonsten vorwiegend Raumpotenziale im kleinteiligen z.T. noch unsanierten Altbaubestand (vor allem in der Altstadt und im Ortsteil Goldmühl) vorhanden sind.

(Quelle Informationen: Wikipedia: Bad Berneck, ISEK Bad Berneck)



Einwohnerentwicklung seit 1950 bis heute, Quelle: Wikipedia: Bad Berneck, eigene Darstellung

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt SCHALTZENTRALE in BAD BERNECK



Übersichtsplan des Firmengeländes der Firma Wedlich mit Nutzungsangaben, Stand Juni 2018, bearbeitet von rb architekten

Stadtteil

Die Schaltzentrale befindet sich im Stadtteil Blumenau in einem Industriegebiet, welches direkt an ein Wohngebiet angrenzt. Das Gebiet lässt sich als kleinstädtisch bis ländlich-periphär charakterisieren.

Gebäude

Die Elektrotechnische Fabrik war mit 650 Arbeitsplätzen bei ca 4.300 Einwohnern einer der größten Arbeitgeber in der Stadt. Der Gebäudekomplex SCHALTZENTRALE besteht eigentlich aus zwei Gebäudeteilen - dem 6-geschossigen Industriegebäude, einem Betonskelettbau und dem 4-geschossigen Verwaltungsgebäude, einem Massivbau.

Beide Gebäudeteile sind ab dem 1. Obergeschoss durch ein Treppenhaus bis zum 3. Obergeschoss miteinander verbunden.

Firma WEDLICH.Service GmbH & Co. KG

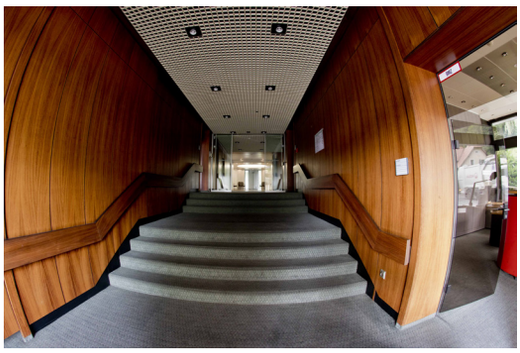
Die Firma Wedlich ist ein Logistikunternehmen und ein „Full-service-Dienstleister" mit über 200 Mitarbeitern, LKW und Spezialfahrzeug-Flotte, Logistik, Lager- und Umschlagsflächen. Die Firma wurde 1946 als Spedition Alfred Wedlich in Bayreuth gegründet. Das ehemalige Gebäude des Elektroherstellers Popp in Bad Berneck wurde 2016 von Christian Wedlich gekauft. (Quelle: www.wedlich.com)

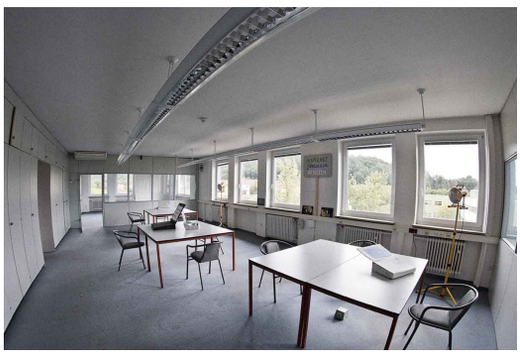
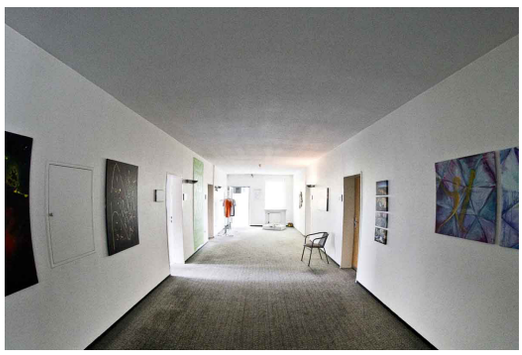




Fotoimpressionen aus der Schaltzentrale, Links: Eröffnungsfeier August 2017, Rechts: Flyer und Modell zur Schaltzentrale, Fotos: Lena Wenz

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt SCHALTZENTRALE in BAD BERNECK



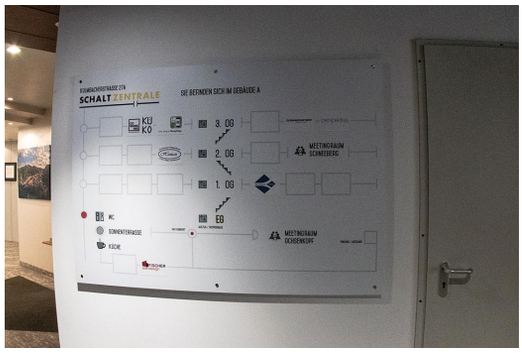



Impressionen aus dem Verwaltungsgebäude der Schaltzentrale, Stand Juni 2018, v.l.n.r.: Eingang, Aufenthaltsbereich im Erdgeschoss, Co-Working-Space und Flur der „Kreativetage" im 3. Obergeschoss, Fotos: Lena Wenz

Erstes Nutzungskonzept:

„Bestandteile der Schaltzentrale: Eine ‚Coworking Community' bespielt zwei Stockwerke des Verwaltungsgebäudes als klassische Zwischennutzung, das heißt ca. 20 regionale Kreativschaffende können sich hier zu günstigen Konditionen mittelfristig einmieten. Als Gegenleistung machen sie durch den innovativen Ansatz des Modellprojekts und durch begleitende Öffentlichkeitsarbeit das Areal bekannt. Die Präsenz und Aktivitäten der Kreativschaffenden bringen eine starke Werbewirkung mit sich, welche sich die Besitzer des Areals zu nutzen machen, um langfristig zahlungsstarke Firmen anzuziehen. (...)
Das Gebäude ist für Mieter 24 Stunden am Tag zugänglich und neben Arbeitstischen (...) gibt es gemeinschaftliche Ressourcen, die aktiv beworben und kurzfristig auch an andere Interessenten vermietet werden. Dabei sind zu nennen: WIFI Zugang, WIFI Ruhezonen, Konferenzzimmer, Foto Studio (verdunkelter Raum), Fotokopierer, Schulungs- und Vortragsraum mit Beamer und A/V Technik, Performance-, Musik- und Proberaum, Büroräume, Studios, Atelierräume, Ausstellungsflächen, Lagerflächen und -räume. Das Café wäre ein attraktiver Treffpunkt mit Ausstellungsflächen für lokale Künstler, Firmen, Betriebe und deren regionale Produkte. Events mit Musik, Kunst und Kulinarik könnte Leute von außen anziehen, aber das Café könnte auch Catering für die internen Veranstaltungen bieten (...)" (Auszug aus Modellprojekt „Kommunikation- und Prozessmanagement zum Aufbau eines Coworking Space in der ILE Gesundes Fichtelgebirge", bearbeitet von Sabine Gollner, September 2016 bis Februar 2018, Seite 21-22)





Impressionen aus dem Verwaltungsgebäude der Schaltzentrale, Stand Mai 2019, v.o.n.u. Eingang mit neuen Trockenbauwänden als Brandschutzmaßnahme, Infotafel mit Präsentation der Nutzer, Fotos: Lena Wenz

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt SCHALTZENTRALE in BAD BERNECK

Auszug aus dem Material zum Initiativeinsatz im Juni 2018

Schaltzentrale

Am 12.08. um 16 Uhr öffnet die Schaltzentrale offiziell ihre Pforten. Mit der Neugestaltung der Kulmbacherstraße 27 entsteht ein vielseitiges Zentrum in der Blumenau in Bad Berneck im schönen Fichtelgebirge.



Mit über 4.000 qm Gewerbeflächen können wir Dir in der SCHALTZENTRALE von 20 qm schnuckligen Büroflächen für Deine erste Anlaufstelle bis zu Deiner eigenen kompletten Büro-Etage mit ca. 450 qm alles anbieten.

Die Mietpreise starten bei 3,00 €/qm zzgl. 19% MwSt. und den Nebenkosten mit 2,00 €/qm (inkl. Heizung, Wasser)

- DSL/WLAN/LAN alles optional abbrufbar.
- Mietdauer: ab 4 Wochen
- Kaution: Keine
- Sicherheiten: Keine

Schalten und walten, wie Du willst!

Dein Ansprechpartner



Norbert Raps
Business Angel

Kontakt aufnehmen

Dein Name

Deine E-Mail

Deine Nachricht

Senden

screenshot https://schaltzentrale.bayern, abgerufen Mai 2019

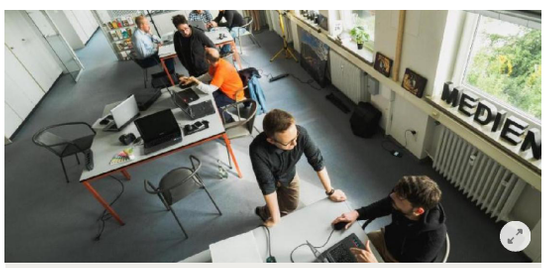
Fragenstellungen zum Initiativeinsatz (Auszug)
Was ist eine Nutzungseinheit?
Stellen Verwaltungsgebäude und Produktionsgebäude je eine Nutzungseinheit dar?

Bilden beide Gebäudeteile zusammen eine Nutzungseinheit?
Ist jede Etage eine Nutzungseinheit?
Besteht noch Bestandsschutz?
Wäre temporäres Wohnen im Prinzip möglich?
Welche Nutzungen sollen zugelassen werden?
Sollte man eine Außnahmegenehmigung für Gewerbegebiet erwirken,
um (zeitlich begrenztes) Wohnen zu ermöglichen (Tagespflege)?

BAYERN COWORKING-SPACES

Rezept gegen Landflucht und Leerstand?

Veröffentlicht am 23.09.2017 | Lesedauer: 2 Minuten



Quelle: dpa

Bad Berneck (dpa/lby) - Coworking-Spaces vermutet man vor allem in hippen Großstadtmilieus. Doch nun ist auch im beschaulichen oberfränkischen Kurort Bad Berneck ein offenes Büro eingerichtet worden, in dem sich Interessierte einen Arbeitsplatz auf Zeit mieten können. Besonders bei Freiberuflern sind Coworking-Büros seit einigen Jahren beliebt - der Trend beschränkte sich aber vor allem auf größere Städte.

Von etwa 450 Coworking-Spaces in Deutschland seien allein 100 in Berlin, sagte Christian Cordes von der German Coworking Federation. Das Konzept könne tatsächlich ein Weg sein, um Menschen beispielsweise das tägliche Pendeln zu ersparen. Allerdings gebe es ein großes Problem: Die Internet-Verbindung auf dem Land genüge meist nicht den Anforderungen der Coworking-Kundschaft.

In Bad Berneck habe die Kommune jedoch vorgesorgt, es seien bereits Glasfaserkabel verlegt, erläuterte Verwalter Norbert Raps. Außerdem stehe für den Mobilfunk eine schnelle LTE-Verbindung zur Verfügung.

Es sei «sinnvoll und vernünftig», wenn sich Freelancer auch auf dem Land in Coworking-Spaces organisierten, sagte Stefan Rief, Leiter des Teams «Workspace Innovation» am Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO in Stuttgart. Anstatt zu Hause alleine zu arbeiten, mache es häufig mehr Sinn, in einem größeren Büro «Kreativität und Austausch zu finden. Das wirkt der Isolation entgegen.»

Ein Coworking-Space könne in einer Kommune auch der Wirtschaft helfen. Bestenfalls werde das Konzept dann der Landflucht entgegenwirken und sogar Stadtbewohner aufs Land locken. Die Entwicklung sei hochspannend, betonte der Experte. Jedoch: «Das ist kein Selbstläufer.» Gerade in ländlichen Bereichen sei es wichtig, dass die lokale Akzeptanz vorhanden ist - also beispielsweise die Gemeindeverwaltung und ansässige Unternehmen mit im Boot sitzen: «Die Community muss stimmen. Dann kann etwas Tolles jenseits vom urbanen Mainsteam entstehen.»

In der 4500-Einwohner-Gemeinde Bad Berneck ist der Coworking-Space in einem früheren Geschäftsgebäude angesiedelt, das zuletzt leergestanden war. Ein Teil der Räumlichkeiten ist langfristig vermietet, ein anderer Teil kann flexibel gebucht werden - bei Bedarf auch mit Infrastruktur wie etwa Sekretariatsdienstleistungen.

Touristik-Experten in der Region verfolgen die Entwicklung im Coworking-Space gespannt. Ferdinand Reb, Chef der Tourismuszentrale Fichtelgebirge, kann sich vorstellen, dass auch in anderen Fremdenverkehrsorten der Region Räume fürs Coworking entstehen - und so Menschen ein paar Tage Freizeit oder Wellnessurlaub auch mit ihrem Job kombinieren können.

Coworking Space "Schaltzentrale" Bad Berneck

Rezept gegen Landflucht und Leerstand?, Artikel welt.de, veröffentlicht am 23.09.2017

BAU + BETRIEB

Gebäudebestand

Das zu betrachtende Ensemble besteht aus zwei Gebäuden. Das 4-geschossige Verwaltungsgebäude aus dem Jahr 1960 ist hinsichtlich der Substanz - Büro- und Mehrzweckräume - sofort nutzbar. Zur Zeit werden sie teilweise von einem Pflegeunternehmen , als ein Coworking-Space und als Räume für die Kreativwirtschaft genutzt. Das 6-geschossige Industriegebäude aus dem Jahr 1989 ist bis auf die obersten Geschosse ebenfalls sofort nutzbar. Der ehemalige Produktionsbereich im EG wird von einer Firma für Veranstaltungstechnik genutzt. Die 2-geschossige Halle ist für andere Nutzungen vorgesehen und eignet sich auch sofort für niedrig beheizte Nutzungen wie Manufaktur, Atelier etc..

Situation Verwaltungs- und Industriegebäude

Die baurechtliche Situation ist momentan unklar. Es besteht eigentlich Bestandsschutz, die Genehmigungsgrundlage ist jedoch momentan nicht genau bekannt. Für den Teilbereich der Tagespflegeeinrichtung wurde ein Nutzungsänderungsantrag gestellt. Die Nutzung ist aufgrund des teilweise fehlenden 2. Rettungsweges momentan auf Teilbereiche reduziert. Es ist eine Ertüchtigung des offenen Treppenhauses geplant. Eine Nutzbarkeit sollte eigentlich gegeben sein, wenn Vorgaben der alten Baugenehmigung eingehalten sind und keine anderen z.B. organisatorische Brandschutzmängel bestehen bzw. keine akute Gefahr besteht.

– Es ist ratsam und empfehlenswert, eine Prüfung bzw. Analyse der baurechtlichen Situation vorzunehmen, um schnell und mit den richtigen bzw. tatsächlich notwendigen Maßnahmen die Nutzbarkeit herzustellen.

– Weiterhin wird die Erstellung eines umfassenden Brandschutzkonzeptes unter Berücksichtigung der schrittweisen weiteren Entwicklungsmöglichkeiten empfohlen. Das verhindert Fehl- bzw. Doppelinvestitionen und sichert den Eigentümer rechtlich ab. Die Genehmigungsbehörde muss dabei nicht zwingend einbezogen werden. Der Eigentümer muss gemeinschaftlich mit den entsprechenden Fachplanern klären, was zulässig ist und wie und wann was umzusetzen ist.

Nutzungsänderung

Die Nutzungsänderung in eine Tagespflege erscheint nach Diskussion unter den Beteiligten problematisch, wobei die genauen Rahmenbedingungen während des Initiativeinsatzes natürlich nicht geklärt werden konnten. Hierzu gehört u.a. die Einordnung des Gebietes im Flächennutzungsplan gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO). Wohnen kommt auf dem Areal nicht in Frage.

Entwicklung 2-geschossige Halle

Mit der Gemeinde sind die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen einer künftigen Nutzung z.B. einer Pflegeeinrichtung zu klären. Die Bausubstanz lässt bei einem niedrigschwelligen Ansatz des Ausbaus nur niedrig beheizte Nutzungen wie Werkstatt, Manufaktur, Produktion oder bestimmte Ateliers zu. Der Vorteil ist allerdings die sofortige Nutzbarkeit. Ein Ausbau zu Büros etc. oder als Pflegeeinrichtung ist nur mit umfassendem Ausbau sinnvoll machbar.

Nutzungskonzept

Es ist jetzt schon ein Nutzerklientel aus der Kreativwirtschaft vorhanden. Positiv ist hervorzuheben, dass sich im Einzugsgebiet die schnell erreichbaren umliegenden Hochschulstädte Bayreuth, Bamberg und Hof befinden. Zur Zeit stagniert die Akquisition potenzieller Nutzer wegen der beschriebenen momentanen Nutzungseinschränkungen.

Die Überlegungen zur Einrichtung eines Gründerzentrums sind sehr positiv zu bewerten – viele Synergien mit der anzusiedelnden Kreativwirtschaft. Nach Aussage der Eigentümer ist dies aber politisch nicht einfach, da auch in den Uni-Städten selbst ein Interesse an solchen Einrichtungen besteht. Ein schnelles Handeln sichert Vorteile. Auch deshalb ist eine schnelle Wiederaufnahme der Anwerbung und Vermietung ggf. auch in Richtung „Gründerzentrum“ wichtig.

Hauseingang

Als problematisch wird nach Aussage der Beteiligten die Zugangssituation betrachtet. Eine Anlieferung der Veranstaltungstechnik wird an der Straße zur Wohnbebauung aufgrund einer etwaigen Lärmbelästigung als nicht unproblematisch gesehen. Zu Vermeidung dieses Konfliktes kann der rückseitige Zugang genutzt werden. Es empfiehlt sich eine Zuweisung von Eingängen für spezielle Mieter im EG vorzunehmen.
Die Gestaltung des Haupteingangs bzw. Foyers könnte durch ein gemeinsames Label und Beschilderungssystem verbessert werden. Einlass soll nur durch Mieter ggf. mittels Funkklingeln oder vielleicht später über feste Öffnungszeiten erfolgen.

Regionale Beteiligte

Sehr positiv ist das Engagement der anwesenden regionalen Kooperationspartner wie regionale Initiativen, Regionalmanagement, Behörden etc. zu beurteilen. Diese positive Einstellung der Beteiligten kann durch erweiterte Kommunikation noch gezielter für die Entwicklung des Projektes genutzt werden.

BAUPHYSIK

Situation

Der ehemalige Verwaltungstrakt wird durch einen 4-geschossigen Bau (Bj.: 1960) und einen 6-geschossigen Bau (Bj.: 1989) gebildet. Die Nutzung der Gebäude erfolgte bis ca. 2010. Zeitweise wurden sie zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt.

4-geschossiger Teil (Verwaltungsgebäude)

Das Gebäude wurde als **Massivbau** errichtet. Die ca. 50cm starken Außenwände des EG wurde mit „MZ150 / MGII“ errichtet, die der Obergeschosse sind mit 365mm deutlich dünner. Das Außenmauerwerk wird durch Heizkörpernischen geschwächt. Sowohl Außen- als auch Innenputz sind in einem guten Zustand, ebenso die isolierverglasten, außenbündig mit der Fassade eingebauten **Aluminiumfenster** ohne außenliegenden Sonnenschutz. Die oberste Geschossdecke bildet die obere thermischen Hülle. Die dämmtechnischen Eigenschaften der intakten thermischen Hülle entsprechen allerdings nicht dem heutigen ENEV-Standard und dürften auch den heutigen Forderungen an den Mindestwärmeschutz nicht gerecht werden. Die Räume werden über **Heizkörper** an den Außenwänden mit Wärme versorgt. Das Verteilernetz ist nicht hydraulisch abgeglichen.

6-geschossiger Teil (Industriegebäude)

Das Gebäude aus dem Jahre 1989 wurde als **Betonskelettbau** mit massivem Treppenhauskern errichtet. Sowohl Außen- als auch Innenputz sind augenscheinlich in einem guten Zustand, ebenso die isolierverglasten **Aluminiumfenster** mit außenliegendem Sonnenschutz. Der obere Abschluss der thermischen Hülle wird durch das Flachdach gebildet. Die während der Geltungssdauer der 2. Wärmeschutzverordnung von 1982 errichtete thermische Hülle ist intakt und wird dämmtechnisch deutlich besser als die heutigen Anforderungen an den Mindestwärmeschutz sein. Prinzipiell sollten daher energetische Sanierungen an der thermischen Hülle kritisch auf ihre Wirtschaftlichkeit untersucht werden. Der heutige ENEV-Standard wird nicht erreicht. Die Räume werden über **Konvektor-Heizkörper** an den Außenwänden mit Wärme versorgt. Das Verteilernetz ist nicht hydraulisch abgeglichen.

Bauphysikalisch und energetisch relevante Probleme und Fragen sind:

a) Bestehen gesetzliche Forderungen zur energetischen Verbesserung der thermischen Hülle?
b) Bestehen gesetzliche Forderungen zur energetischen Verbesserung der Anlagentechnik?
c) Gibt es Möglichkeiten der niederschwelligen energetischen Optimierung?
d) Welche Probleme ergeben sich aus dem mäßigen energetischen Standard der thermischen Hülle des 1960er Traktes?
e) Wie kann mit Problemen des sommerlichen Wärmeschutzes umgegangen werden?

Antworten / Lösungsansätze könnten sein:

a) Prinzipiell gibt es keine Forderungen bestehende, dämmtechnisch schlechte Bauteile zu verbessern, solange diese nicht geändert werden. Eine Ausnahme bilden zugängliche oberste Geschossdecken, die unter bestimmten Voraussetzungen zu dämmen sind (siehe: ENEV, §10, Absatz (3)).

b) Im Regelfall dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen bestückt werden nach 30 Jahren Betrieb nicht mehr verwendet werden (siehe: ENEV, §10, Absatz (1)). Da die Errichtung des 6-geschossigen Traktes nächstes Jahr 30 Jahre her ist, könnte der Austausch der Heizungsanlage ggf. anstehen. Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden müssen gedämmt werden (siehe: ENEV, ß10, Absatz (2)).

c) Insbesondere auf Grund der geplanten differenzierten und ggf. auch kleinteiligen Nutzung wäre die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs inkl. des Einbaus der dafür erforderlichen Regelventile sinnvoll. Eine niederschwellige energetische Sanierung der gesamten thermischen Hülle bedarf - insbesondere mit Blick auf die Fassaden - einer komplexen Betrachtung, die auch ohne die Forderungen aus der ENEV schon einen relativ großen Aufwand bedeutet. Verbesserungen sind ggf. durch eine innenseitige Dämmung der Heizkörpernischen sowie die Dämmung der obersten Geschossdecke möglich.

d) Probleme könnten insbesondere Oberflächentauwasser und Schimmelpilzbildung sein. Diese sind bisher nicht zu beobachten. Durch eine nicht mehr kontinuierlich Beheizung oder durch den Austausch der Fenster mit neuen, dichten Fenstern kann kann sich dies ändern.

e) Um sommerliche Überhitzungen im 1960 errichteten Traktes zu minimieren, könnte eine gezielte Lüftung über motorische Steuerungen der vorhandenen Fenster zur Nachtauskühlung sowie ein konsequentes Schließen der vorhandenen, motorisch betriebenen Innenjalousien genutzt werden. Sollte dies nicht ausreichen, wäre auch der Austausch der Scheiben durch Sonnenschutzverglasungen bei Beibehaltung der vorhandenen Fenster denkbar. Die Effekte können im Vorfeld durch dynamische Simulationen abgeschätzt werden.

BRANDSCHUTZ

Allgemeine Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen

Der betrachtete Gebäudekomplex besteht im Wesentlichen aus zwei durch eine Brücke verbundenen Gebäuden (Alt- und Neubau bzw. Verwaltungsgebäude und Industriegebäude), die sich sowohl in ihrer Grundrissgestaltung, Raumaufteilung und Nutzung deutlich unterscheiden. Daneben wurde beim Initiativeinsatz am 26.06.2018 ein zweigeschossiges Produktionsgebäude besichtigt.

Die Bausubstanz beider Gebäude (Stützen, Wände, Decken) entspricht überwiegend den brandschutztechnischen Anforderungen der Bauzeit ebenso wie den Anforderungen aus dem aktuellen Baurecht. Da die betrachteten Gebäude die in Bad Berneck üblicherweise vorzufindende Gebäudehöhen deutlich überragen (>>7 m Fußboden oberstes Geschoss) und die ortsansässige Feuerwehr nach Aussagen der Teilnehmer über keine Hubrettungsfahrzeuge verfügt, kann für Ebenen (vermutlich über dem 2. OG) keine Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr herangezogen werden.

Fragestellung 1: Rettungswege Altbau bzw. Verwaltungsgebäude

Für den Verwaltungsbau sind als bauliche Flucht- und Rettungswege (FRW) eine notwendige Treppe ohne eigenen Treppenraum (FRW 1) sowie die Verbindungsbrücke zum Industriebau (FRW 2) vorhanden, der seinerseits über eine notwendige Treppe in einem notwendigen Treppenraum verfügt.

Beide FRW müssen eingehender bewertet und insbesondere FRW 1 vermutlich durch sehr umfangreiche Eingriffe in den Bestand (neue Wände mit den entsprechenden Anschlüssen an Rohdecken und Rohbauwände) ertüchtigt werden.

Fragestellung 2: Rettungswege Neubau bzw. Industriegebäude

Das Industriegebäude verfügt derzeit ab dem 4. OG nur über einen baulichen FRW in Form einer notwendigen Treppe in einem notwendigen Treppenraum, der selbstständig die aktuellen Anforderungen des Baurechts erfüllen dürfte. Darunter könnte ggf. die Verbindungsbrücke zum Altbau als zweiter FRW genutzt werden, wobei dies die Problematik der Rettungswegführung im Altbau eher verschärfen würde.

Vorläufiges Fazit

Für die Schaffung zweier baulicher FRW für beide Gebäude gibt es eine Vielzahl von Lösungsmöglichkeiten, die alle ihre Vor- und Nachteile – Eingriffe in die Gebäudesubstanz, Kosten, ggf. Nutzungseinschränkungen usw. – haben. Nach einer genaueren Analyse der Anforderungen künftiger Nutzungen (Co-Working, Veranstaltungen, soziale Einrichtungen usw.) kann eine möglichst niedrigschwellige Ertüchtigung bestehender Treppen oder Treppenhäuser oder die Schaffung neuer FRW über eine objektbezogene Brandschutzplanung erfolgen, die versucht, vorhandene Potenziale zu nutzen und soweit nötig sinnvoll durch neue Elemente zu ergänzen, die so wenig wie möglich in die Bausubstanz eingreifen.

RECHT

Nutzungsvereinbarung

Die verwendete Nutzungsvereinbarung ist grundsätzlich umfassend und erfasst die wesentlichen Punkte der rechtlichen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter bzw. Nutzer.
Hinsichtlich der Einbeziehung von Privatpersonen könnten juristische Probleme auftreten.
Die englisch-sprachige Regelung „fair use basis“ bietet erheblichen Spielraum für juristische Auslegung. Ein (nicht abschließender, beispielhafter) Katalog der Regelungen bzw. Erwartungen wird hier empfohlen. Es kann nicht erwartet werden, dass jeder Nutzer den Terminus und dessen Hintergrund kennt. Auch sollten Klauseln wie die Gerichtsstandsvereinbarung angepasst werden. Die Rechtswahlklausel könnte unter Umständen zu Problemen führen, da die Bedingungen der Nutzungsvereinbarung der Überprüfung nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen unterliegen kann.
Problematisch kann auch die Umsatzsteuerregelung sein, sofern es um Privatpersonen geht, da diese nicht umsatzsteuerpflichtig sind, sofern man von der Anwendbarkeit der finanzrechtlichen Regeln für eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung ausgeht.
Die Pauschale der Neben-/Betriebskosten könnte hinsichtlich der Stromkosten problematisch sein, denn Strom ist explizit eingeschlossen, darf aber gesetzlich nicht ohne Zulassung gehandelt werden.

Wohnen im Gewerbe

Der Bundesgerichtshof (BGH) (Urt. v. 09.07.2014, Az. VIII ZR 376/13) hat entschieden, dass es darauf ankommt, ob der Wohn- oder der gewerbliche Nutzungszweck überwiegt, was immer nur einzelfallbezogen anhand aller relevanten Umstände beurteilt darf.
Allein darauf abzustellen, dass der Mieter seinen gesamten Lebensunterhalt mit der gewerblichen Anmietung verdient, reiche nicht aus. Es gebe keinen allgemeinen Erfahrungssatz dahin, dass bei einem Mischmietverhältnis die Schaffung einer Erwerbsgrundlage Vorrang vor der Wohnnutzung habe. Dass das Wohnen als wesentlicher Aspekt des täglichen Lebens generell hinter der Erwerbstätigkeit des Mieters zurücktreten soll, lasse sich weder mit der Bedeutung der Wohnung als – grundrechtlich geschütztem – Ort der Verwirklichung privater Lebensvorstellungen, noch mit dem Stellenwert, dem das Wohnen in der heutigen Gesellschaft zukommt, in Einklang bringen.

Bei der gebotenen Einzelfallprüfung seien vielmehr alle auslegungsrelevanten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Dabei müssten insbesondere auch folgende Fragen aufgeworfen werden:
- Wurde ein Vertragsmuster für Wohn- oder Gewerbemietverträge verwendet ?
- Welche Flächenanteile sind je Nutzungsart vorgesehen ?
- Welcher Teil der Gesamtmiete entfällt auf die eine, welcher auf die andere Nutzung ?
Ist die einheitliche Miete mit oder ohne Umsatzsteuer ausgewiesen ?

Führt die Auslegung zu keinem eindeutigen Ergebnis, so sei im Zweifel allerdings stets von Wohnraum auszugehen, sonst drohe der gesetzliche Schutz für Wohnraummieter ausgehöhlt zu werden, BGH a.a.O.









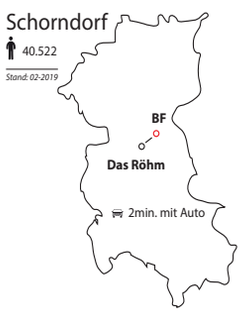




DAS RÖHM

73614 SCHORNDORF
WEILERSTRASSE 6
WWW.DAS-RÖHM.DE

Foto: rb architekten



- Ehemalige Lederfabrik
- Baujahr: Erste Gebäude ab 1866, Erweiterungen bis 1950
- Geplant ist die Herstellung weiterer Atelier- und Büroflächen für die Kreativ- und Kulturszene, Veranstaltungsräume, museale Bereiche, ein Boardinghouse sowie die Parkraumerweiterung und Außenraumgestaltung
- Gebäudeanzahl: 14
- Grundstücksfläche: ca. 26.000 m²
- Nutzfläche: ca 20.000 m², davon 10.000 m² bereits saniert
- Privater Eigentümer
- Privater Betreiber

Die alte Lederfabrik Schorndorf wurde 1866 an den Ufern der Rems erbaut und vergrößerte sich bis zur Stilllegung 1973 auf eine Größe von 2,5 Hektar. Die markanten Backsteinfassaden strahlen einen Charakter von Standhaftigkeit, Qualität und Tradition aus und umsäumen zugleich reizvolle Nischen und Plätze, die der Entfaltung von Kreativität und Phantasie Raum bieten.
Seit 2000 werden die Gebäude sukzessive zu hochwertigen Flächen saniert. Besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf dem Erhalt und der Integration historischer Elementen am Gebäude sowie alter Maschinen, sodass nach der vollständigen Umnutzung und Sanierung des kompletten Gebäudebestandes, der ehemalige Lederproduktionsprozess sichtbar bleibt. Die neugestalteten Flächen mit historischem Flair, bieten eine hohe Individualität und werden nach den Wünschen und Bedürfnissen der Nutzer ausgebaut. Dabei gilt es mit viel Zeit und Liebe zum Detail innovative Lösungen für die immer neue Herausforderung zwischen dem „Alten" und moderner Büro- und Gewerbenutzung zu finden. Mittlerweile leben und arbeiten rund 70 Mieter wie Kreativschaffende, Dienstleister und kleine Läden zusammen in der alten Lederfabrik. Auf eine gute Mietergemeinschaft wird dabei ebenso viel Wert gelegt, wie auf die Förderung von möglichen Synergieeffekten unter den verschiedenen Gewerken. Die erlebbare Geschichte der ehemaligen Gerberei sowie kulturelle Veranstaltungen geben heute dem Gelände einen besonderen Reiz. Für die Zukunft soll der Gewerbestandort stetig weiterentwickelt werden, eine Gastronomie sowie dauerhafte Ausstellungen oder ein Museum sind nur einige der denkbaren Möglichkeiten.

Aktuell wartet man im Projekt auf die Baugenehmigung für die ehemalige Wasserwerkstatt, diese wird dann zukünftig als Veranstaltungs- und Ausstellungsraum genutzt. Außerdem steht ein neuer Parkplatz kurz vor der Fertigstellung und wurden die Außenanlagen erneuert - alles auch im Hinblick auf die 2019 in Schorndorf stattfindende Landesgartenschau.

Text & Informationen: Dr. Jürgen Groß (Stand Dezember 2016, aktualisiert März 2019)





2.2.7 DAS RÖHM in Schorndorf

Historische Entwicklung Lederfabrik

1537	*Erste urkundliche Erwähnung Schorndorfer Gerber*
1866	*Gründung der Rosslederfabrik Gottlob Schmid, Beginn der Industrialisierung des Lederherstellungsprozesses*
um 1922	*Übergang der Lederfabrik in eine Familiengesellschaft nach dem Tod von Gottlob Schmid*
1927	*Übernahme der Lederfabrik durch Hermann Röhm, Ausweitung der Produktionspalette auf Rind- und Kalbsleder*
ab 1930	*Sukzessive Erweiterung und Erneuerung der Gebäude und Modernisierung des Produktionsprozesses*
1973	*Einstellung der Lederproduktion*
1980	*Demontage der alten Betriebseinrichtungen, überwiegende Nutzung der Gebäude als Lagerflächen*

ab 2002
Sanierung und Modernisierung des Areals, behutsame Anpassung der Räumlichkeiten an die heutigen Anforderungen moderner Büro- und Gewerbenuzung unter Beibehaltung historischer Strukturen

Projektstand

August 2017
Das Röhm wird seit 2000 schrittweise ausgebaut. Aktuelle Nutzung sind: Ateliers, Veranstaltungsräume, Werbeagentur, Dienstleister und Zwischenvermietung als Lager
„Höchste Priorität hat die weitere Herstellung von Atelier- und Büroflächen, die Einrichtung einer Gastronomie und Veranstaltungsräume. Einhergehend mit einer Parkraumerweiterung sowie Außenraumgestaltung (...). Zur Zeit sind 40% saniert im Innenbereich mit Schwerpunkt auf den neueren Gebäuden. Geplant ist die Sanierung der historisch wertvollen Altkomplexe (...)“

November 2017
Zwei Gebäudekomplexe (ca. 1890) stehen aktuell im Fokus des weiteren Ausbauplans – an dem einen (ehemalige Wasserwerkstatt) sind die Planungen schon im vollen Gange. Hier ist das größte Problemfeld die Holztragwerke, die sichtbar bleiben sollen, wobei die Statik kein Problem darstellt, aber der Brandschutz. Im Erdgeschoss mit 700qm Grundfläche soll eine Veranstaltungshalle entstehen, im 1. Obergeschoss ist eine Ein-Raum-Vermietung für ein (Leder)Möbel-Ausstellung inkl. Büro Nutzung angedacht

Daneben steht die Gesamt- Weiterentwicklung des Geländes zur Diskussion, das betrifft die Verkehrswege, die Haupteingänge, das zentrale Treppenhaus etc., dies auch im Hinblick auf die Landesgartenschau, die 2019 u.a. auch in Schorndorf stattfinden wird.

Letzter Stand:
Die Sanierungspläne für die Wasserwerkstatt stehen kurz vor der Genehmigung, es ist aber noch ein Naturschutz-Gutachten zu Fledermäusen notwendig. Der Parkplatz ist kurz vor der Fertigstellung, die Außenanlagen-Erneuerung ist bereits abgeschlossen.
Dringendste Problemstellungen ergeben sich immer noch aus den Brandschutzauflagen: ein Lösungsvorschlag, den Fluchtweg, nach oben zu führen, wurde z.B. nicht akzeptiert.

Quelle: Information von Dr. Jürgen Groß

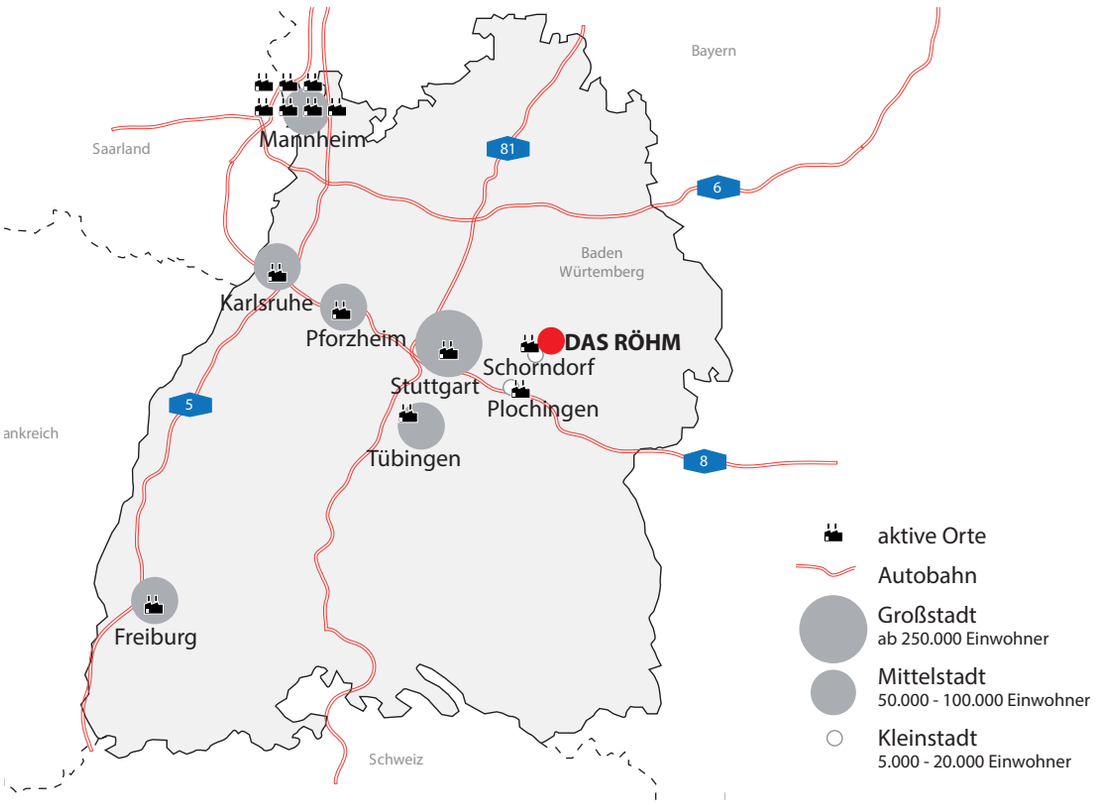












Karte oben: **Baden-Württemberg -** Regionale Einordnung DAS RÖHM und andere aktive Orte mit Best-Practice-Beispielen (auf dem Weg/ am Anfang oder etabliertes Projekt), eigene Darstellung, Foto unten: Gemeinsamer Rundgang durch das Röhm zum Initiativeinsatz am 03.07.2018



Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt DAS RÖHM in SCHORNDORF



Lage von Das Röhm im Stadtgebiet von Schorndorf , eigene Darstellung

Stadt

Die Stadt Schorndorf in Baden-Württemberg liegt etwa 26 Kilometer östlich von Stuttgart und gehört zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Sie ist nach Waiblingen und Fellbach die drittgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises. Fast mittig durch das Stadtgebiet von Schorndorf verläuft die Bundesstraße B29 und ebenso mittig verläuft die Rems. Südlich von Bundesstraße und Fluss liegt die Altstadt, die mit ihren Fachwerkhäusern unter Denkmalschutz steht und Teil der Deutschen Fachwerkstraße ist.

Schorndorf gliedert sich neben der Kernstadt noch in sieben weitere Stadtteile auf. Neben den Fachwerkhäusern ist das Burgschloss, welches heute das Amtsgericht beheimatet, prägnant für Schorndorf - außerdem wurde Gottlieb Daimler hier geboren.

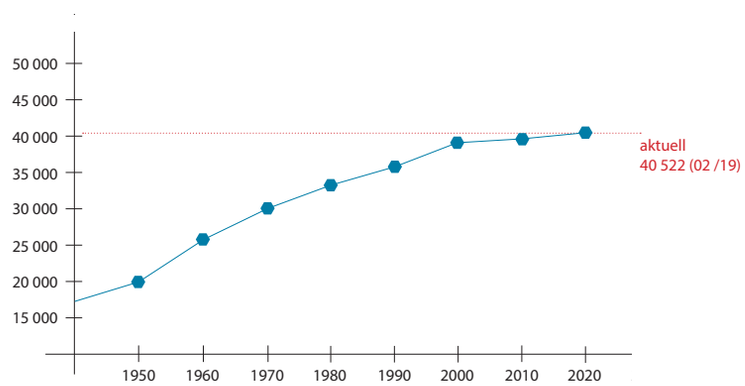
Anbindung

Die Anbindung nach Stuttgart ist sehr gut: mit dem Auto braucht man nur ca. 30 Minuten, und auch mit dem Zug, der im halbstündlichen Takt ab Schorndorf Bahnhof fährt braucht man bis zum Hauptbahnhof Stuttgart nur ca. 40 Minuten.

In Stuttgart gibt es u.a. drei Kunstschulen und der Bedarf an Atelierräumen ist groß.

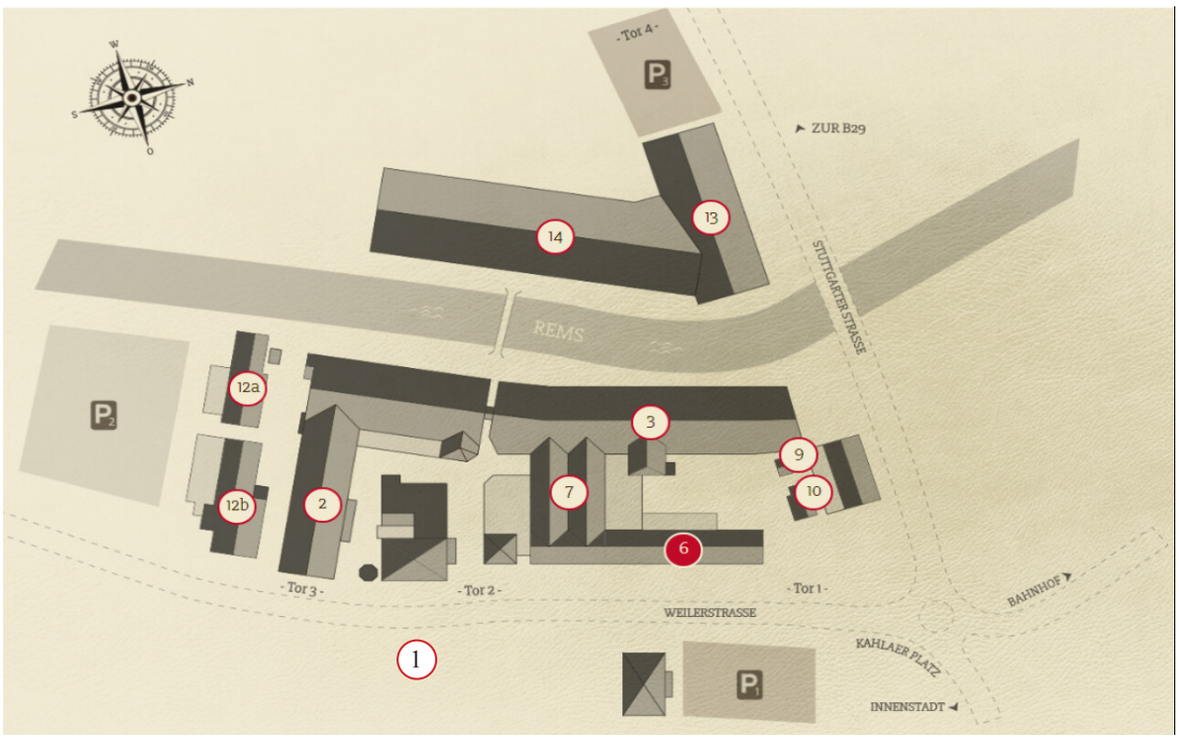
Schorndorf ist über die Landesgrenzen bekannt für seine lebendige Kulturszene so finden hier u.a. jährlich ein Filmfestival und die Schorndorfer Kunstnacht statt, außerdem gibt es zahlreiche Galerien und den Skultpturen-Rundgang-Schorndorf.

2019 ist Schorndorf neben 15 weiteren Städten und Gemeinden Schauplatz der Remstal Gartenschau. In Schorndorf werden dann „Erlebnisgärten" zu besichtigen sein mit unterschiedlichen Schwerpunkten (Schlosspark, Feuersee, Friedhofspark,...).
(Quelle: www.schorndorf.de)



Einwohnerentwicklung Schorndorf ab 1950 bis 2019, Quelle: Wikipedia: Schorndorf, eigene Darstellung

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt DAS RÖHM in SCHORNDORF



Lageplan mit Gebäudenummerierung, Quelle: Das Röhm

Aktuelle Nutzungen

2 Lackiererei/ Färberei
EG: Bauingenieurbüro/ Leichtbau
1.OG: Büro- und Objekteinrichtungen
2.OG: Agentur für Mediendesign und Kommunikation

3 Lohgerberei
EG: Second Hand Shop
Seminarzentrum
1. OG: PIV Planungsingenieure
E.F. Baumgärtner, Rafael Krötz Fotografie, Reiterlädle, Topas-Seminar, IT-Dienstleister
2. OG: Frida von Rennich, Fritz Communication, Institut für Mediation und Moderation, JoussenKarliczek, Künstlergruppe im Röhm, Ulrich Kost

6 Gründungshaus
DAS RÖHM Verwaltung
1. OG: Klavier, Yoga/ PEKiP
2. OG: Atelier

7 Chromgerberei
1.OG: Ledermanufaktur

9 Feuerwehrmagazin
EG: Second Hand Shop

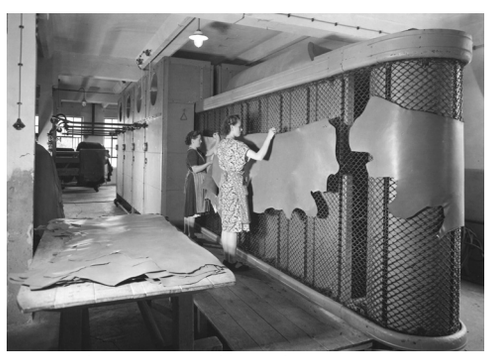
10 Chefgarage
EG: Goldschmiedin
2. OG: NOA Audio Solutions Vertriebsgesmbh

14 Gerbstoffhalle
EG: Bildhauer - Christoph Traub
1. OG: Clever fit Schorndorf

12a Landwirtschaft
EG: MINIART

12b Landwirtschaft
EG: Erlacher Höhe

13 Kühlhaus
EG: Der Medienberater; MOVET® Komponenten. Fördertechnik
1. OG: Ch@irholder GmbH; JUMP TO MOVE



Historische Fotos aus dem Röhm



Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt DAS RÖHM in SCHORNDORF



Übersichtsfoto Das Röhm-Gelände, Foto: Rafael Krötz

Unsere Flächen

„Ganz gleich, welche Ideen Sie verwirklichen wollen, bei uns finden Sie bestimmt die passenden Räume. DAS RÖHM setzt mit seinem hohen Kamin nicht nur eine markante Landmarke, sondern kann mit Räumen aufwarten, die Geschichte haben. Im historischen Ambiente der alten Lederfabrik treffen Sie auf ein kreatives Umfeld, welches das Leben und Arbeiten im Röhm im hohen Maße prägt. Vom feinen Büro, den eigenen Schulungsräumen und lichtdurchfluteten Ateliers bis hin zu extravaganten Lofts und Studios, vom individuellen Laden bis hin zu großen Ausstellungsflächen ist im DAS RÖHM vieles möglich. Alle Räume verfügen über eine schnelle Internetverbindung und können bei Bedarf auch an das Glasfasernetz angeschlossen werden. Derzeit bietet unser Gelände noch über 10.000 m² ungenutzte Fläche, die darauf wartet saniert und belebt zu werden. Insbesondere bei größeren Einheiten ist es uns möglich, die Räume individuell nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen auszubauen. Sprechen Sie uns einfach frühzeitig darauf an – denn Konzeption, Genehmigung und Umbau benötigen einige Zeit.“ (Quelle: Zitat Broschüre Das Röhm, Seite 7)

Fragenkatalog, (aufgestellt von Dr. Jürgen Groß, Eigentümer Das Röhm, Schorndorf zum Initiativeinsatz im Juli 2018)

Betreffender Gebäudekomplex - Beschreibung

Der zu betrachtende Gebäudekomplex (Gebäude 6 und Gebäude 7, rote Umrandung, nächste Seite) wurde 1866 bis 1985 stetig erweitert und umgebaut. Aus diesem Grund ist er von seiner Beschaffenheit höchst unterschiedlich. Von außen betrachtet besteht er vermeintlich aus mehreren Gebäuden, die von innen aber durchgehend miteinander verbunden sind. Während im ersten Gebäudeteil (Gebäude 6) noch die ursprüngliche Nutzung (Verwaltung des Geländes) wie zu Produktionszeiten erhalten werden konnte und daher keiner Umnutzung bedarf, kann der Hauptteil des Komplexes (Gebäude 7) nicht genutzt werden, ohne alle baurechtlichen Vorgaben wie Brandschutz etc. umzusetzen.

Decken, Böden, Stützen

Die Decken, Böden und Stützen bestehen aus Holzdielen bzw. Holzbalken. Mit welchen Maßnahmen kann hier der Brandschutz gewährleistet werden, abseits von komplett abgehängten Decken und voll verkleideten Balken? Welche Varianten kämen hier in Betracht?

Treppenhaus

Für die ordnungsgemäße Erschließung benötigt der Gebäudekomplex zwei Flucht- bzw. rettungswege. Bisher wird der Komplex durch unterschiedliche und sehr verwinkelte Zugänge erschlossen. Notwendigerweise wird daher mindestens ein neues Treppenhaus benötigt. Wo und wie könnte dieses integriert werden?

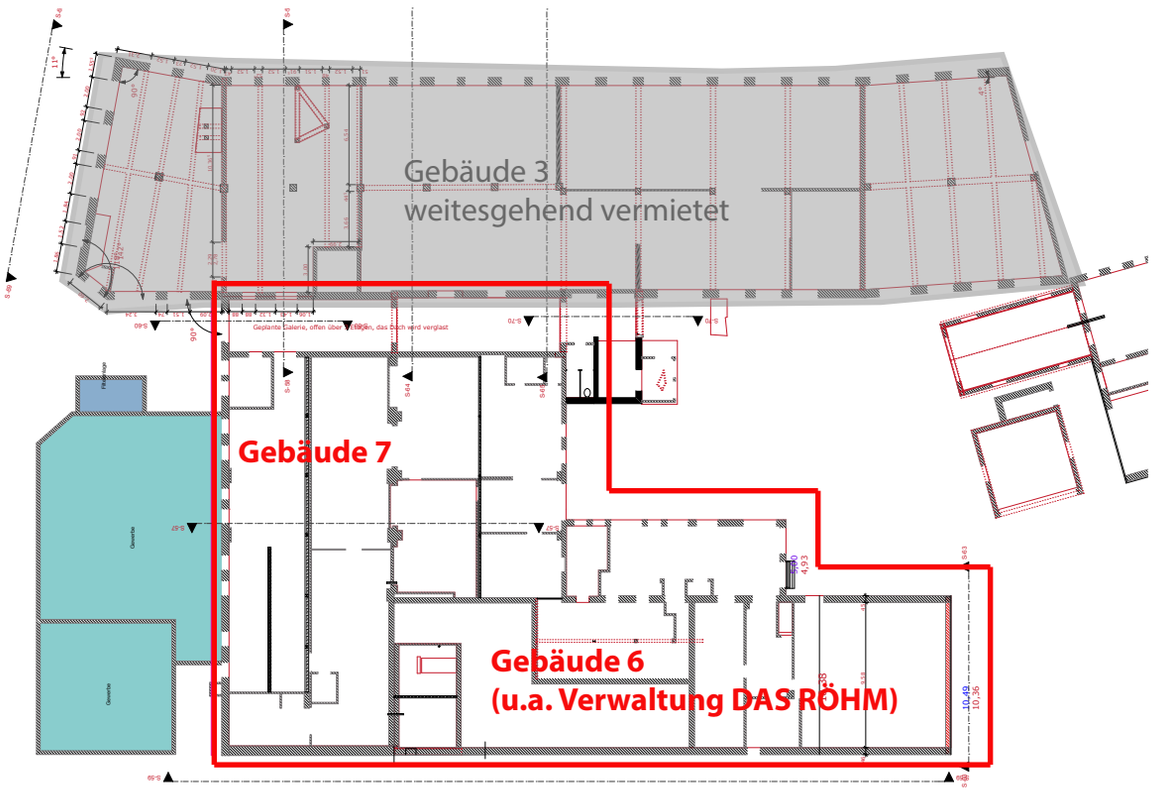
Dachausbau Dämmung Belichtung

Wie müsste das Dach gedämmt werden und wie schafft man Licht in die derzeit sehr tiefen und damit dunklen Räume?

Fassade

Das zu betrachtende Gebäude besteht aus Fachwerk, welches größtenteils unter Putz liegt. Nach den gesetzlichen Bestimmungen muss die Fassade selbst bei relativ kleinen Ausbesserungen komplett gedämmt werden. Da eine Renovierung der Fassade dringend notwendig ist, werden wir nicht um die Dämmung herum kommen. Hier stellt sich zunächst die Frage, welche Verfahren zur Fachwerkdämmung von außen bestehen und welche sich hervorheben und empfehlenswert sind. Zu beachten dabei ist, dass die Dämmung möglichst dünn sein muss, da das Gebäude von einem Sandsteinsockel umfasst wird. Einhergehend mit der Erhöhung der Wandstärke (Dämmung) passen viele Anschlüsse nicht mehr, wie zum Beispiel der Sandsteinsockel der um das Gebäude läuft, die Fensterbänke und eine der Außenwände, welche aus Sichtbackstein besteht. Hier ist zu überlegen, wie diese Anschlüsse optisch und funktional wieder passend hergestellt werden können. Außerdem befindet sich auf der Außenwand derzeit noch der aufgemalte historische Schriftzug „Hermann Röhm Lederfabrik“, der nach der Dämmung sichtbar sein soll. Auch stellt sich die Frage, was mit der Fassade geschieht bei denen das Fachwerk sichtbar ist. Diese befinden sich in einem schlechten Zustand, so dass sich die Frage aufdrängt, ob sich das Restaurieren dieser Flächen lohnt oder ob hier andere Alternativen gefunden werden müssen.

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt DAS RÖHM in SCHORNDORF



Grundrissdarstellung, Das Röhm, Gebäude 7 und Gebäude 6 mit Anschluss an Gebäude 3, Quelle: Das Röhm





Foto links: Hofansicht im Das Röhm Anschluss Fachwerk und Klinkerfasssade und Foto rechts: Vorderfront Gebäude 6, verputzte Fassade mit Schriftzug (rechts im Bild)

BAU + BETRIEB

Das Röhm in Schorndorf, eine ehemalige Lederfabrik ist ein sehr gutes Beispiel für eine schrittweise, niedrigschwellige Sanierung und Umnutzung eines Industrieareals. Die erörterten technische Fragen wie **Brandschutzanlage** und **Heizsystem** verdeutlichen die Komplexität eines zeitlich versetzten Ablaufs.
Wann sind welche Anlagen in welcher Form notwendig?
Wie erfolgt eine Erweiterung bei schrittweisen Ausbau?
Wird eine zentrale oder dezentrale Lösung bevorzugt?

Bei der Wahl der zukünftigen **Heizungsanlage** sind neben den ökologischen und ökonomischen die baulichen Parameter zu beachten. Das Röhm besteht aus verschiedenen Gebäudetypen, die entsprechend dem technologischen Stand zum Zeitpunkt der Errichtung sowie der zu behausenden Nutzung konzipiert und gebaut wurden. D.h., in die Überlegungen müssen diese Parameter und das heutige **Nutzerverhalten** einfließen - z.B. gibt es im Sommer einen sehr geringen Wärmebedarf (Wasser).
In diesem Zusammenhang sind Lösungsansätze zu suchen, wie man die Bestandsgebäude mit einem sehr hohen Anteil an Klinker ertüchtigt. Eine **Innendämmung** ermöglicht zwar einen Erhalt der originalen Außenhaut bedingt aber neben hohen Kosten einen Verlust an industriekultureller Identität im Innenraum. Hinzu kommen bautechnische Probleme wie Wärmebrücken, unterschiedliche Längenausdehnung von alt und neu sowie die Gefahr von Hohlräumen aufgrund schlechter Ausführung und somit von Feuchteschäden. Bei einer geringen Raumfeuchte also trockner Luft aufgrund geringerer Belegung und / oder passender Nutzungen und einer Heizung mit Konvektoren an der Außenwand, können Kondensat- und Schimmerbildung minimiert bzw. ausgeschlossen werden.
Diese Überlegungen und Diskussionen sind typisch für die Best-Practice-Beispiele, da die Bautypologien ähnlich und für niedrige Mietkosten geringe Investitionskosten eine Bedingung sind. Für das Tapetenwerk wurde im Rahmen einer vorherigen Forschungsarbeit das Nutzerverhalten untersucht, mit dem Ergebnis, dass der reale Nutzer nur 60 Prozent der für den Normnutzer angesetzten Energie verbraucht. Das hat viel mit dem persönlichen Verhalten - weniger Heizen, weniger Lüften oder auch Nichtnutzung des Ateliers bei großer Kälte - zu tun. Diese Erkenntnis deckt sich mit den Ergebnisse einer Untersuchung des Büros Empirica für Ein- und Zweifamilienhäuser.
Für die Veranstaltungshalle C01 im Tapetenwerk wird zur Zeit eine **Luftgebläseheizung**, die an die zentrale Gastheizung angeschlossen ist, genutzt. Das ist für Veranstaltungen nicht besonders effektiv und komfortabel. In den Wintermonaten kühlen die Bauteile der Halle stark aus, so dass mit einem großem Vorlauf von mehreren Tagen angeheizt werden muss. Für Ausstellungen funktioniert das recht gut, da dort meist stehendendes, sich bewegendes Publikum anwesend ist. Das Westwerk hat mit **Dunkelstrahlerheizungen** sehr gute Erfahrungen gemacht.
Aufgrund der bisherigen Nutzung - Lederfabrik, Gerberei - ist mit Salzen in Wänden und Fußböden zu rechnen. Eine Probeentnahme bringt Klarheit über die Durchsalzung und somit Hinweise auf eine zukünftige Sanierung. Eine **Salzsanierung** kann sehr kostspielig sein, deshalb sollte man Alternativen prüfen wie z.B. robuste, standhafte Putze von denen das austretende Salz abgekehrt werden kann. Sanierputze bergen die Gefahr, dass die Feuchtigkeit verlagert wird.
Für die Außenfassade eines Fachwerkhauses bringt der vorhandene Putz, wenn er rissfrei ist, ab einer Stärke von zwei Zentimeter eine ausreichende **Schlagregendichtigkeit**. Gute Erfahrungen wurden bei vergleichbaren Fassaden mit einem ca. vier Zentimeter starken Dämmputz gemacht.

BAUPHYSIK

Situation
Das Röhm in der Weilerstraße, 73614 bildet einen historischen Industriestandort, an dem seit 1866 Lederverarbeitung statt fand. Zwischenzeitlich ist die Lederverarbeitung eingestellt und Teile des Areals werden von der Kreativwirtschaft und kleineren Gewerbebetrieben genutzt.

Gebäude

Große Teile der auf dem Areal vorhandenen Gebäude sind vor 1918 entstanden und als Mauerwerksbauten - verputzt oder als Sichtklinker - errichtet worden. Es sind aber auch relevante Mengen an Fachwerk (sichtbar und verputzt) vorhanden. Der obere Abschluss der thermischen Hülle wird momentan ‚überwiegend durch Geschossdecken zu unbeheizten Dachboden gebildet. Es sind unterschiedliche Fenstertypen auf dem Areal anzutreffen. Die thermische Qualität der Fenster reicht von 1-fach-verglasten Holzfenstern bis zu isolierverglasten Fenstern. Auf Grund der bisherigen Nutzungsgeschichte ist mit Altlasten und Salzbelastungen zu rechnen.

Bauphysikalisch relevante Probleme und Fragen sind:

a) Welche Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Hülle sind rechtlich erforderlich?
b) Welche Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Hülle sind zur Sicherung der Bausubstanz erforderlich?
c) Wie kann mit Fachwerk dämmtechnisch umgegangen werden?
d) Wie kann mit dem historischen Schriftzug an der Fassade umgegangen werden?
e) Wie kann das Dach gedämmt werden?
f) Welche baukonstruktiven Probleme können aus den Altlasten resultieren?
g) Welche Anlagentechnik ist bei einer Sanierung sinnvoll?

Antworten / Lösungsansätze könnten sein:

a) Prinzipiell gibt es keine Forderung bestehende, dämmtechnisch schlechte Bauteile zu verbessern, solange diese nicht geändert werden. Eine Ausnahme bilden zugängliche oberste Geschossdecken, die unter bestimmten Voraussetzungen zu dämmen sind (siehe: ENEV, §10, Absatz (3)). Dies gilt auch dann, wenn ehemals niedrig beheizte Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt werden und ggf. höher beheizt werden. Werden Bauteile der thermischen Hülle geändert, stellt die ENEV ggf. Forderungen an eine dämmtechnische Verbesserung.
   Der Nachweis der ENEV kann dann durch zwei Verfahren erfolgen:
   - Bauteilverfahren (nach Anlage 3 der ENEV)
   - Gesamtbilanz des Gebäudes

   Bei der Gesamtbilanz bestehen größere Möglichkeiten ein Dämmkonzept für das gesamte Gebäude zu erstellen, dass den vorhandenen Bauteilen gerecht wird (hier: z.B. für das Haus mit dem verputzten Fachwerk). Da das Bauteilverfahren z.B. bei Außenwänden nur Forderungen bei Änderungen an den Außenbekleidungen auf macht, kann es bei Sicht-Klinkerfassaden oder Sicht-Fachwerkfassaden trotzdem sinnvoller sein, sich auf das Bauteilverfahren zu beziehen. Welches Verfahren jeweils das sinnfälligste ist muss daher am konkreten Fall geprüft werden.

b) Sowohl aus Änderung der Konstruktion (z.B. Einbau neuer, dichter Fenster) als auch aus Nutzungsänderungen die ein anderes, insbesondere feuchteres Raumklima zur Folge haben (z.B. höhere Belegungsdichten / höhere Raumtemperaturen), können sich bei dämmtechnisch schlechten Bauteilen Forderungen an eine Verbesserung ergeben. Welcher Dämmstandard erforderlich ist, hängt in hohem Maße von der geplanten Nutzung ab und ist anhand dieser zu prüfen. Ein guter Anhaltspunkt ist die DIN 4108 Teil 2, die z.B. für Außenwände einen U-Wert von maximal ca. 0,85 W/m≤K fordert.

c) Es muss zwischen verputzten und unverputzten Fachwerkwänden unterschieden werden. Außen unverputzte Fachwerkwände sind dem Schlagregen ausgesetzt und daher in hohem Maße feuchtebelastet. Tendenziell ist hier bei sorgfältiger Planung eine gewisse innenseitige dämmtechnische Verbesserung z.B. über Dämmputze bis zu einem gewisssen Grad möglich. Wichtig ist bei diesen Konstruktionen, dass eintretendes Wasser diese schnell wieder verlassen kann. Außenseitig verputzte Fachwerkkonstruktionen sind bauphysikalisch deutlich robuster, solange der Außenputz die Schlagregensicherheit gewährleistet. Im gegebenen Fall der verputzten Fachwerkwände von Haus 6 sollte es möglich sein, die Forderungen der ENEV durch eine Gesamtbilanz des Gebäudes nachzuweisen. Soll nur über die Außenbekleidung gedämmt werden, kommt ein Dämmputz (Stärke erfahrungsgemäß zwischen 60 und 80mm) oder ein Wärmedämmverbund-System (Dämmstoffstärke erfahrungsgemäß ca. 40mm) in Frage.

Auf Grund der zu erwartenden Unebenheiten ist die Dämmputzvariante vermutlich einfacher zu verarbeiten - die WDVS-Variante dürfte allerdings dünner sein. Bauphysikalisch sind beide (richtig ausgeführt) relativ unkritisch. Prinzipiell könnte man auch nur einen Außenputz in bisheriger Dicke zur Sicherung der Schlagregendichtheit herstellen und die erforderliche dämmtechnische Verbesserung durch Innendämmung / Innendämmputz herstellen.

d) Wichtig ist vor allem, dass der Bereich des Schriftzuges schlagregendicht ist und der Putz beständig. Eine ggf. auftretende Verschlechterung des U-Wertes kann man durch eine Wärmebrückenberechnung untersuchen - dürfte aber das kleinere Problem sein. Hat der bestehende Putz noch eine solide Haftung mit dem Untergrund (die Abreißfestigkeit kann man prüfen und ggf. auch ¸über Injektagen erhöhen), kommt ggf. eine Putzverfestigung in Betracht. Hierbei ist darauf zu achten, dass der komplette Putzquerschnitt gleichmäßig verfestigt wird und es nicht nur zu einer Verfestigung der Oberfläche kommt. Oberflächen können mit auf den Untergrund abgestimmten Materialien ausgebessert werden. Es empfiehlt sich für diese Arbeiten einen Restaurator zu beauftragen.

e) Auf Grund der komplexen Dachstuhlkonstruktion bietet es sich an, Für die Dämmung der Dächer eine Aufsparrendämmung auszuführen. Damit rückt die Dachebene leicht nach außen, die sonst auftretenden Druchdringungen der Luftdichtheitsebene durch die Dachstuhlkonstruktion werden aber umgangen und der Dachstuhl kann (sofern brandschutztechnisch machbar) sichtbar bleiben.

f) Auf Grund der ehemaligen Lederverarbeitung (Gerben etc.) ist mit spezifischen Salzbelastungen in der Konstruktion zu rechnen. Diese sollten durch Probeentnahme an verschiedenen Stellen ermittelt werden. Im Regelfall ist eine Entsalzung des Mauerwerks bei relevanten Salzbelastungen zwar möglich, aber nicht wirtschaftlich. Die Sinnfälligkeit sollte auf Basis der Ergebnisse der Salzuntersuchungen diskutiert werden. Salze stellen ggf. ein latentes Problem für die Konstruktion und/oder Nutzung dar, da sie - je nach Salzart bzw. Salzgemisch - an spezifischen relativen Luftfeuchten von Lösung in Kristallisation übertreten. Dies ist insbesondere dann kritisch, wenn der Prozess zyklisch erfolgt. Anhand der Salzanalysen könnte ein Klima ermittelt werden, dass diesen zyklischen Prozess unterbindet oder stark einschränkt - z.B. indem es so trocken ist, dass mit einer Lösung der vorhandenen Salze nicht zu rechnen ist. Salze können bei Überschreitung der Deliqueszenzfeuchtigkeit* (Def. s. S. 115) zu erheblichen Durchfeuchtungen des Mauerwerks führen - die Feuchte stammt dann aus der Luft und nicht aus aufsteigender Feuchte. Die Ursache ggf. vorhandener Durchfeuchtungen im Sockelbereich sollte daher geklärt werden, bevor aufwändige Abdichtungsmaßnahmen getroffen werden.

g) In Baden-Württemberg gilt ein EWärmeG für Altbauten. Daher muss bei einer Erneuerung der Heizungsanlage ein Teil der Wärme über erneuerbare Energien bereitgestellt werden. Vor diesem Hintergrund ist eine zentrale Wärmeversorgung sinnvoll, da hier erneuerbare Energien einfacher eingebunden werden können. Sollen dezentrale Beheizungen über Brennwertthermen erfolgen, müssen diese mit Biogas betrieben werden.

Die angesprochenen Punkte bedingen einander und sind im Komplex zu sehen.

*„Deliqueszenzfeuchte beschreibt das für einen Stoff (meist Salze) spezifische Vermögen, die relative Luftfeuchte der umgebenden Luft zu absorbieren und eine wässrige Lösung zu bilden. Sie entsteht, wenn der Dampfdruck der Lösung geringer ist als der Partialdruck von Wasserdampf.“ (Quelle: wikipedia)

BRANDSCHUTZ

Allgemeine Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen

Der betrachtete Gebäudekomplex besteht aus verschiedenen massiven Gebäuden, die sukzessive saniert und als hochwertige Flächen genutzt werden sollen. Die Gebäude sind i.d.R. zwei bis dreigeschossig mit teilweise ehemals genutzten Flächen in hohen Satteldächern und teilweise Putz-, teilweise Fachwerkfassaden. Sie sind hoch verdichtet um reizvolle Nischen und Plätze gruppiert.
Die Bausubstanz der Gebäude (Stützen, Wände, Decken) entspricht überwiegend den brandschutztechnischen Anforderungen der Bauzeit. Umnutzungen aus der Vergangenheit können ebenso wie geplante Umnutzungen zu höheren Anforderungen aus dem aktuellen Baurecht führen (ggf. bis Gebäudeklasse [GK] 5). Brandabschnittstrennungen, z.B. durch Brandwände oder Gebäudeabstände sind auf dem ersten Blick nicht erkennbar. Die betrachteten Gebäude sind teilweise im Bestand, teilweise nach einem geplanten Dachgeschossausbau >7 m Fußboden oberstes Geschoss. Für Fassaden abseits der Weilerstraße kann keine Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr herangezogen werden.

Fragestellung 1: Brandüberschlag zum Nachbargebäude bei direktem Anbau

Der gesamte Gebäudekomplex müsste gem. aktueller (sowie historischer) Bauordnung in Brandabschnitte von ca. 40*40 m eingeteilt werden. Die Brandabschnittstrennungen sollten so gewählt werden, dass sie nach Möglichkeit bestehende Abstände bzw. massive geschlossene Wände (als Brandwände) zwischen den Gebäuden nutzen. Daneben wäre es ggf. sinnvoll, die Gebäude möglichst gem. GK zu „sortieren“.

Fragestellung 2: Decken, Böden, Stützen

Soweit die Gebäude die Höhe der GK 3 nicht überschreiten, sind für Bauteile aus brennbaren Baustoffen (Holz) keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da historische Bauteile i.d.R. die Anforderung feuerhemmend erfüllen. Insbesondere für Holzbalkendecken im Bestand kämen auch für höhere Gebäude Abweichungen von den aktuellen Anforderungen (hochfeuerhemmend oder feuerbeständig) auf feuerhemmend in Betracht, entsprechende Kompensationsmaßnahmen und funktionierende Rettungswege vorausgesetzt.

Fragestellung 3: Treppenhaus

Für einzelne Brandabschnitte oder Gebäude (siehe Pkt. 1) sind jeweils zwei leicht auffindbare und baulich hergestellte Rettungswege erforderlich. Ggf. können diese Rettungswege als Außentreppen wie erkennbar neue additive Elemente z.B. an den Fassaden zur Rems angefügt werden.









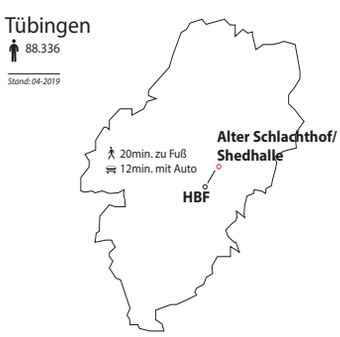


SHEDHALLE TÜBINGEN
ALTER SCHLACHTHOF

72074 TÜBINGEN
SCHLACHTHAUSSTRASSE 13
WWW.SHEDHALLE.DE



Foto: rb architekten



- Ehemalige Viehhalle auf dem Schlachthofgelände
- Baujahr: ab 1888 , seit 2002 Ausstellungsfläche
- Geplante Nutzung für den Schlachthof: Atelier-, Büro-, Studio-, Galerie-, Werkstatt-, Kunsthandwerk-, Gastronomie-, Verkaufsflächen-, Ausstellungs-, Veranstaltungs- und Festivalnutzungen
- Gebäudeanzahl: 11-13
- Grundstücksfläche: ca. 9.000 m²
- Nutzfläche: ca. 6.000 m²
- Eigentümer: Kommunal
- Betreiber: Privat

Seit Jahren formen und entwickeln sich um den im ehemaligen Tübinger Schlachthof ansässigen Kunstverein Shedhalle - Forum für zeitgenössische Künste Bestrebungen und Initiativen zu Erhalt, Ausbau und weiterer kulturell-künstlerischer Nutzung dieses Schlachthofareals.
Die aktuellen Nutzer organisieren sich dazu mit weiteren Projektbeteiligten aus dem Kultur- und Kreativbereich (Künstler, Kulturschaffende, Designer, Musiker, Wissenschaftler, Techniker, Programmierer, Handwerker, Gastronomen) in einem Dachverein.
In Zusammenarbeit mit der Stadt Tübingen als Eigentümerin soll der aktuell unkoordinierte Nutzungsmix aus Lagernutzungen bis hin zu Leerständen zu explizit kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen an diesem industrie-historisch und architektonisch reizvollen Ort mit seinen erheblichen Raumpotenzialen umgewidmet werden.
Ziel ist es, diesen für die Stadtentwicklung wertvollen Gebäudebestand in städtebaulicher Randlage unter Einbeziehung der nahen Natur und Freiraumqualitäten künstlerisch, ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltig zu organisieren, kulturell-kreative Ressourcen der Stadt zu bündeln und als Kulturschlachthof lokal, regional und international weiter zu entwickeln.

Informationen und Text: Christian Palmizi, Shedhalle Tübingen e.V. (Stand Mai 2019)





2.2.8 SHEDHALLE/ALTER SCHLACHTHOF in Tübingen

Projektstand ————————————————————————————

April 2001 Gründung des Vereins „Shedhalle Tübingen - Forum für zeitgenössische Künste e.V.“

Ab Oktober 2002 stellt die Stadt Tübingen dem Shedhalle Tübingen e.V. die ehemalige Viehhalle auf dem Schlachthofgelände für seine Projekte zur Verfügung

ab Mai 2003 finden erste Ausstellungen und Veranstaltungen in der Shedhalle statt

Frühjahr 2015 Kurzzeitige Nutzungs-Unterbrechung, da die Shedhalle Geflüchteten zur Verfügung gestellt wird

Sommer 2015 Wiedereinzug des Shedhalle Tübingen e.V. in die Shedhalle

Dezember 2017 Eine weitere Projektinitiative - die Gruppe TÜ-Space ist mit der Stadt (Baubürgermeister Cord Soehlke und Wirtschaftsförderung)in Verhandlungen über ein Entwicklungskonzept für das gesamte Schlachthofareal zu einem Coworking-Campus

Januar 2018 Die hinzugekommene Gruppe TÜ-Space versucht sich - laut Shedhalle Tübingen e.V. - an das Projekt „Schlachthof-Entwicklung“ „mitanzudocken“, um den Schlachthof - teilweise entgegen Interessen der alteingesessenen Mieter - stärker einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen und ein kommerzielles Betreibermodell zu etablieren. Der Shedhalle Tübingen e.V. strebt eher eine kulturelle Nutzung und ein gemeinschaftliches Betreibermodell an. Vorgabe des Baubürgermeisters ist, dass beide Gruppen soweit zusammenarbeiten und funktionieren, dass ein funktionierendes Gesamtkonzept herauskommt anstatt zwei konkurrierende.

Februar 2018 Abstimmungsrunde mit der Entwicklungsgruppe TÜ-Space und Christian Palmizi sowie Christoph Schmitz vom Shedhalle Tübingen e.V. im Tapetenwerk mit anschließendem Rundgang.

März 2018 Beschluss der Stadt, die Shedhalle als Interim für die Baumgarten-Mensa der Universität Tübingen zu nutzen, während diese saniert und umgebaut wird (voraussichtlich bis 2023)

Juli 2018 Initiativeinsatz vor Ort

Ende Sept. 2018 Auszug des Shedhalle Tübingen e.V. aus der Shedhalle

Seit Ende Nov. 2018 Shedalle Tübingen e.V. nutzt einen kleinen Raum im ehem. Landestheater Tübingen Lager (LTT) ebenfalls als Lager.

Letzter Stand:

Es finden erste Bauuntersuchungen für den Umbau der Shedhalle zur Interim-Mensa statt. Der Shedhalle Tübingen e.V. ist aber weiter in Kontakt mit Stadtverwaltung und Wohnungsbaugesellschaft und die voraussichtliche Mensanutzung für die nächsten 3-5 Jahre, wird als Chance gesehen, die Gesamtentwicklung des Areals weiter im Sinne einer kulturellen Nutzung voranzutreiben. In diesem Rahmen soll eine gemeinsame Website aller bisherigen Nutzer und Akteure entstehen. Ob der Shedalle Tübingen e.V. wieder in die Shedhalle einzieht oder eine Nutzung „Halle für alle“ oder, oder ... passiert, ist noch offen. Die Projektinitiative TÜ-Space hat sich komplett aus den Entwicklungsplanungen für den Alten Schlachthof zurückgezogen.

Quelle: Informationen von Christian Palmizi, Vorstandsvorsitzender Shedhalle Tübingen e.V.

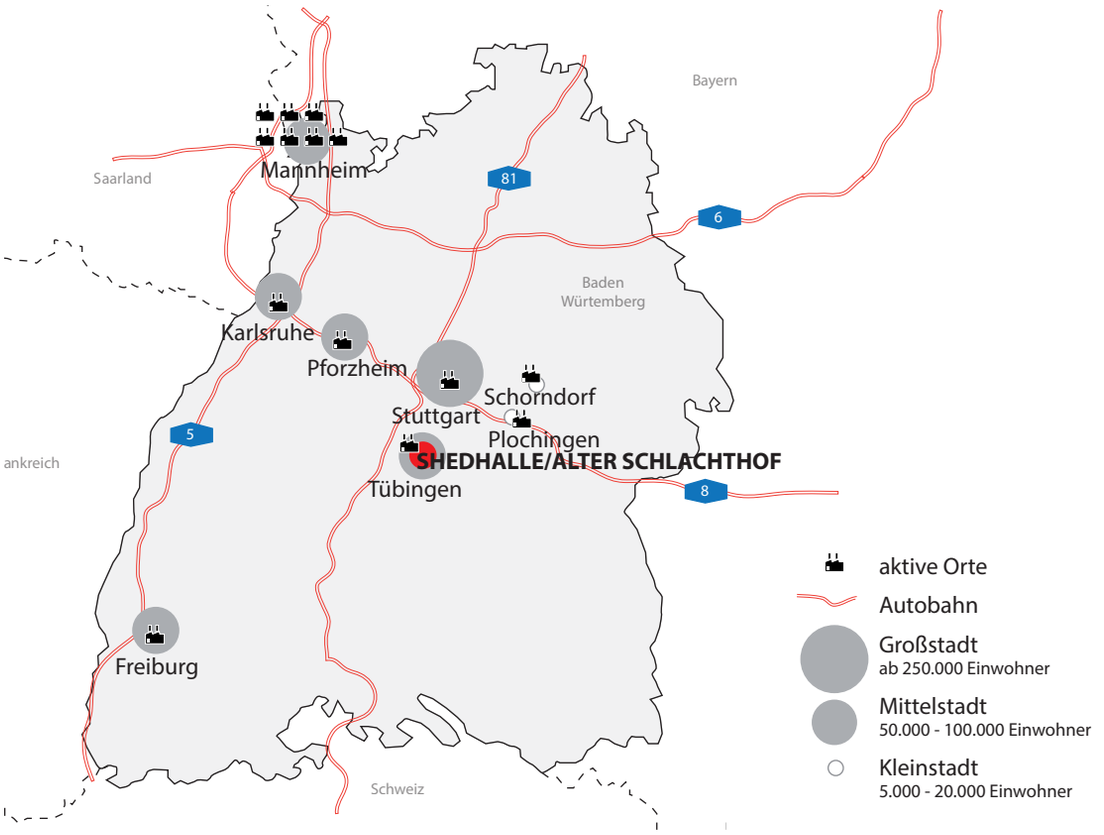








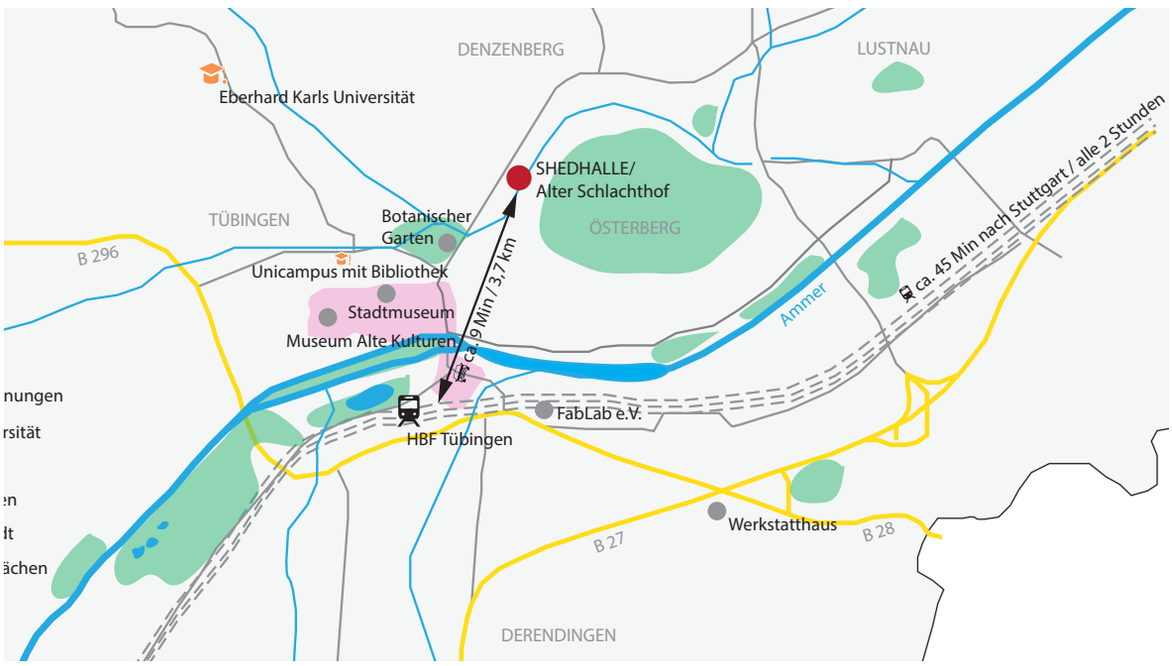




Karte oben: **Baden-Württemberg -** Regionale Einordnung SHEDHALLE/ALTER SCHLACHTHOF und andere aktive Orte mit Best-Practice-Beispielen (auf dem Weg/ am Anfang oder etabliertes Projekt), eigene Darstellung, Foto unten: Gesprächsrunde zum Initiativeinsatz am 04.07.2018



Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt SHEDHALLE/Alter Schlachthof in TÜBINGEN



Shedhalle Tübingen, Lage im Stadtteil und Anbindungen

Stadt

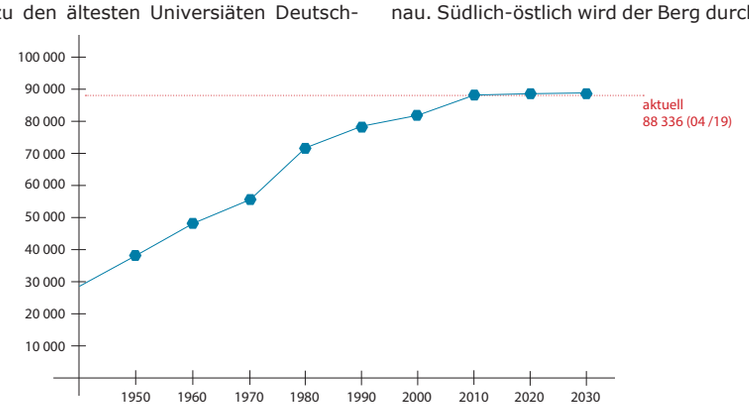
Die Universitätsstadt Tübingen, ca. 30 Kilometer von Stuttgart entfernt und im Zentrum von Baden-Württemberg (in einem kleinen Wäldchen namens Elysium mitten im Tübinger Stadtgebiet befindet sich der geografische Mittelpunkt des Landes Baden-Württemberg) mit rund 88.000 Einwohnern, davon etwa 28.000 Studierenden, zeichnet sich aus durch ihren restaurierten mittelalterlichen Stadtkern, die Lage am Neckar und die verhältnismäßig vielen Studenten, die das Stadtbild prägen. Die Eberhard Karls Universität wurde bereits 1477 gegründet und gehört damit zu den ältesten Universiäten Deutschlands. Darüber hinaus besitzt Tübingen den niedrigsten Altersdurchschnitt von allen Städten Deutschlands (39,2 Jahre am 31. Dezember 2017). (Quelle: Wikipedia: Tübingen)

Die Stadt gliedert sich insgesamt in 23 Stadtteile. Der Schlachthof und die Shedhalle befinden sich im Stadtteil Österberg.

Stadtteil Österberg

Der Stadtteil Österberg grenzt östlich an die Alt- und Innenstadt sowie an den Stadtteil Universität. Der Stadtteil befindet sich westlich vom Stadtteil Lustnau. Südlich-östlich wird der Berg durch den Neckar vom Stadtteil Au/Unterer Wert abgegrenzt. Auf dem Südhang des Österbergs befindet sich ein beliebtes Wohngebiet, das sich durch seine gute Lage und Zentrumsnähe auszeichnet. Der Nordhang ist unbebaut und wird mit Wald und Wiesen zur Naherholung von den Einwohner genutzt.

Auf dem Berg befinden sich u.a. ein Aussichts- und Sendeturm, mehrere Verbindungshäuser, das Land- und Amtsgericht Tübingen mit Untersuchungsgefängnis, das Landesstudio Tübingen des SWR, die Alte Anatomie der medizinischen Fakultät der Universität Tübingen und ein Kindergarten. Am Fuß der dem Neckar zugewandten Südseite befand sich von 1882 bis zur Reichspogromnacht 1938 die Tübinger Synagoge, daran erinnert dort seit 1978/2000 ein Denkmal. ((Quelle: Wikipedia: Tübingen)



Einwohnerentwicklung Tübingen ab 1950 bis 2019, Quelle: Wikipedia: Tübingen, eigene Darstellung

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt SHEDHALLE/Alter Schlachthof in TÜBINGEN



Bildmaterial zur Verfügung gestellt von Christian Palmizi, shedhalle Tübingen e.V.,bearbeitet von rb architekten

Die Nutzung als Schlachthof

„Der ehemalige Schlachthof ist ein größerer Gebäudekomplex in der Schlachthausstraße, in dem diverse Einrichtungen untergebracht waren, die der Gewinnung von Frischfleisch durch die Schlachtung von Schlachtvieh dienten, um Metzgereien und Supermärkte mit den verarbeitungsfähigen zerteilten Produkten zu versorgen. Die Backsteinbauten wurden 1893 in Betrieb genommen und ersetzten das kleine alte Schlachthaus in der Langen Gasse. 1998 wurde der Schlachthof aus Kostengründen geschlossen. (Quelle: Zitat tuepedia.de/wiki/schlachthof)

Aktuelle Nutzungen auf dem Schlachthofgelände

1=	EG Africa Restaurant (links) EG Architekten/Lichtdesign (rechts) OG Schlachthaus Club/Disko (links) OG Architekten/Lichtdesign (rechts) 1. OG +DG Wohnfläche
2=	Werkstattgebäude (genutzt von Mieter in 1 [1. OG] und 11 [OG])
3.1=	Atelierhaus Ateliergemeinschaft Ö/Shedhalle
3.2=	Shedhalle
4=	offener Schuppen/Lager
5=	Hütte (Alpinverein)
6=	Lagerräume
7=	Lagerräume (Bewegte Bilder)
8=	Haus (Schlachtermeister, ungenutzt)
9=	Büroräume- und Werkstatt-Komplex in EG und UG mit Wasserturm
10=	Wohnhaus
11=	Atelierhaus (EG) und Wohnfläche (OG)
12=	Werkstatt/Lager
13=	Lager
14.1=	Lager (LTT) - Altbau
14.2=	Lager (LTT) - "Plastik"-Neubau
14.3=	Lagerräume

Shedhalle Tübingen (Stand Juni 2018)

Projektentwicklung

Anfang 2017 tritt neben den Bemühungen der vor-Ort-Akteure, eine weitere Projektinitiative - die Gruppe TÜ-Space - mit der Stadt in Verhandlungen über ein Entwicklungskonzept zu einem Coworking-Campus für das gesamte Schlachthofareal. Aus einem LOI des Baubürgermeisters der Stadt Tübingen vom 21.12.2017 aus Anlass der Begleitung durch das Forschungsprojekt geht hervor, dass die Stadt an einer Entwicklung des Schlachthofs unter Beteiligung der vorhandenen Nutzer interessiert ist und zu diesem Zweck eine Partnerschaft zwischen der Projektinitiative TÜ-Space und dem Shedhalle e.V./Entwicklungsgruppe Kulturschlachthof geschlossen wurde.

Da Mitte Juni ein nicht abgestimmtes „Vorpreschen" seitens der Projektinitiative auf Unmut der Akteure vor Ort auf dem Gelände führte und auch eine Beauftragung der Projektinitiative durch die Stadt Tübingen bisher nicht erfolgte, bestand bis zum Abschluss der Forschungsarbeit eine Art Stillstand, was die weitere Entwicklung des Schlachthof-Areals betrifft:

„Die aktuelle „politische" Problemstellung ist hieraus ersichtlich (passive Prozesse im Hintergrund): Stillstand seitens der Stadt hinsichtlich Beauftragung der Tü-Space-Gruppe, sich ziehende Verhandlungen über neue Räumlichkeiten LTT und somit Unsicherheit für den Verein Shedhalle und die Entwicklungsgruppe Kulturschlachthof, bisher kein Einbezug der beiden Entwicklungsgruppen sowie der aktuellen Schlachthof-Nutzer in das angestoßene Entwicklungsvorhaben." (Quelle: Zitat Christian Palmizi, shedhalle e.V., Juni 2018)

Schlachthof Tübingen – aktuelle Zusammenhänge

Gemeinderat	Stadt Tübingen Eigentümerin	Stadtverwaltung/ Baubürgermeister
	GWG (Verwaltung)	
	Aktuelle Mieter – Miet-/Nutzungsarten:	
Wohnen	Kulturelle und kreative Nutzung	Lagernutzung/“Leerstand“
	Entwicklungsgruppen Schlachthof Tübingen	
Shedhalle e.V./Kunstverein Tü Projekt: „Kulturschlachhof“ mit kulturell-kreativer Grundausrichtung	„strategische Partnerschaft“	Projekt: „Gründerschlachthof“, „Tü-Space“, „CoCreation Campus“ mit wirtschaftlich-kreativer Grundausrichtung
Beantragung Forschungsprojekt IBKW rb architekten (Leipzig)		Beantragung Projektplanung Stadt Tübingen

Shedhalle Tübingen (Stand Juni 2018) 3

Auszug Problem-/Aufgabenstellungen
(aufgestellt in Vorbereitung auf den Initiativeinsatz im Juli 2018 von Christian Palmizi, shedhalle e.V.):

Praktische Problemstellungen bilden (aktive organisatorische Prozesse):
- Den verstärkten Einbezug der einzelnen aktuellen Nutzer (Nutzer im Sinn der Entwicklung, vgl. Nutzungskonzept Kulturschlachthof-Gruppe), die jedoch naturgemäß wenig nach Veränderung trachten, sowie verstärkter Einbezug der offiziellen Stellen (s.o.)
- Mangelnde Abstimmung der Nutzungsvorhaben und nötigen Schritte der beiden Entwicklungsgruppen (s.o.)
- Klärung der einzelnen Raum- und Mietsituationen (Fehlnutzungen im Sinn der Entwicklung, bedarf der Kooperation seitens der Stadt/GWG sowie aller aktuellen Nutzer, auch der „blinden Flecken“ und intransparenten Nutzungen/Vermietungen bzw. Nutzungen „unter dem Radar“)
- Klärung bisheriger Instandhaltungsmaßnahmen (Historie) seitens der Stadt/GWG
- Damit zusammenhängend vollständige „Kartografierung“ des Areals (inkl. Grundrisse, jew. Gebäudebeschreibung/-zustand etc.)

Daneben bieten sich als Schwerpunkte des Initiativeinsatzes vor Ort primär die baulich-räumliche Situation an (bauliche Prozesse):
- Der Shedhalle: Boden, Fußbodenheizung und Isolierung
- Des maroden LTT-Lagers ohne funktionierende oder nicht vorhandene Grundinfrastruktur (Strom, Telefon-/Internetnetz, Sanitär, Heizung etc.)
- Für eine Bestandsaufnahme und zur Erarbeitung möglicher und praktikabler Lösungsansätze in der Gesamtperspektive

F**ragestellungen anhand des Bauteilkatalogs - betrifft Shedhalle/Schlachthofareal Tübingen**
(aufgestellt von Christian Palmizi zum Initiativeinsatz, Juni 2018, Auszug)

Katalog Seite 32, Teilenummer 324 Bodenplatten
-> Isolation gegen Boden möglich? Verknüpfung mit Einbau einer Fußbodenheizung mit Speisung über das Fernwärmenetz? fußbodenheizung versus Dunkelstrahlheizung

Katalog Seite 56, Teilenummer 331 Tragende Außenwände
-> Drainage für Außenwand nötig? Mineralausblühungen an Problemstellen, Übergang Sturz und Dachkonstruktuon. Aufwand/Nutzen im bezug auf Gesamtzustand der Halle

Katalog Seite 60, Teilenummer 334 Außenfenster
-> Isolation gegen Zugluft, Starkregen. Möglichkeiten wie Doppelstegplatten im Vergleich zu anderen Lösungen. Zusammenspiel mit Heizkonzept. Möglichkeiten der Durchlüftung

BAU + BETRIEB

Die Shedhalle ist Bestandteil des Gesamtensembles „Alter Schlachthof“ Tübingen, der in seiner grundsätzlichen Struktur an den „Alten Schlachthof“ Karlsruhe erinnert. Die Anlage umfasst im wesentlichen vor 1918 errichtete meist ein- bis zweigeschossige Bauten, davon viele mit **Klinkerfassaden**. Die Typologien sind sehr unterschiedlich und nutzungsspezifisch von **Verwaltungsbauten** über Lager- und **Kühlräume** bis zu **Schlachthäusern**.
Die Stadt möchte den Bestand erhalten, es werden regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Budget von 200.000 € pro Jahr durchgeführt.
Teile der Gebäude werden bereits genutzt, so z.B. für eine Veranstaltungshalle, ein Restaurant, Ateliers, Büros und Lagerflächen für die städtischen Bühnen.
Das Areal zeichnet sich durch eine sehr gute Lage aus; in unmittelbarer Nähe befinden sich viele universitäre Gebäude, was aber im Moment gleichzeitig ein Nachteil für eine kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzung der Shedhalle ist. Nachdem diese in den letzten Jahren als Unterkunft für Flüchtende genutzt wurde, wird sie demnächst - geplanter Umbau ab April 2019 - als provisorisches Ersatzgebäude für die Universitätsmensa genutzt. Beide Nutzungen sind aus bauphysikalischer Sicht nicht günstig und können negative Auswirkungen auf den Gebäudebestand haben. Bereits während der Nutzung als Unterkunft wurden verschiedene negative bauliche Eingriffe wie das Bekleiden der Sockelbereiche und des Fußbodens vorgenommen.
Eine Nutzung durch den Verein „Shedhalle Tübingen“ ist ab September - geforderter Auszug - und über einen längeren, nicht unerheblichen Zeitraum nicht möglich. Als Alternative ist geplant, dass der Verein andere Räumlichkeiten auf dem Gelände bezieht, die aber im Moment von den Landestheater Tübingen (LTT) als Lager genutzt werden. Für die LTT soll an einem anderen Ort in Tübingen eine Lagerfläche geschaffen werden.
Die alternativen Flächen für den Verein sind zwar kleiner und verwinkelter, könnten aber durchaus für eine kulturelle Nutzung interessant sein.
Der überproportional hohe Anteil an Erdgeschossflächen ist für viele Nutzungen schwierig, eignet sich aber für eine kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzung sehr gut. Häufig sind hohe **Deckenlasten** und ebene Zugänge gefragt. Die Erschließung, wenn konsequent von außen geführt, ist effizient und mindert die **Verkehrsflächen**.
Der Verein Tüspaceteam hat für das Gesamtareal so etwas wie einen Masterplan entwickelt, der Areal als Co-Creation Campus vorsieht.
Seitens der Wirtschaftsförderung der Stadt Tübingen wird auf die allgemein schwierige Mietsituation hingewiesen. Eine extensive Ausbreitung ist nicht oder nur bedingt möglich, so dass mehr oder weniger alle um die letzten Flächen innerhalb der Stadt konkurrieren. Das betrifft das Wohnen genauso wie das Gewerbe und die Künstler - also auch die Kultur- und Kreativwirtschaft. Diese Verknappung führt zu einem Anstieg der Preise für Bauland und Miete. Dennoch wird intensiv über eine kreativwirtschaftliche Nutzung nachgedacht. Dies betrifft auch die Shedhalle.

BAUPHYSIK

Situation

Auf dem Areal des alten Schlachthofs in Tübingen stehen Bauten verschiedener Bauzeiten. Prägend sind die historischen Klinkerbauten sowie die Shedhalle aus der Mitte des letzten Jahrhunderts.

Gebäude

Große Teile der auf dem Areal vorhandenen Gebäude sind vor 1918 als klassische Massivbauten entstanden, die zu weiten Teilen beheizt oder gekühlt wurden. Die Schedhalle wurde als unbeheizte Betonkonstruktion errichtet, in der die angelieferten, lebenden Tiere bis zu ihrer Schlachtung untergebracht wurden. Zwischenzeitlich wurde die Halle als Flüchtlingsunterkunft genutzt, beheizt und mit einem gedämmten

Holzboden bestückt. Die Halle soll in den nächsten Jahren als Interimsquartier für die Universitätsmensa genutzt werden um danach einer Nutzung für die Kreativwirtschaft zur Verfügung zu stehen.

Bauphysikalisch relevante Probleme und Fragen sind:
a) Ist eine Beheizung der Shedhalle möglich / sinnvoll?
b) Welche Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Hülle sind rechtlich erforderlich?
c) Wie ist mit dem Holzboden zu verfahren?
d) Welche baukonstruktiven Probleme können aus den Altlasten resultieren?
e) Welche Anlagentechnik ist bei einer Sanierung sinnvoll?

Antworten / Lösungsansätze könnten sein:
a) Die Shedhalle wurde als unbeheizte Viehhalle errichtet. Die thermische Qualität der Bauteile ist entsprechend schlecht. Die gesamte Halle in dem jetzigen Zustand dauerhaft zu beheizen, wird ggf. zu bauphysikalischen Problem führen. Zu erwarten wären z.B.:
   – Tauwasserbildung
   – Schimmelpilzbildung
   – Salzausblähungen
   – Korrosion von Bewehrungsstahl

z.B. ist eine Schimmelpilzbildung zu erwarten, wenn an fünf aufeinander folgenden Tagen die relative Luftfeuchte auf der Bauteiloberfläche 12h/Tag einen Wert von mehr als 80% aufweist. Wie hoch die Luftfeuchte an Bauteiloberflächen ist, hängt u.a. von der Raumluftfeuchte und dem Dämmstandard der Wand ab. Bei einer Raumluffeuchte von 50% bei 20°C Raumtemperatur darf die innere Oberflächentemperatur der Bauteile 12,6°C nicht unterschreiten. Um dies bei einer Außentemperatur von z.B. -5°C sicherzustellen, wäre rechnerisch ein U-Wert von maximal 1,3 W/m≤K sicherzustellen.
Diesen U-Wert haben weder Außenwand, Dach oder Fenster. Bei einer dauernden Beheizung, wäre die Halle daher - unabhängig von Forderungen aus der ENEV - aufwändig energetisch zu sanieren. Findet aber z.B. nur an drei Abenden in der Woche eine Nutzung statt und erfolgt im Übrigen eine ausreichende Lüftung, dürfte dies ohne dämmtechnische Verbesserungen möglich sein.
Bei einer dauernden Nutzung der Halle wäre es ein sinnvoller Weg, diese nur gering zu beheizen und ausreichend zu lüften um die bauphysikalische Belastung von der Konstruktion zu nehmen. Bei einer maximalen Hallentemperatur von 12°C und 40% rel. Luftfeuchte in Verbindung mit einer Außentemperatur von -5°C wäre auch bei einem geschätzen U-Wert von 3,4W/m≤K keine Schimmelpilzbildung zu erwarten.

b) Sofern bei beheizten Gebäuden bestehende Bauteile nicht geändert werden, besteht keine Forderung diese dämmtechnisch zu verbessern. Dies gilt auch dann, wenn ehemals niedrig beheizte Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt werden und ggf. höher beheizt werden. Eine Ausnahme bilden zugängliche oberste Geschossdecken, die unter bestimmten Voraussetzungen zu dämmen sind (siehe: ENEV, §10, Absatz (3)). Werden allerdings ehemals unbeheizte Bereiche so umgenutzt, dass diese beheizt werden, gelten die hohen Anforderungen des ENEV-Neubaustandards!
   Die ENEV gilt wiederum nicht, für Nicht-Wohngebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 Grad Celsius oder jährlich weniger als vier Monate beheizt werden. Sie gilt auch nicht für provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren und für bis einschließlich Dezember 2018 errichtete Flüchtlingsunterkünfte. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sowohl die Beheizung während der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft als auch die Beheizung während der geplanten Interimsnutzung als Mensa nur auf Basis von Ausnahmeregelungen erfolgte und erfolgen wird.
   Erfolgt im Anschluss eine Umnutzung für einen Betrieb mit dauernder Beheizung ist von entscheidender Bedeutung für die Forderungen der ENEV, ob die Halle als beheizt betrachtet werden kann oder ob von der zuständigen Behörde der ursprüngliche, unbeheizte Zustand angesetzt wird. Dies ist bei der zuständigen Behörde zu erfragen. Wird die Halle nur auf maximal knapp unter 12°C beheizt (siehe Punkt a), gilt die ENEV nicht. Ebenso, wenn keine dauernde Beheizung erfolgt (z.B. nur für Veranstaltungen - siehe Punkt a). In Baden-Württemberg besteht in Folge des länderspezifischen EWärmeG die Pflicht bei Sanierungen der Anlagentechnik die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien sicherzustellen.

Dies kann bei einfacher Anlagentechnik (direktverbrennende Deckenstrahler; Brennwertthermen) auch durch die Nutzung von Biogas erfolgen.

c) Der vorhandene Holzfußboden ist bauphysikalisch kritisch und sollte entfernt werden. Auf Grund der Salzbelastungen aus der ursprünglichen Nutzung als Viehhalle sollte der bestehende Boden möglichst unbehandelt verbleiben und die Halle Nutzungen mit niedrigen bzw. nur. kurzzeitigen Beheizungen zugeführt werden. Dauerhaft höher beheizte Bereiche können in einer aufgeständerten Haus-in-Haus-Situation untergebracht werden, die eine Hinterlüftung zwischen historischer Bodenplatte und Boden des Haus-in-Haus-Einbaus ermöglicht. Bei einer Nutzung der Halle mit dauerhaft höheren Temperaturen wird vermutlich ein Austausch der Bodenplatte erfolgen müssen.

d) Auf Grund der Nutzung als Viehhalle ist mit spezifischen Salzbelastungen zu rechnen. Diese sollten durch Probeentnahme an verschiedenen Stellen ermittelt werden. Im Regelfall ist eine Entsalzung bei relevanten Salzbelastungen zwar theoretisch möglich, aber nicht wirtschaftlich. Die Sinnfälligkeit solcher Maflnahmen sollte auf Basis der Ergebnisse der Salzuntersuchungen diskutiert werden. Salze sind im Regelfall gesundheitlich unbedenklich, stellen aber ggf. ein latentes Problem für die Konstruktion und/oder Nutzung dar. Salze gehen - je nach Salzart bzw. Salzgemisch - an spezifischen relativen Luftfeuchten von Lösung in Kristallisation über. Dies ist insbesondere dann kritisch, wenn der Prozess (Lösung - Kristallisation) zyklisch erfolgt. Dabei können die im Porenraum eingeschlossenen, wachsenden Kristalle Drücke aufbauen, die die mechanische Festigkeit der Baustoffe übertreffen und diese zerstören. Anhand der Salzanalysen könnte ein Raumklima ermittelt werden, dass diesen zyklischen Prozess unterbindet oder stark einschränkt - z.B. indem es so trocken ist, dass mit einer Lösung der vorhandenen Salze nicht zu rechnen ist. Salze können bei Überschreitung der Deliqueszenzfeuchtigkeit* (Def. s. S. 155) zu erheblichen Durchfeuchtungen von Bauteilen führen, wobei die Feuchte aus der Luft stammen kann und nicht aus aufsteigender Feuchte in Folge z.B. einer mangelhaften Abdichtung. Die Ursache ggf. vorhandener Durchfeuchtungen im Sockelbereich sollte daher geklärt und sicher einer mangelhaften Abdichtung zugeordnet werden, bevor aufwändige Abdichtungsmaßnahmen getroffen werden.

e) Sinnvoll wäre es ein Strahlungs-Heizsystem (z.B. Deckenstrahler) zur Heizung der Halle zu verwenden um die Lufttemperatur gering und die Oberflächentemperaturen der Bauteile hoch zuhalten (siehe Punkt a). Die höher temperierten Nutzungen könnten dann in einer gedämmten Haus-in-Haus-Situation angeordnet werden, die bei ausreichender Dämmung auf Grund interne Lasten ggf. nicht beheizt werden müssen oder andernfalls über kleine Heizkörper beheizt werden könnten.

Die angesprochenen Punkte bedingen einander und sind im Komplex zu sehen.

BRANDSCHUTZ

Allgemeine Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen

Der betrachtete Gebäudekomplex besteht aus verschiedenen massiven Gebäuden, die zum kreativ-kulturell-künstlerischen Ausbau und zur Nutzung durch Künstler, Designer, Wissenschaftler, Musiker, Programmierer, Handwerkern, Gastronomen vorgesehen sind. In Absprache mit der Stadt Tübingen sollen die aktuellen Lagernutzungen zu Atelier-, Büro-, Studio und Werkstattnutzungen umgewidmet werden. Die Gebäude sind i.d.R. ein bis zweigeschossig, in Ausnahmen (Villa, Turm) höher. Sie verfügen meist über Sichtmauerwerkfassaden und sind um zwei Straßen bzw. Platzflächen gruppiert.

Die Bausubstanz der Gebäude (Stützen, Wände, Decken) entspricht überwiegend den brandschutztechnischen Anforderungen der Bauzeit sowie den aktuellen Anforderungen an Gebäude der **Gebäudeklasse** (GK) 3. Die aktuellen **Gebäudeabstände** bilden überwiegend auch die erforderlichen Brandabschnittstrennungen ab. Die betrachteten Gebäude sind im Bestand sowie nach geplanten Dachgeschossausbauten i.d.R. <7 m Fußboden (OKFF) oberstes Geschoss.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit und der großzügigen **Freiflächen** können die Rettungsgeräte der Feuerwehr als 2. Rettungsweg für die Geschosse über dem EG bis OKFF 7 m herangezogen werden. Für dort geplante Nutzungseinheiten >200 m² (bei Büro- und Verwaltung >400 m²) sind jedoch zwei bauliche Rettungswege erforderlich. Erdgeschossige Bereiche sind aus Brandschutzsicht für großflächige Nutzungen oder Nutzungen mit hohen Personenzahlen zu bevorzugen.

Fragestellung 1: Erfahrungen mit Schadstoffbelastungen alter Kühlanlagen und Isolationsmittel (Schäume, Glaswolle etc.) und in der Betriebszeit verwendete Materialien

Innerhalb von Nutzungseinheiten, bzw. außerhalb von Fluchtwegen (Treppenräume, notwendige Flure) stellen baurechtliche selbst hohe Brandlasten (Schäume, Isoliermaterial etc.) kein Problem dar. Gegebenenfalls sind hier Anforderungen des Sachversicherers abzuklären bzw. sollte im Interesse der allgemeinen Sicherheit oder des Arbeitsschutzes über die Demontage und Entsorgung oder brandschutztechnischen Kapselung nachgedacht werden.

RECHT

Zum Zeitpunkt des Ortstermins in Tübingen konnten vom Tübinger Kunstverein Shedhalle keine Aussagen darüber getroffen werden, welche Flächen im ehemaligen Schlachthof dem Verein zukünftig zur Verfügung stehen werden. Die Gespräche und Verhandlungen sind eher politischer Natur, als das konkrete juristische Fragen aufgeworfen werden konnten.
Allgemein konnte nur die Empfehlung ausgesprochen werden, einen zukünftigen **Miet-/Pachtvertrag** langfristig anzulegen und einen Träger als Mieter/ Pächter zu wählen, der aufgrund seiner Entscheidungsstruktur handlungsfähig ist, also eher gGmbH als Verein oder Genossenschaft.
Um damit eine zukünftige möglicherweise entstehende Problematik in Griff zu bekommen: Sollte die Stadt einer Vermietung an einen **Träger** zustimmen, muss dieser die Liegenschaft verwalten, das heißt nicht nur Kulturveranstaltungen planen und durchführen, sondern vielmehr konkret die „lästige“ Arbeit einer bewirtschaftenden Hausverwaltung übernehmen. Auch die Entscheidung zu den zukünftigen (Unter-) Mietern müsste durch die Verwaltung getroffen werden.
Diese Rolle einer „Verwaltung“ ist nicht zu unterschätzen, denn die Auswahl der (richtigen) Mieter ist wichtig und prägt den Charakter und das Erscheinungsbild einer **Kulturliegenschaft** auf Jahre. Zudem lebt eine „Kulturliegenschaft“ im Spannungsfeld zwischen effektiver und wirtschaftlicher Vermietung und dem Geist und der Gestaltung einer lebendigen Kulturlandschaft auf der Liegenschaft. Einerseits werden die Mieteinnahmen benötigt, um die Kulturliegenschaft zu betreiben, andererseits darf der Spirit nicht dem schnöden Mammon, der Erzielung von Gewinnen geopfert werden.
Da derzeit jedoch keine konkreten Mietverträge zwischen der Stadt und dem Kunstverein (oder einem damit verbunden Träger) in Sicht sind, waren konkrete Fragestellungen nicht vorhanden.



SCHACHT DÖLITZ

04279 LEIPZIG
FRIEDERIKENSTR. 60

Foto-Collage: Bernd Mörsberger, Mörsberger & Naffin GbR



- Ehemaliges Braunkohlebergwerk
- Baujahr: 1895 (danach schrittweise ergänzt), erste Kulturveranstaltungen seit 2017
- Geplant sind Arbeitsräume für Künstler mit hausinternen Präsentationsmöglichkeiten, Projekträume für Rauminstallationen, ein großer Veranstaltungsraum (für Konzerte, Vorträge, Kunstausstellungen und Performances), ein Musiklabel mit Tonstudio, Bereiche als „Artist in Residenz" - Workspace, eine Künstlerresidenz und die Errichtung eines Museums zur Dokumentation der Standorthistorie
- Gebäudeanzahl: 4
- Grundstücksfläche: ca. 2.350 m²
- Eigentümer: Privat
- Betreiber: Privat

Der Schacht Dölitz ist eines der letzten Zeitzeugnisse des europäischen Braunkohletiefbaus. Das Ensemble mit dem Förderturm ist Teil der „Mitteldeutschen Straße der Braunkohle" und das vergessene Wahrzeichen von Dölitz, der ehemaligen „Energiezelle" Leipzigs. Die interessante Kleingliedrigkeit der Schachtanlage ermöglicht die Schaffung erschwinglicher Ateliers und Werkstätten in Verbindung mit einem variablen Raum für unterschiedliche Veranstaltungen (max. 150 Gäste). Als Ort für kulturelles Begegnen vermag die Schachtanlage in Zukunft das Identitätsvakuum der einst stolzen Bergbausiedlung zu füllen.

Der besondere Reiz des Ortes ist durch die Veränderung desselben gemäß der spezifischen Erfordernisse entstanden (industrielle Revolution, Kriegsjahre, Planwirtschaft mit Verschleiß, Verfall durch Leerstand, neue Sinnstiftung). Form follows Funktion machte den Schacht Dölitz zu dem was er heute ist, auch indem er seine Funktion verloren hatte und teilweise verfallen ist. Dieser dynamische Prozess muss sichtbar bleiben und durch neue Funktion wieder lebendig werden. Das ist für uns der Kern, um den es geht.
Eine aktuelle konkrete Planung sieht vor den Mittelbau zum Schacht abzureißen und stattdessen einen bestehenden massiven Flachbau südlich als zukünftigen Küchentrakt mit der alten Kaue zu verbinden und als attraktive Terrasse mit Blick in den Park und zum Schachthaus zu erschließen.
Text & Informationen: Bernd Moersberger, Mörsberger & Naffin GbR (Stand Oktober 2017, ergänzt 2019)





2.2.9 SCHACHT DÖLITZ in Leipzig

Historische Entwicklung

ab 1894	*errichtet*
1902-1959	*Förderung von Braunkohle*
bis 1972	*Verfüllung aller Schächte*
2004 und 2010	Grundlegende Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen im Auftrag des damaligen Eigentümers Freistaat Sachsen
bis 2014	Führungen und Veranstaltungen der Interessengemeinschaft Schacht Dölitz
Projektstand	———————————————
März 2014	Kauf des ehem. Braunkohleförderschachts in Dölitz durch die Famile Mörsberger/Naffin
August 2017	Bewerbung eingereicht von Bernd Mörsberger, Eigentümer Schacht Dölitz
Dezember 2017	Für die Finanzierung der ersten Instandsetzungsaktivitäten am Schacht Dölitz sollen Mittel aus dem Verkauf eines privaten Grundstücks bereits gestellt werden, dafür sind baugenehmigungsfähige Planungen notwendig
Februar 2018	Start Bearbeitung Masterarbeit Werkstudent bei rb architekten Ron Junghans mit dem Thema „Perspektiven zur Errichtung regionaler Kunstnachlassdepots in sächsischen Industriedenkmalen“ u.a. auch am Beispiel Schacht Dölitz
Mai 2018	Treffen mit Karen Weitzel (bis August 2018 Mitarbeiterin der Firma C+P Dynamic Living Sources und mit-verantwortlich für die Vermarktung des GlobalHome Containers) zum Thema Nachlasscontainer. Bernd Mörsberger zeigt Ideen für Depotnutzung
November 2018	Besichtigung des Schacht Dölitz ihm Rahmen der Vorlesung zur Technikgeschichte von Dr. Michael Streetz mit einer Studentengruppe unter der Führung von Bernd Mörsberger und Ron Junghans

Letzter Stand:

Das Kapital für konkrete Schritte am Schacht kann von den Eigentümern nun bereitgestellt werden. Der Eigentümer wägt allerdings ab, ob es nicht sinnvoller wäre, einen Großteil des Kapitals in ein Renditeobjekt zu stecken und im Schacht auf günstige Finanzierungen aufgrund der Denkmalsituation zurückzugreifen. Entgegen vorheriger Angaben, alles eigenfinanziert stemmen zu wollen, wird dieser Weg - wie er auch im Bauteilkatalog vorgerechnet wird - von den Eigentümern aktuell geprüft. Die Entscheidung wird auch in Abhängigkeit von der Entscheidung des Nachbarn getroffen, von dem man sich den Verkauf einer Teilfläche als Erschließungfläche erhofft. Alles in allem nimmt alles wesentlich mehr Zeit in Anspruch als man am Anfang erwartet und geplant hat.

Quelle: Informationen von Bernd Mörsberger // Fotos 1-3 rechte Spalte: Leon Naffin

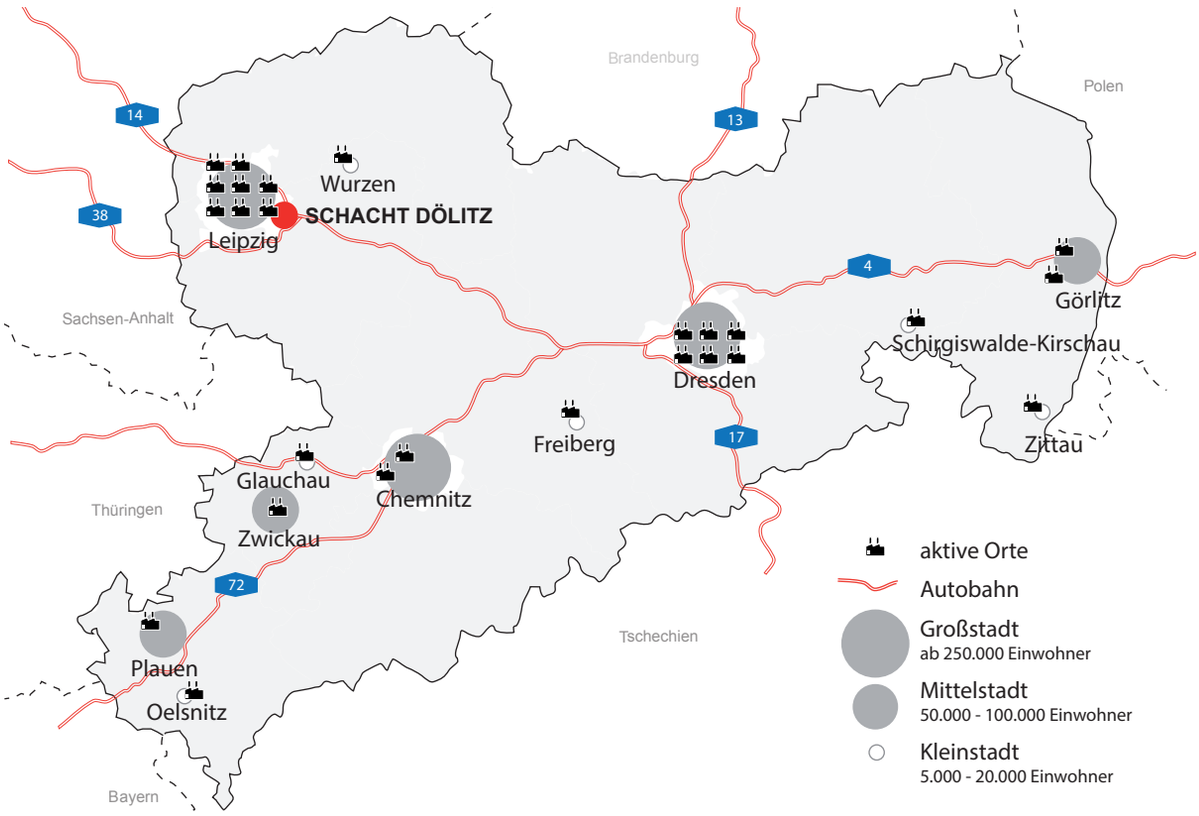








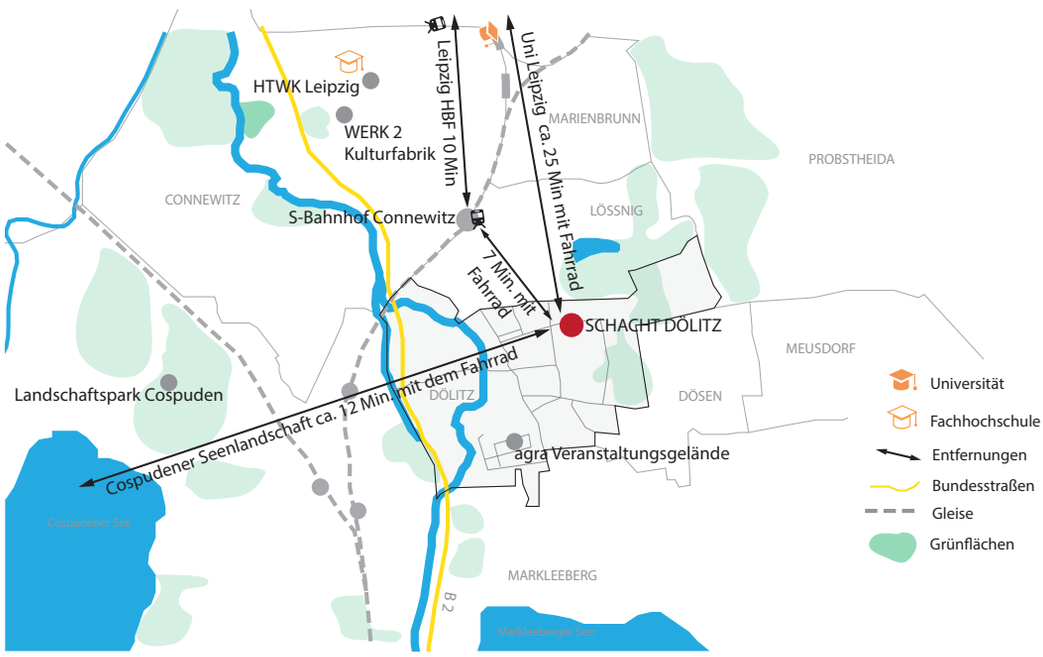




Karte oben: **Sachsen -** Regionale Einordnung SCHACHT DÖLITZ und andere aktive Orte mit Best-Practice-Beispielen (auf dem Weg/ am Anfang oder etabliertes Projekt), eigene Darstellung, Foto unten von Leon Naffin: Gesprächsrunde zum Initiativeinsatz am 15.08.2018



Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt SCHACHT DÖLITZ in Leipzig



Lage des Schacht Dölitz im Stadtteil mit Anbindungen, eigene Darstellung

Stadt Leipzig

Leipzig liegt im Nordwesten von Sachsen, ca. 45 km südöstlich von Halle und 112 km nordwestlich von Dresden und ist mit ihren rund 600.000 Einwohnern die größte Stadt im Freistaat.
Seit in den letzten Jahren die Bevölkerungszahlen stetig zunehmen, gehört Leipzig zu den am stärksten wachsenden Städten Deutschlands. Damit einhergehend wird auch der Raum (vor allem im Zentrum) immer knapper und die Mietpreise steigen.

Stadtteil Dölitz-Dösen

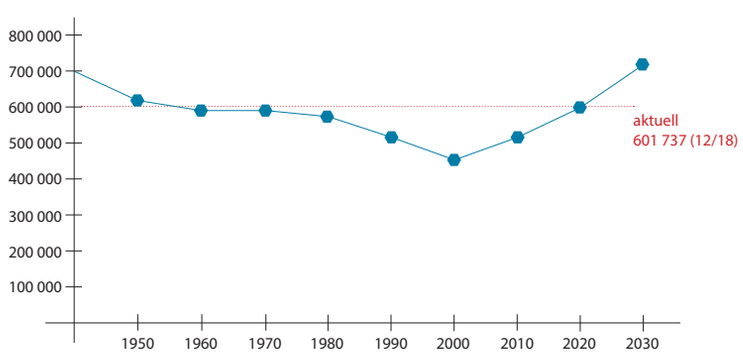
Dölitz-Dösen ist einer der 63 Ortsteile der Stadt und liegt im Süden von Leipzig, ca. sechs Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. In dem Ortsteil wohnen knapp 4.700 Einwohner und er umfasst eine Fläche von 4,21km². An Dölitz grenzen die Ortsteile Connewitz im Norden und der Ort Markkleeberg im Süden.
Die Bebauung in Dölitz zeichnet sich überwiegend durch Wohngebäude aus, die aus verschiedenen Jahrzehnten stammen. Dadurch, dass man in nur wenigen Minuten von Dölitz-Dösen aus die Cospudener Seenlandschaft, den Markleeberger See oder den Auwald erreicht, macht den Ortsteil zu einem nachgefragten Wohnstandort.

Anbindung/Standort

Die Haltestelle Friederikenstraße ist ca. neun Gehminuten vom Schacht Dölitz entfernt. Von dort aus kommt man alle zwölf Minuten mit der Tram Nummer 11 in ca. 23 Minuten zum Hauptbahnhof.
Der Schacht Dölitz selbst befindet sich in einem kleinen Industriegebiet von Dölitz, am nördlichen Rand des Ortsteils, in direkter Nachbarschaft zu SBH - Stiftung Bildung und Handwerk, einem Bildungsdienstleister, der IFG GmbH, Forschungsinstitut für Gebirgsmechanik und der Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie, einem Dienstleister im Bereich des Arbeits- und Gesundheitsschutzes.
Ansonsten ist das Schachtgelände von Wiese, Wald (Landschaftspark Lößnig) und Kleingartenanlagen umgeben.

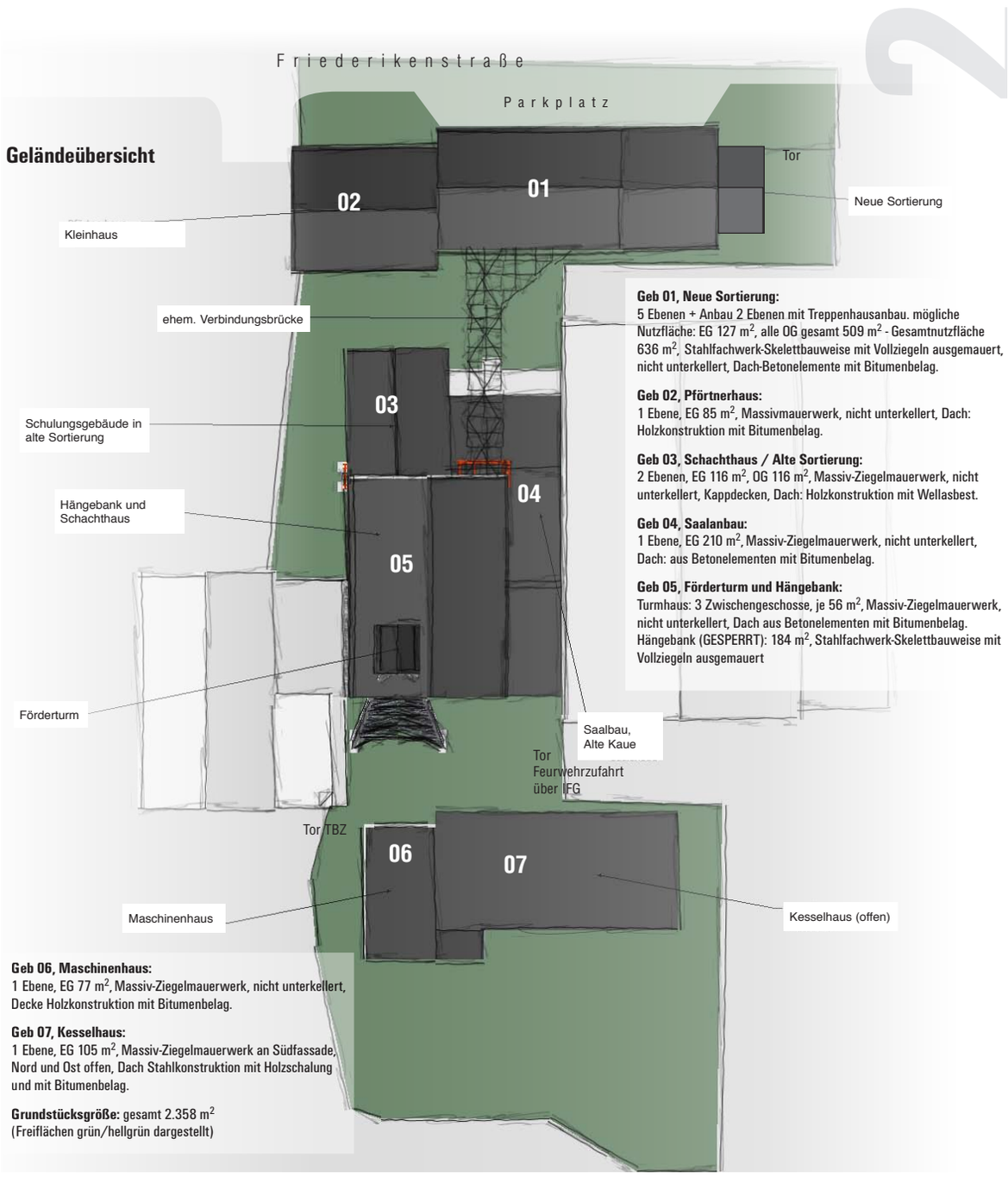
Problemstellung

Die größte Problemstellung ergibt sich aktuell aus dem ungünstig zugeschnittenen Grundstück, was zu einer eingeschränkten bzw. keiner Erreichbarkeit der südlichen Geländebereiche führt. (Siehe Lageplan nächste Seite) Hier sind die Eigentümer seit längerer Zeit in Verhandlungen mit den Nachbarn und unterbreiten immer wieder Entwürfe und Vorschläge zur Lösung dieses Problems - leider bisher ohne Erfolg.
(Quelle: Wikipedia: Dölitz-Dösen und Informationen von B. Mörsberger-Naffin)



Einwohnerentwicklung von Leipzig seit 1950 bis heute und Schätzung bis 2030,
Quelle: Wikipedia: Leipzig, eigene Darstellung

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt SCHACHT DÖLITZ in Leipzig



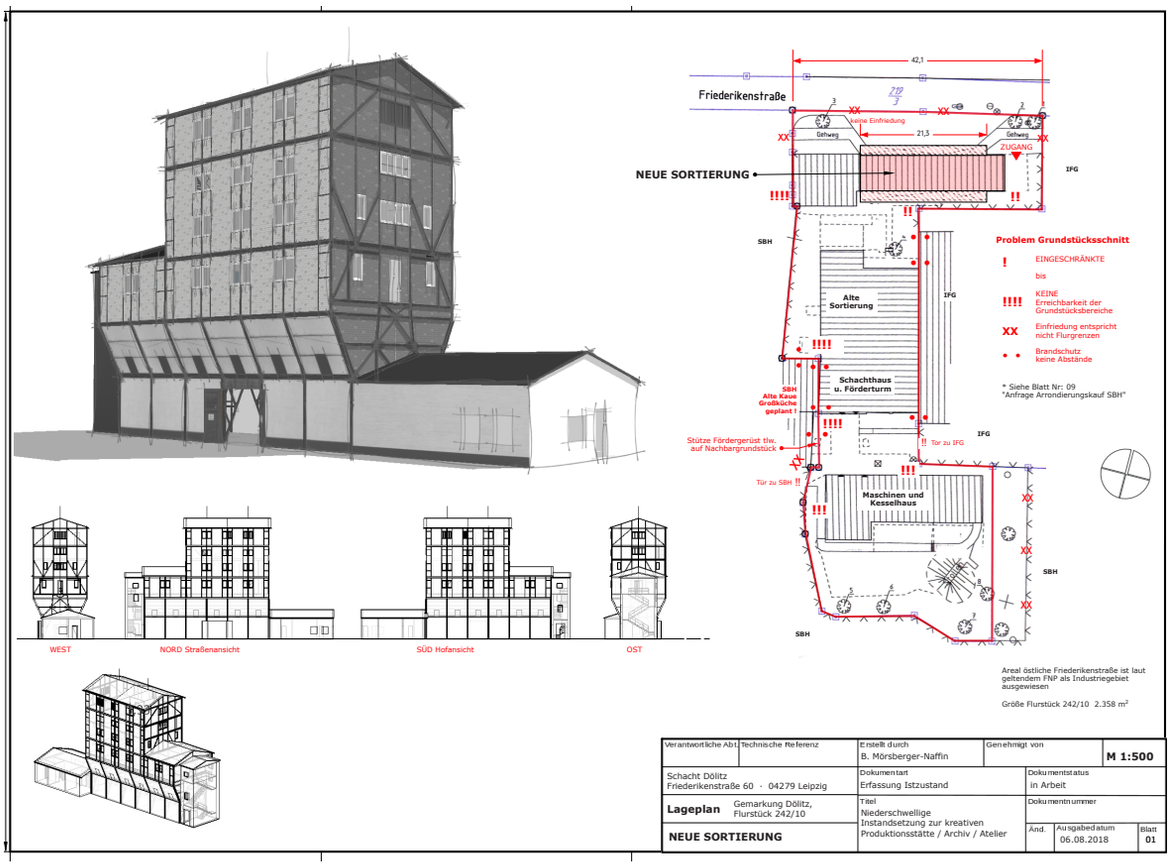
Lageplan des Areals, Grafik von Bernd Mörsberger-Naffin, Stand Juni 2017

Aktuelle Nutzungen

Von den sieben Gebäuden auf dem Gelände liegt der Fokus zunächst auf der „Neuen Sortierung" (Gebäude 01). Hier finden bereits im kleinen Rahmen Ausstellungen und Veranstaltungen statt. Daneben wird das Pförtnerhaus (Gebäude 02) zu privaten Zwecken genutzt.

Auch der Saalanbau, die Alte Kaue (Gebäude 04) wird derzeit als privates Tonstudio und Aufenthaltsraum genutzt.

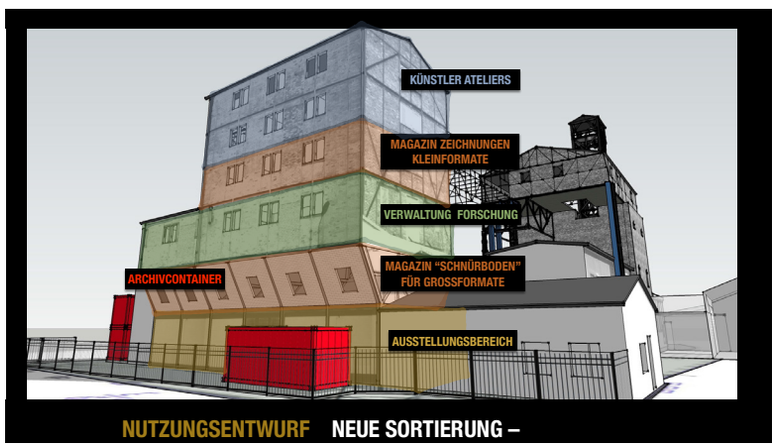
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt SCHACHT DÖLITZ in Leipzig



Erfassung Istzustand, erstellt von Bernd Mörsberger-Naffin, August 2018

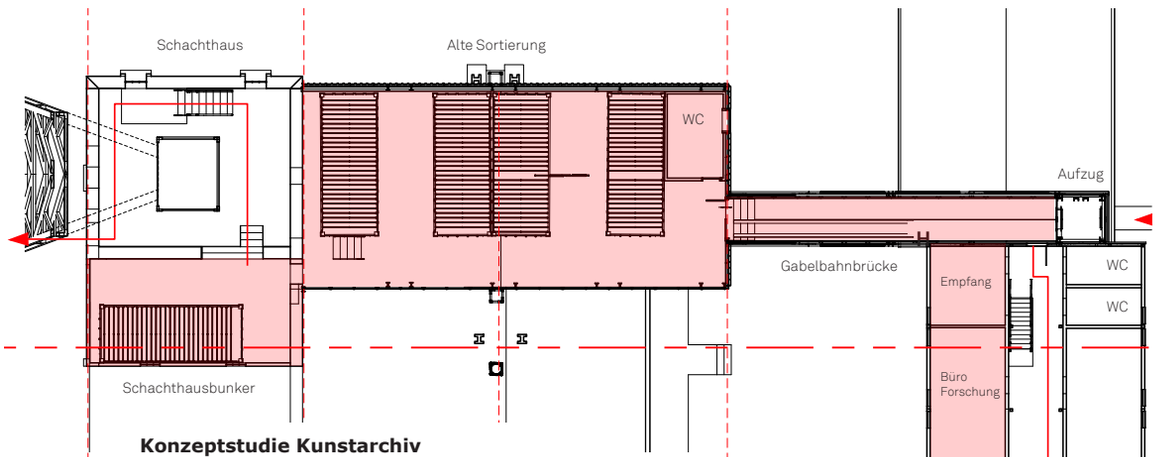
NEUE SORTIERUNG - Gebäudebeschreibung:

Ehemaliger Braunkohlebunker (Baujahr ca. 1930) des bis 1956 betriebenen Schacht Dölitz. Nach der Kohleförderung wurden die Silos rückgebaut, Etagen eingezogen und in den Obergeschossen Räume geschaffen, die u.a. von der Oberen Bergbaubehörde der DDR als Labore und Verwaltungssitz genutzt wurden. Seit den 1990er Jahren steht das Gebäude leer.
(Quelle: Auszug aus Kurzdokumentation, Neue Sortierung, Kunst Bergwerk Leipzig, Mörsberger & Naffin GbR, 2014, Version 12/14)



Konzept Kunstnachlass, Auszug aus der Präsentation zum Kleinen Workshop, Mai 2018 im Tapetenwerk von B. Mörsberger-Naffin

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt SCHACHT DÖLITZ in Leipzig



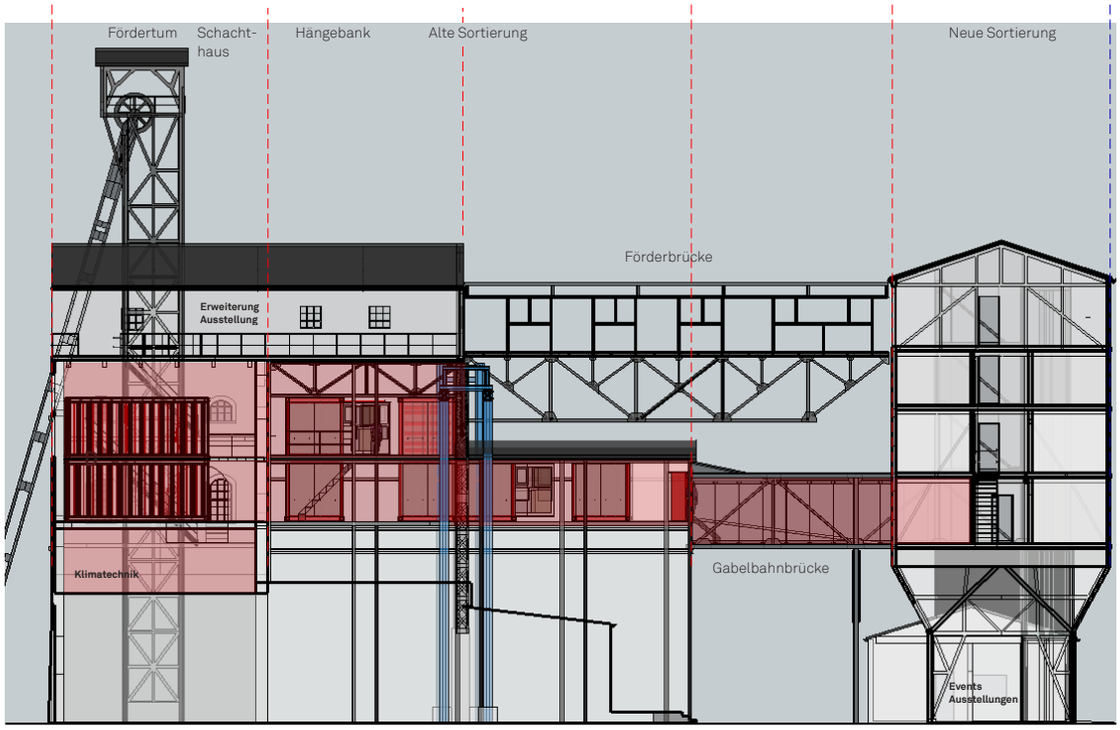
Konzeptstudie Kunstarchiv

Nutzflächenerschließung über Nutzbarmachung der Tragkonstruktion der "Alten" Sortierung (Kohlebunker ca. 200 t) und der Tragkonstruktion des Schachthauskohlebunkers z.B. zur Aufnahme von 8 Archivsystem Containern

Zugang von Friederikenstraße per Außenaufzug (neu) und Übergang Gabelbahnbrücke (neu), Fluchtwege über Schachthaus und Neue Sortierung 1. OG + Treppenhaus

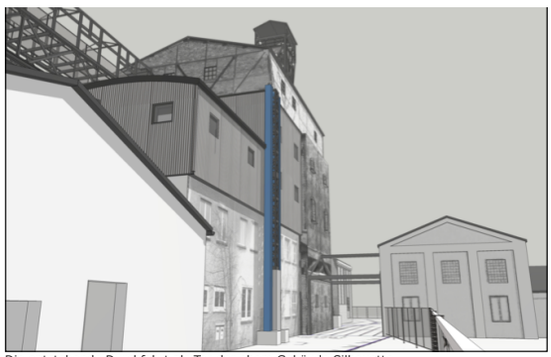
Depotbereich 300 m^2 · Büro 31 m^2 · Technik 37 m^2 · Sonstige 32 m^2 (WC, Flur etc.) Weiterer Raumbedarf ist in Neuer Sortierung für z.B. Restauration realisierbar.
Ausstellungsflächen temporär bis 500 m^2
Ausstellungs- und Eventsaal im EG 140 m^2 und 4. OG 62 m^2der Neuen Sortierung sowie perspektivisch in Hängebank 300 m^2 (über Aufzug barrierefrei erreichbar) sowie Zwischengeschosse des Schachthauses

Schnitt **Ebene 1 (5 Eh)** **Ebene 2 (3 Eh)**

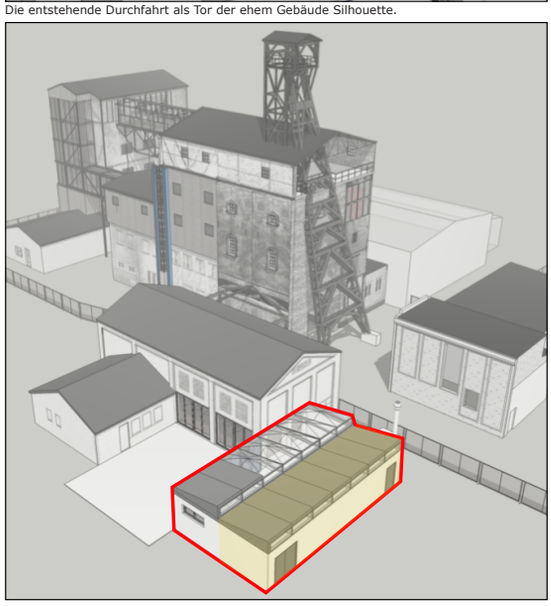


Konzeptstudie Kunstarchiv, erstellt von Bernd Mörsberger-Naffin, August 2018

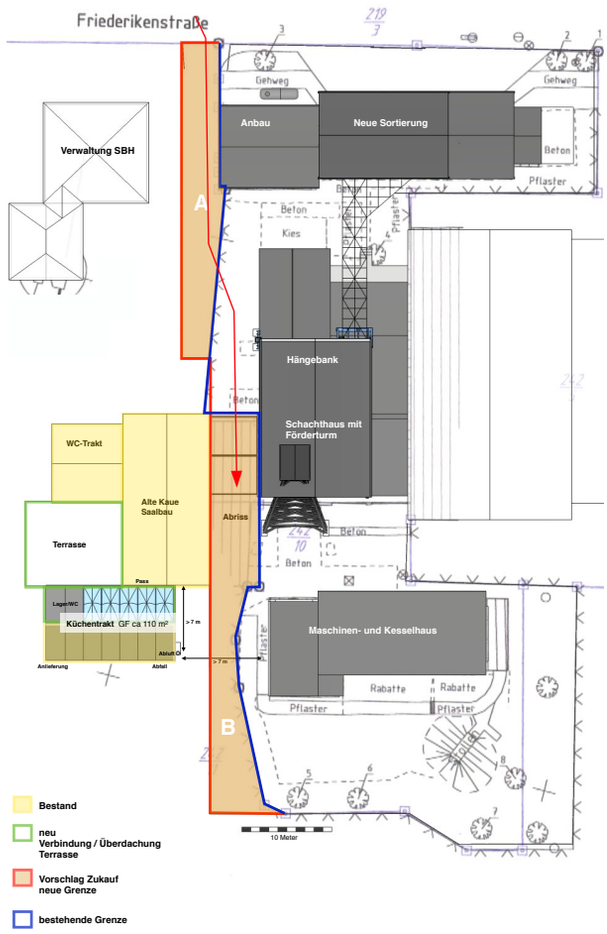
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt SCHACHT DÖLITZ in Leipzig



Die entstehende Durchfahrt als Tor der ehem Gebäude Silhouette.



Das eingeschossige Massivgebäude südlich der Alten Kaue (Hellgelb) könnte den Rohbau für einen Küchentrakt bilden. Die Gasse zwischen den Gebäuden würde durch einen lichtdurchfluteten Leichtbau als Anschluss den Saalbau überbaut werden. Damit entstünden interessantere Nutzungsmöglichkeiten und ein geschützter atriumartiger Außenbereich.



Konzeptstudie Kunstarchiv, erstellt von B. Mörsberger-Naffin, August 2018

„Problem Grundstückszuschnitt

Die südlichen Bereiche des Flurstücks 241/10 sind nur durch Befahrung der Nachbargundstücke zu erreichen. Ein Wegerecht wurde im Rahmen der früheren Aufteilung nicht im GB eingetragen. (...) Notwendige Erhaltungsmaßnahmen sind nur eingeschränkt (wirtschaftlich vertretbar) zu erbringen und eine spätere teilweise öffentliche Nutzungsüberführung weitgehend ausgeschlossen. Es besteht keine Feuerwehrgasse. Der einzige Zugang ist derzeit durch einen 70 cm schmalen Innenkorridor gegeben.

Zukauf von Arondierungsflächen

Durch die korrigierte Grenzziehung wären alle Bereiche südlich der Neuen Sortierung samt seiner Südfassade und Verbindungsbrücke mit Baugeräten, Fahrzeugen für die Schuttabfuhr und Materialbereitstellung erreichbar. Im Rahmen der Sanierung der Alten Kaue sollte erwogen werden, den denkmalgeschützten Zwischenbau zwischen Alter Kaue und Schachthaus abzutragen. Der Verzicht auf den Zwischenbau ist aus Gründen des Denkmalschutzes sinnvoll, da ohne den Teilabriss der Erhalt der wertvollsten Ensembleteile des Industriedenkmals wegen der geschaffenen Insellage nicht ökonomisch vertretbar zu realisieren ist. Und nur so ist eine öffentliche Zugänglichkeit als Dokumentationsstätte der Industriekultur (Mitteldeutschen Straße der Braunkohle) denkbar, für deren Erhalt das Land Sachsen nach 1990 bis 2011 bereits erhebliche Investitionen getätigt hatte. Die historische Ensemblewirkung der Alten Kaue / Schachthaus kann erhalten werden, indem die Gebäudesilhouette des Zwischenbaus durch eine Stahlkonstruktion über der neugewonnene Durchfahrt als Tordurchfahrt nachgebildet werden könnte.

Großküchenplanung SBH

Unserem Nachbarn SBH wurde ein konkretes Kaufangebot unterbreitet. Dabei ist bekannt geworden, dass die Umnutzung und Umbau der Alten Kaue zu einem gastronomischen Betrieb geplant ist. Der direkt angrenzende o.g. Zwischenbau soll dabei eine Großküche aufnehmen. Dies ist aus Gründen des Brandschutzes mit erheblichen kostenintensiven Auflagen verbunden und würde weitere Konzeptentwicklungen für das Herzstück der Schachtanlage fraglich erscheinen lassen."

(Quelle: Auszug aus der Konzeptstudie Kunstarchiv, erstellt von B. Mörsberger-Naffin, August 2018)

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt SCHACHT DÖLITZ in Leipzig

Auszug aus dem Fragen-/Problemkatalog zum Initiativeinsatz im August 2018,
aufgestellt von Bernd Mörsberger-Naffin

Fragenkatalog **Brandschutz**

Gebäude	**geplante Nutzung**	**Problemfeld**	**LÖSUNG**
Neue Sortierung			
EG	Veranstaltungsraum	Stahlträger nicht ummantelt. Brandschutzbeschichtung? Kosten…? Sprenkleranlage? Passiver Brandschutz (teilweieses Ersetzen von gemauerten Ausfachungen gegen Glasmodule. Idee: im Brandfall würde die Hitzeentwicklung ein Bersten verursachen, was eventuell die Temperatur unter den Schmelzpunkt des Stahls halten würde? Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten ? …	
Rettungswege	alle OG Ateliers, Büros	Treppen? Ab 2. OG nur Stahlstiegen. Kein separates Treppenhaus. Rauchgas kann ungehindert nach oben ziehen. Außenaufzug mit Betriebsverlängerung nach VDI 6070 (Stufe B) im Brandfall als 2. Rettungsweg möglich? Rettungsleiter?	
Türen		Beschaffenheit Türen?	
Flure		E-Trassen in Fluren sinnvoll. Müssen die gekoffert seinß	
Innen-Wandverkleidung		Thermik zwischen Verkleidung und Mauerwerk	
3.OG	Ateliers, Büros oder Archiv	Raumhöhe 230 cm	
4.OG	Ateliers, Büros oder Archiv	Rettungsweg für 3. und 4. OG über Steg auf Förderbrücke zum Schachthaus?	

BAU + BETRIEB

Projektphase

Das Projekt befindet sich noch in der Konzeptphase. Die Konzeptentwicklung für den sehr besonderen Gebäudekomplex und deren Visualisierung erfolgt sehr engagiert durch die Eigentümer selbst. Durch den Eigentümer werden momentan einzelne Bereiche eigengenutzt, was den Vorteil hat, dass das Objekt bereits jetzt jederzeit betreut ist.

Gebäudebestand

Die ehemalige Schachtanlage ist ein technisches Denkmal und stellt bautechnisch eine sehr außergewöhnliche Bausubstanz dar. Die Gebäude sind meist mehrgeschossig (4 bis 5-geschossig) bei relativ geringer Grundfläche. Es ist in der Regel nur ein Fluchtweg vorhanden. Dieser muss ertüchtigt und ein zweiter Rettungsweg geschaffen werden. Das heißt hohe Investitionen sind für die Erschließung einer relativ kleinen Nutzfläche erforderlich. Auch ist eine sofortige (Zwischen-)Nutzung aus Brandschutzgründen dadurch in weiten Gebäudeteilen kaum möglich.
Eine statische Grundsicherung der Stahl-Verbund-Konstruktionen hat noch vor Verkauf durch das Land Sachsen stattgefunden. Dringender Handlungsbedarf besteht nicht. Im Bereich Schachthaus / Alte Sortierung sind jedoch weitere Sicherungsmaßnahmen an der Bausubstanz erforderlich (fehlende Wände / Fenster und Abdichtung Dachflächen). Die Arbeiten sind aufgrund der schlechten Erreichbarkeit eher aufwändig.

Grundstückssituation

Das Grundstück der Schachtanlage Dölitz erhielt im Zuge des Verkaufs des gesamten Areals einen extrem ungünstigen Zuschnitt. Alle gut nutzbaren angrenzenden Grundstücke wurden einzeln verkauft. Die Schachtanlage blieb als Rest übrig, sodass die hinteren Grundstücksteile nur sehr kompliziert durch die vorderen Gebäude erreichbar sind. Für eine zukünftige Nutzung aber auch für erforderliche Bauarbeiten ist das sehr hinderlich. Seitens des Eigentümers werden momentan Verhandlungen mit den Nachbarn über den Zukauf von Teilflächen zur Verbesserung der Erschließung geführt.
Festgehalten werden muss, dass beim Verkauf der staatlichen Liegenschaft die Bedürfnisse des Erhalts der Industriekulturdenkmale stärker beachtet hätten werden sollen. Ein schlechter Grundstückszuschnitt erschwert die Nutzung und damit den wirtschaftlichen Erhalt erheblich.

Nutzungskonzeption

Für den Fachgutachter sind in dieser Phase hauptsächlich Fragen der grundsätzlichen Eignung der Gebäudeteile für bestimmte Nutzungen und die Anordnung der Erschließung des Komplexes zu beachten. Eine neue Nutzung unter Berücksichtigung der niedrigschwelligen Sanierung für den ursprünglich als „Bergbaumaschine“ erbauten Gebäudekomplex zu finden gestaltet sich kompliziert. Nur wenige Bereiche sind lediglich durch Reparaturen nutzbar zu machen. Genau diese Bereiche sind jedoch aufgrund des schlechten Grundstückszuschnitt nur schwer öffentlich erschließbar. Eine Ausnahme bildet hier das Erdgeschoss der neuen Sortierung, in dem ein Veranstaltungsraum eingerichtet wurde.

Neue Sortierung

Diskutiert wurde vor allem der Ausbau / die Umnutzung der neuen Sortierung an der Friederikenstraße. Der naheliegenden Idee der Nutzung als Büro / Atelier / Coworking stehen bei näherem Hinsehen die hohen Aufwendungen für eine 2. Erschließung bei in der Summe nur geringer vermietbarer Fläche entgegen. Aus bauphysikalischer Sicht muss auch die Gebäudehülle für eine beheizte Nutzung ertüchtigt werden. Zu überlegen sind z.B. Haus-in-Haus-Lösungen. Ein weiterer Vorschlag wäre die Nutzung durch den Eigentümer selbst als Atelier etc. (Fluchtweg über offene innere Erschließung innerhalb der Nutzungseinheit). Durch die Konzeption würden andere Flächen im mittleren Teil des Komplexes für die Vermietung frei. Auf die fachgerechte Sanierung der bautechnisch anspruchsvollen Außenhülle ist große Sorgfalt zu verwenden (siehe Fachgutachter Energetische Sanierung >>>Bauphysik?<<<)

Schachthaus und Alte Sortierung / Förderbrücke

Das Problem dieses Gebäudeteils ist auch hier die Geometrie: geringe Grundfläche in mehreren Geschos-

sen mit offener Erschließung durch eine Stahltreppe. Die Reaktivierung der Verbindung über die alte Förderbrücke kann die Erschließungssituation verbessern. Kleinteilige Nutzungen als Büro / Atelier sind in diesem Gebäudeteil nur schwer niedrigschwellig zu realisieren.
Die Studie zum Kunst- bzw. Nachlassarchiv erscheint als eine sehr sinnvolle Möglichkeit der Nutzung. Neben der Einrichtung des Archivs wird gleichzeitig das Industriedenkmal zugänglich gehalten. Zu prüfen ist auch, ob für eine hauptsächlich museale Nutzung entsprechende Denkmalfördermittel für die Erhaltung, Sicherung etc. des Gebäudeteils in Anspruch genommen werden können.

Maschinen- und Kesselhaus

Für die Nutzung des Maschinen- und Kesselhaus ist die Verbesserung der Erreichbarkeit über das Grundstück entscheidend. Momentan wird dies vorwiegend als technisches Denkmal „genutzt“.

BAUPHYSIK

Situation

Das Areal des Schacht Dölitz ist geprägt von Bauwerken, die für technische Zwecke des Bergbaus errichtet wurden. Es ist deutlich erkennbar, dass diese als „Maschine“ errichtet wurde - Anforderungen, die auch schon zur Bauzeit an Gebäude mit Aufenthaltsräumen für Menschen üblich waren, wurden nicht berücksichtigt.

Gebäude

Der überwiegende Teil der Gebäude auf dem Gelände ist in der ersten Hälfte des 20.Jahrhunderts errichtet worden. Es handelt sich im Wesentlichen um tragende Stahlkonstruktionen, die nichttragend mit unverputztem Klinker ausgefacht wurden und mehrere Geschosse beinhalten. Nicht-technische Gebäude, wie die Hausmeisterwohnung oder die alte Sortierung wurden auch als klassische, verputzte Ziegelbauten errichtet. Die ursprünglich als „Maschine“ errichtete „Neue Sortierung“ wurde in den 1960er Jahren für Büronutzungen umgebaut und mit einer auf Abstand vor die Außenwände gesetzten Innendämmung aus versehen.

Bauphysikalisch relevante Punkte und Fragen sind:

a) Welche Probleme bestehen bei den Außenwandkonstruktionen aus Stahl / Ziegel bezüglich des klimabedingten Feuchteschutzes und wie kann mit diesen umgegangen werden? Wie ist die vorhandene Innendämmung vor diesem Hintergrund einzuordnen?
b) Welche Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Hülle sind ggf. bei Bestand und Erweiterungen rechtlich erforderlich?
c) Welche Möglichkeiten der Innendämmung gibt es und sind diese sinnvoll?
d) Welche baukonstruktiven Probleme können aus Altlasten resultieren?
e) Welche Beheizungsart ist mit Blick auf baukonstruktive Probleme sinnvoll?
f) Welche Wärmeerzeuger sind sinnvoll (Gas-Brennwert, Fernwärme, Strom, Photo-Voltaik, Wärmepumpen etc.)?

Antworten / Lösungsansätze könnten sein:

a) Die mit, an der Außenfassade sichtbaren, tragenden Stahlprofilen und Ausfachungen aus Klinkermauerwerk in einer Steinstärke errichteten Außenwände sind mit vier Hauptschwachpunkten bezüglich des klimabedingten Feuchteschutzes behaftet:
- fehlender Schlagregenschutz
- fehlender Mindestwärmeschutz in der Fläche
- Wärmebrücken bei der Einbindung der Geschossdecken
- potentieller Tauwasserbildung im Bauteilquerschnitt auf Grund der vorhandenen Innendämmung

Diese Punkte führen zu einer starken Auffeuchtung der Bauteile. Da es indiskutabel ist, das äußere

Erscheinungsbild der Gebäude zu ändern, wird dies auch weiterhin der Fall sein. Wesentliche daraus resultierende Probleme sind:
- Korrosionsgefahr an den tragenden Stahlteilen
- Schimmelpilzbildung
- Tauwasserbildung im Bauteilquerschnitt und ggf. Frostschäden

Zielstellung einer niederschwelligen Sanierung sollte es daher sein, dass die Belastungen des Bauteils minimiert und die Problempunkte an dem Bauteil beobachtet werden können. Besonders kritisch sind dabei die Einbindepunkte der Decken in die Außenwände. Die vorhandene Innendämmung ist vor diesem Hintergrund sowohl mit Blick auf die Verschärfung der Tauwasserbildung als auch durch das Verdecken der Anschlusssituation unglücklich. Ein Lösungsansatz könnte sein, dass die vorhandene Innendämmung entfernt wird und durch das Einbringen (geringer) Wärmemengen - z.B. über vorgehangene (nicht eingeputzte) Kapillarrohrmatten oder Heizleisten - die bauphysikalischen Probleme durch ‚Trockenheizen' minimiert werden. Positiv würde sich auch auswirken, wenn das an die Außenwände angrenzende Raumklima mit geringen Feuchtelasten belegt wäre - dies spricht für eine Haus-in-Haus-Lösung, bei der die feuchte Luft der Nutzungseinheiten - ohne Kontakt mit der Außenwandkonstruktionen zu bekommen - über Abluftventilatoren nach außen ausgeblasen würde.

b) Sofern bei beheizten Gebäuden bestehende, dämmtechnisch schlechte Bauteile nicht geändert werden, besteht keine Forderung diese dämmtechnisch zu verbessern. Dies gilt auch dann, wenn ehemals niedrig beheizte Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt werden und ggf. höher beheizt werden. Eine Ausnahme bilden zugängliche oberste Geschossdecken, die unter bestimmten Voraussetzungen zu dämmen sind (siehe: ENEV, §10, Absatz (3)). Werden ehemals unbeheizte Bereiche so umgenutzt, dass diese beheizt werden, gelten die hohen Anforderungen des ENEV-Neubaustandards (allerdings ohne die ab 2016 geltenden Verschärfungen)! Die ENEV gilt prinzipiell nicht, für Nicht-Wohngebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 Grad Celsius oder jährlich weniger als vier Monate beheizt werden. Im hier gegebenen Fall besteht ggf. die Möglichkeit mit Verweis auf den Denkmalstatus eine Befreiung von der ENEV in Anspruch zu nehmen.

c) Innendämmungen sind bei den Stahlkonstruktionen mit Klinkerausfachungen kritisch und schadensanfällig. Wird dieser Weg verfolgt, muss aus Sicht des Verfassers zwingend ein kapillaraktives System gewählt werden, dass in der Lage ist eindringende Feuchte wieder aus dem Bauteilquerschnitt herauszuführen. Systeme mit Dampfbremsen sind auf Grund der vielfältigen Feuchteeinträge ungeeignet.

d) Prinzipiell besteht die Möglichkeit, dass Bestandteile der Braunkohle (z.B. Kohlenstoff und Schwefel) im Zuge der ehemaligen Kohleverarbeitung zu Salzen reagiert sind und sich in mineralischen Bauteilen angereichert haben. Salze sind im Regelfall (im Gegensatz zu Holzschutzmitteln o.ä.) gesundheitlich unbedenklich, stellen aber ggf. ein latentes Problem für die Konstruktion und/oder Nutzung dar. Auch können Salze bei Überschreitung der Deliqueszenzfeuchtigkeit* (Def. s. S. 115) zu erheblichen Durchfeuchtungen von Bauteilen führen, wobei die Feuchte aus der Luft stammen kann und nicht aus aufsteigender Feuchte in Folge z.B. einer mangelhaften Abdichtung. Die Ursache ggf. vorhandener Durchfeuchtungen im Sockelbereich sollte daher geklärt und sicher einer mangelhaften Abdichtung zugeordnet werden, bevor aufwändige Abdichtungsmaßnahmen getroffen werden.

e) Sinnvoll wären Heizsysteme, die eine Austrocknung der Bauteile fördern. Dies können Strahlungs-Heizsystem (z.B. Deckenstrahler zur Heizung der Halle oder Kapillarrohrmatten an den Außenwänden) sein, aber auch Heizleisten, die Wärme in die kritischen Bauteile leiten. Ungünstig sind aus bauphysikalischer Sicht Heizsysteme, die primär Luft erwärmen.

f) Es ist davon auszugehen, dass relativ hohe Heizleistungen benötigt werden, die aber nur selten voll abgefordert werden. Da die Kosten von Fernwärme zu großen Teilen von der benötigten Anschlussleistung abhängen, ist diese im gegebenen Fall relativ teuer. Wärmepumpensysteme sind auf Grund der zu erwartenden hohen erforderlichen Systemtemperaturen nicht geeignet. Elektrische Direktheizungen sind maximal für eine unterstützende Beheizung sinnvoll (z.B. kontinuierliche Beheizung des historischen Ge-

bäudes auf 15°C mit einer Gas-Brennwerttherme über Heizleisten zur Sicherung des Feuchteschutzes und Beheizung der Haus-in-Haus-Einbauten auf 2°C über ELT-direkt). Gas-Brennwert-Kessel sind gut geeignet, da sie bei Bedarf hohe Systemtemperaturen liefern. Eine PV-Anlage erscheint nicht sinnvoll, da der überwiegend im Sommerhalbjahr erzeugte Strom nicht in die Anlagentechnik eingespeist werden kann - sinnvoller erscheint da der Einsatz eines Blockheizkraftwerks (BHKW). Da BHKWs wartungsintensiv und teuer sind, sind diese allerdings nicht prädestiniert für niederschwellige Sanierungen - sie können aber als Option gedacht werden, die dann zum Zuge kommt, wenn das Objekt entwickelt ist und voll genutzt wird.

Die angesprochenen Punkte bedingen einander und sind im Komplex zu sehen.

BRANDSCHUTZ

Allgemeine Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen

Der betrachtete Gebäudekomplex besteht aus der NEUEN SORTIERUNG und dem Schachthaus mit Förderturm (Teil Braunkohleschacht Dölitz) sowie Anbauten und Nebengebäuden. Sie verfügen meist über Sichtmauerwerkfassaden und sind abgehend von der Friederikenstraße hintereinander gruppiert.
Die betrachteten Gebäude sind sowohl im Bestand sowie nach geplanten Dachgeschossausbauten i.d.R. >7 m Fußboden (OKFF) oberstes Geschoss. Die Bausubstanz der Gebäude (Stützen, Wände, Decken) entspricht überwiegend nicht den brandschutztechnischen Anforderungen der Bauzeit sowie den aktuellen Anforderungen an Gebäude der Gebäudeklasse (GK) 5.
Die Erschließung der hinteren Gebäude für Rettungsgeräte der Feuerwehr stellt sich als schwierig dar (Umfahrten kaum möglich). Aufgrund der ungenügenden Erreichbarkeit und der engen Freiflächen können die Rettungsgeräte der Feuerwehr als 2. Rettungsweg für die Geschosse über dem EG bzw. über OKFF 7 m nicht herangezogen werden. Für dort geplante Nutzungen sind zwei bauliche Rettungswege erforderlich. Erdgeschossige Bereiche sind aus Brandschutzsicht für großflächige Nutzungen oder Nutzungen mit hohen Personenzahlen zu bevorzugen.

Neue Sortierung

Fragestellung 1: EG Veranstaltungsraum

Stahlträger nicht ummantelt. Brandschutzbeschichtung? Kosten…? Sprinkleranlage? Passiver Brandschutz (teilweises Ersetzen von gemauerten Ausfachungen gegen Glasmodule).
Idee: im Brandfall würde die Hitzeentwicklung ein Bersten verursachen, was eventuell die Temperatur unter den Schmelzpunkt des Stahls halten würde? Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten?

Eine bauliche Ertüchtigung der Bausubstanz auf die Anforderung feuerbeständig (F 90-AB) ist nur mit sehr hohem Aufwand erreichbar und scheint unter dem Gesichtspunkt der Niederschwelligkeit nicht sinnvoll. Das gilt ebenso für anlagentechnische Brandschutzmaßnahmen (Sprinkleranlage). Ziel kann nur eine Herabstufung der Basisanforderungen an den baulichen Brandschutz durch ein Gesamtbrandschutzkonzeptes sein (ggf. auf feuerhemmend).

Fragestellung 2: Rettungswege alle OG Ateliers, Büros

Treppen? Ab 2. OG nur Stahlstiegen. Kein separates Treppenhaus. Rauchgas kann ungehindert nach oben ziehen. Außenaufzug mit Betriebsverlängerung nach VDI 6070 (Stufe B) im Brandfall als 2. Rettungsweg möglich? Rettungsleiter??
Die kaum behebbaren Mängel hinsichtlich des baulichen Brandschutzes (siehe Fragestellung 1) be-dingen ein besonders hohes Augenmerk auf die Anordnung der baulichen Rettungswege. Nur durch die Sicherstellung einwandfreier baulicher Rettungswege (Treppen und Treppenräume) kann die Reduzierung der Anforderungen an den Brandschutz der Gebäudesubstanz sinnvoll kompensiert werden. Zur Sicherstellung der baulichen Rettungswege sollten zuerst konventionelle Maßnahmen (siehe oben) zum Einsatz kommen bevor auf technische Neuerungen (Evakuierungsaufzug) gesetzt wird.

Fragestellung 3: Türen, Flure, Innen-Wandverkleidung

Beschaffenheit Türen? E-Trassen in Fluren sinnvoll. Müssen die gekoffert sein? Innen-/Wandverkleidung, Thermik zwischen Verkleidung und Mauerwerk
Die technischen Einzelheiten des Innenausbaus (Türen, Bekleidungen) und der Fassade (Vorhangfassade?) können nur nach Vorliegen eines Gesamtbrandschutzkonzepts geklärt werden.

Fragestellung 4: 3. und 4.OG Ateliers, Büros oder Archiv

Raumhöhe 230 cm, Rettungsweg für 3. und 4. OG über Steg auf Förderbrücke zum Schachthaus
Die Raumhöhe ist nicht von brandschutztechnischer Relevanz, jedoch sind hier Begrenzungen hinsichtlich Arbeitsplätze (Arbeitsschutzgesetz) zu erwarten. Der Steg über die Förderbrücke (außenliegend und nichtbrennbar) kann bei (statischer) entsprechender Ertüchtigung als Rettungsweg genutzt werden. Eine Ergänzung durch eine Außentreppe wäre ggf. sinnvoll.

Schachthaus Nachbarbebauung Alte Kaue

Fragestellung 5: EG, 1.OG Atelier, Außen Stahlgerüst Förderturm, Dach

In 5-Meter-Bereich 6 Fenster bei uns in Grenzbebauung mit bestehenden Wandöffnungen einer geplanten Großküche, Abst. < 150 cm zu bestehenden Wandöffnungen einer geplanten Großküche, Abluftanlage Großküche contra oberstes Geschossniveau bei uns 16 m.
Bei der Herstellung der endgültigen Grundstückszuschnitte sind die Gebäudeabschlusswände (Brandwände) sowie die erforderlichen Abstände von Öffnungen zu berücksichtigen. Ein Abriss des Zwischenbaus (Anbau Alte Kaue) würde sich hier in jedem Fall positiv auswirken.

Fragestellung 6: alle Bauten südlich der Neuen Sortierung

keine Feuerwehrzufahrten über eigenes Grundstück. Keine eingetragenen Wegerechte über Nachbargrundstücke.
Die Gebäude müssen gem. Bauordnung mindestens bis 50 m vor der hintersten Gebäudekante erreichbar sein. Es ist im Rahmen eines Gesamtbrandschutzkonzepts hauptsächlich anhand der geplanten Nutzungen zu prüfen, wieweit eine Feuerwehrumfahrt erforderlich ist bzw. Nutzungen, die eine Feuerwehrumfahrt erfordern (ggf. Lagerung, Produktion) sind in den südlichen Bauten nur eingeschränkt möglich.

RECHT

Gebäude Neue Sortierung

a) Ein Bauantrag ist nicht nur beim Neubau eines Gebäudes zu stellen. Auch wegen der **Umnutzung** eines Gebäudes ist bei einer längeren Unterbrechung der ursprünglich genehmigten Nutzung ein Bauantrag zu stellen. Das Sächsische Baurecht geht in der Regel bei Beendigung bzw. Unterbrechung der ursprünglichen Nutzung von einem Jahr aus.

b) **Gewerbemietverträge** sind, anders als Wohnungsmietverträge, im Rahmen der Vertragsfreiheit deutlich flexibler bei der Vereinbarung von Rechten und Pflichten der Vertragsparteien. Dadurch wird es möglich Beschränkungen im Mietvertrag hinsichtlich des Umfangs oder der Dauer der Nutzung zu vereinbaren. Rettungswege sollten grundsätzlich nicht vermietet werden. Sollten sich Fluchtwege oder Brandschutzeinrichtungen in bestimmten Mietflächen befinden, sollte die Verantwortlichkeiten für die Zugänglichkeit oder auch die Wartung und Instandhaltung klar beschrieben und vereinbart werden, um spätere Auseinandersetzungen oder gar Gefahren für Leib, Leben oder Sachen zu vermeiden.

Schachthaus

– Die Sächsische Bauordnung sieht gem. § 70 SächsBO die **Beteiligung des Nachbarn** vor, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden, z.B. Abstandsflächen oder Regeln des Brandschutzes. Einwendungen sind anzuhören.
  Haben die Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zugestimmt, ist ihnen die Baugenehmigung zuzustellen

(§ 70 Abs. 3 SächsBO). Der Nachbar hat die Möglichkeit eine sog. Drittwiderspruchsklage gegen die Baugenehmigung beim zuständigen Verwaltungsgericht zu erheben. Dies kann zu erheblichen Verzögerungen des Bauvorhabens und damit zu Nachteilen beim Antragsteller führen.

– Überbau gem. §§ 912 BGB ff.
  Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die **Grenze** gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den **Überbau** zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.
  Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen.
  Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. Der Gesetzestext ist in diesem Fall eindeutig. Das Überbaurecht wird nicht ins Grundbuch eingetragen. Der Duldungspflichtige kann vom Überbauenden eine Geldrente verlangen die jährlich im Voraus zu entrichten ist. Der Duldungspflichtige kann verlangen, dass der Überbauende das Eigentum an dem überbauten Grundstücksteil erwirbt.

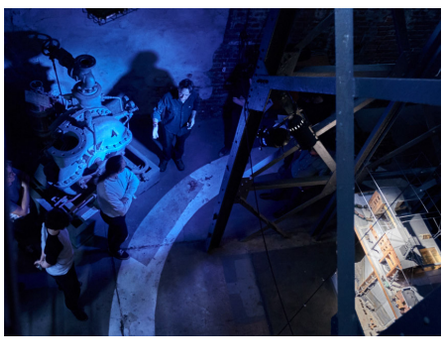
– Für den **Grundstücksverlauf** und das Eigentum am Grundstück gibt es keine gewohnheitsrechtlichen Konsequenzen. Anders kann dies hinsichtlich einer geduldeten Nutzung des Grundstücks oder bei einem Wegerecht sein.

– Die Arrondierung ist ein Mittel zur **Flurbereinigung**. Dabei werden im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zu sinnvollen Einheiten bzw. Arrondierungsflächen zusammengefasst. Einen privaten Anspruch auf Arrondierung gegenüber dem Nachbarn gibt es nicht.

  Wenn zwischen Grundstücksnachbarn Meinungsverschiedenheiten über den Verlauf der beiderseitigen Grenze auftreten, hilft der Gesetzgeber, der mit § 919 und § 920 BGB grundlegende Vorschriften über das Recht der Grundstücksgrenze geschaffen hat, und zwar einmal für den Fall, dass die Grenze zwar bekannt ist, Grenzzeichen aber fehlen, von ihrem ursprünglichen Standort versetzt wurden oder unkenntlich geworden sind (§ 919 BGB) und zum anderen für den Fall, dass zwischen beiden Nachbarn Zweifel über den richtigen Grenzverlauf bestehen, ohne dass der eine oder der andere die von ihm behauptete Grenze beweisen kann (§ 920 BGB). Im ersteren Fall ermöglicht das Gesetz die gemeinschaftliche Abmarkung der unbestrittenen Grenze (Grenzabmarkung), im zweiten Fall die Feststellung der Grenze durch Gerichtsurteil (Grenzscheidung). Zudem verlangt § 14 SächsVermG, dass jedes Grundstück abgemarkt werden muss.

– Der dingliche **Herausgabeanspruch** des Eigentümers gem. § 985 BGB unterliegt der Verjährung. Er verjährt in 30 Jahren. Allerdings muss derjenige der behauptet Eigentümer zu sein, auch darlegen und beweisen, dass er Eigentümer ist. Nach vier Jahren kann also grundsätzlich ein dinglicher Herausgabeanspruch gegeben sein.
  Die Ersitzung des Eigentums (Eigentumserwerb durch Besitz) ist nach 10 Jahren möglich. Dem Eigentümer kann ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung für die Verwahrung aus verschiedenen Anspruchsgrundlagen (Geschäftsführung ohne Auftrag, Auftrag, analog dem Mietrecht, etc.) entgegen gehalten werden. Der Anspruch gegen den Eigentümer auf Entschädigung für die Einlagerung kann auch ein Zurückbehaltungsrecht beinhalten.

– Bei einer betriebsbezogenen Nutzung ist die **Wohnmöglichkeit** auch in einer gewerblich genutzten Immobilie bzw. im Industrie-/Gewerbegebiet möglich. Die betriebsbezogene Nutzung kann sich aus den Verpflichtungen des Arbeitsvertrages oder aber auch tatsächlichen Belangen ergeben (Überwachung, Sicherung, Bedienung von Anlagen, etc.). Dabei ist insbesondere die Dringlichkeit der ständigen Anwesenheit herauszuarbeiten, um bei behördlicher Nachforschung klar darlegen zu können, weshalb das Wohnen im Betrieb erforderlich ist.
– Die Gründung eines **Fördervereins**, um öffentlich-rechtliche Fördermittel für den Vereinszweck zu erhalten ist möglich, kann aber u.U. mit einer (gewerblichen) Nutzung des Förderobjekts kollidieren. Der Verein oder die gemeinnützige Gesellschaft kann sich bei Förderanträgen beteiligen oder auch an öffentliche oder private Stiftungen wenden, um Mittel für den Erhalt der Denkmalteile zu erhalten (z.B. Deutsche Denkmalstiftung).











Fotos auf dieser Seite: Leon Naffin



RINGLOKSCHUPPEN

35039 MARBURG
RUDOLF-BULTMANN-STR. 2

Visualisierung: Lokschuppen Marburg, Quelle: Konzeptpräsentation, Juli 2018 , Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen GbR



- Ehemaliges Bahnbetriebsgelände
- Baujahr:
  1874 und Abbauten bis 1925,
  Umbaumaßnahmen ab Mitte 2018,
  Kreative Wiederbebung ab 2020
  geplant
- Geplante Nutzung: Kreativ- und Gründerzentrum, Veranstaltungsfläche, Gastronomie und Hotel
- Gebäudeanzahl: 2
  (Lokschuppen + Werkstattgebäude)
- Grundstücksfläche: 6.000 m²
- Nutzfläche: 5.000 m²
- Eigentümer: war kommunal, jetzt privat
- Betreiber: privat

Das Motto und die Vision: Knotenpunkt für Kultur, Kreativität, und Unternehmenspotenziale.

Nutzungskonzept: Das Nutzungskonzept integriert sich ideal in das bestehende sozio-kulturelle Umfeld und erweitert die Möglichkeiten als Kultur-, Begegnungs- Freizeit- und Arbeitsstandort sowohl räumlich als auch inhaltlich. Das Konzept setzt sich aus vier Bereichen zusammen:

Veranstaltungsbereich: Multifunktionaler Veranstaltungsraum für Konferenzen, kulturelle Veranstaltungen, Start-Up Foren und private Feiern

Bio-Fairtrade-Gastronomie: Besonderes gastronomisches Konzept, basierend auf biologischen, regionalen und Fairtrade-Produkten, u.a. für Event Catering, mit dem wir das Angebot auf dem Areal ergänzen

Kreativ- und Gründerzentrum: Innovative und offene Arbeits- und Büroflächen, Ateliers, Besprechungsräume sowie Coworking Space; passend für das Arbeiten von heute und morgen

Hotel: Budget Design Hotel auf der Grundfläche des angrenzenden Werkstattgebäudes mit dem innovativen C+P Gebäudesystem „GlobalHome"

Ausbaukonzept: Die Gesamtatmosphäre des Lokschuppens wird durch die historische Ziegelsteinfassade geprägt und genießt deshalb, wie auch die Proportionen, die höchste Wertschätzung in Sanierung und Erhalt. Der Innenraum wird nicht verbaut, sondern soll in seiner gesamten Form erlebbar gemacht werden. Damit bleibt Altes erhalten und wird durch Neues, nur an den passenden Stellen, sinnvoll ergänzt. So wird im Bereich des bereits eingefallenen Daches ein neuer Körper eingeschoben, der sowohl den Eingang hervorhebt als auch zusätzliche Fläche für das Kreativ- und Gründerzentrum generiert. Auch mit der Kombination aus Alt und Neu bleibt der Industriecharme des Ensembles erhalten und macht die Geschichte wieder neu spürbar.

Aktueller Stand: Bauantrag ist eingereicht!

Text & Informationen: Karen Weitzel, C+P Dynamic Living Sources GmbH & Co.KG (aus der Bietergemeinschaft Drehscheibe- Lokschuppen GbR (bestehen aus SCHNEIDER Immobilienverwaltungs GmbH & Co.KG und C+P Dynamic Living Sources GmbH & Co. KG)) (Stand Oktober 2017, 2019)





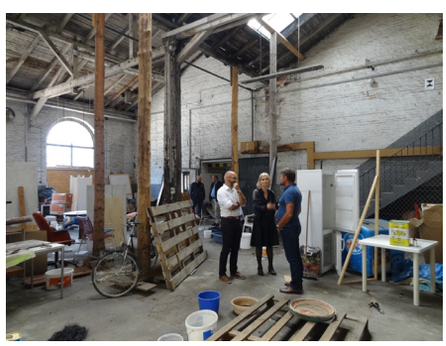
2.2.10 RINGLOKSCHUPPEN in Marburg

Historische Entwicklung

Der Ringlokschuppen gehörte zum Bahnbetriebswerk Marburg, bzw. ab 1983 zur Außenstelle des Bahnbetriebswerks Gießen, welches 1989 stillgelegt wurde. Manche Gebäude auf dem Gelände haben danach eine neue Nutzung erhalten, so enstand in der ehemaligen Waggonhalle 1996 ein Kulturzentrum, das ehemalige Verwaltungsgebäude wird seit 1997 von dem nichtkommerziellen Lokalradio Radio Unerhört Marburg genutzt und eine große Halle wird als Kletterhalle genutzt. Der Ringlokschuppen steht seit 1989 leer.









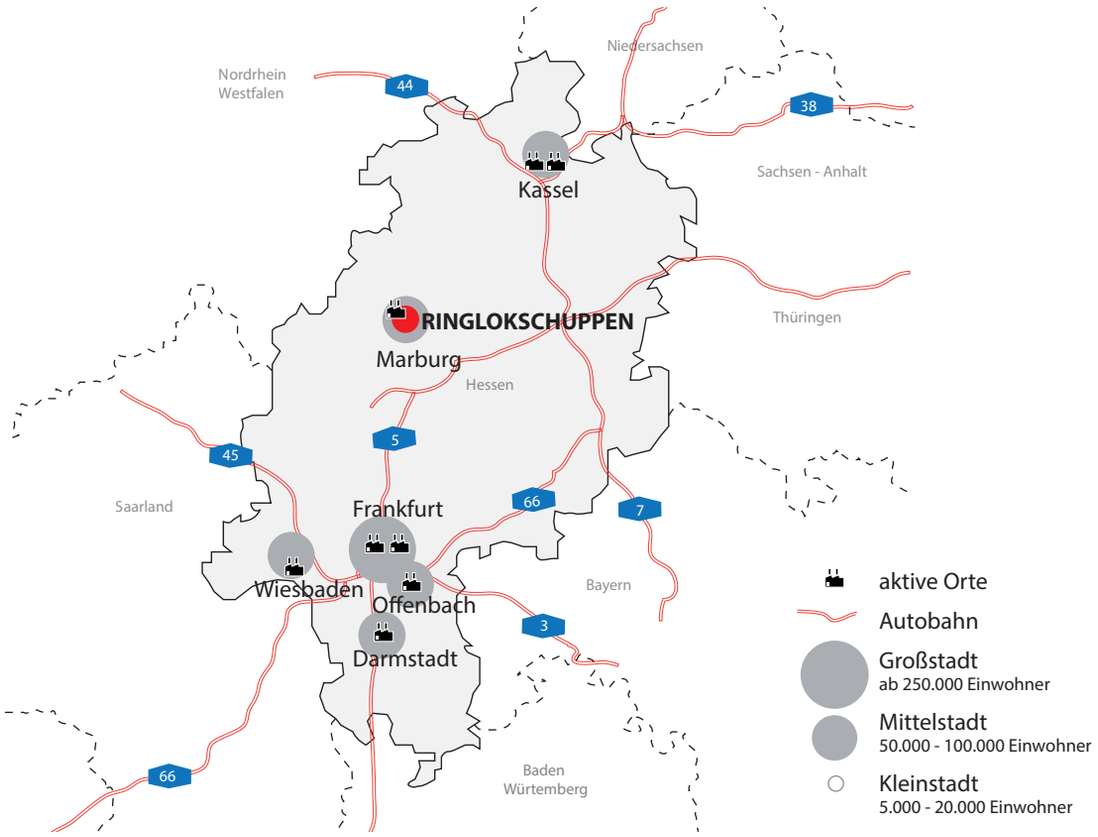


Projektstand	
November 2017	Das in kommunalem Besitz befindliche Lokschuppenareal soll passend zu dem kulturellen Umfeld erhalten bleiben. Deshalb hat die Stadt einen Konzept-Wettbewerb ausgeschrieben, bei dem sowohl das Konzept des Optik-Unternhemers Scheider als auch das Konzept der Firma C+P mit einer Erstplatzierung hervorgingen. Daraufhin haben sich beide Parteien zu der Bietergemeinschaft Drehscheibe Lokschuppen GbR zusammengeschlossen und einen überarbeiteten gemeinsamen Konzeptentwurf eingereicht. Bis Ende des Jahres 2017 sollen die Besitzverhältnisse geklärt und die Verträge von der Stadt unterschrieben vorliegen. Das Konzept für den Ringlokschuppen sieht derzeit viele Start-Ups als Nutzer vor (aus dem technischen Bereich), zwei Ankermieter aus dem Kreativbereich goldfish ART (Werbeagentur) und eine Filmagentur, ein Bio-Fair-Trade-Restaurant und einen Veranstaltungssaal für ca. 530 Plätze. Das Ausbaukonzept sieht eine komplette Wärmehalle vor, so dass also ein kompletter Wärmeschutz notwendig wird. Die Container-Module von C+P werden auf dem Nachbargelände des Werkstattgebäudes, welches abgerissen wird, im Hotel-Neubau eingesetzt.
März 2018	Die Eigentumsübertragung auf die Drehscheibe Lokschuppen GbR, Angelburg bestehend aus 1. Schneider Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Steffenberg und 2. C + P Dynamic Living Sources GmbH & Co. KG, Angelburg erfolgt.
Mai 2018	Vorstellung des Container-Modul-Konzepts von Karen Weitzel (C+P) im Tapetenwerk für Familie Mörsberger im Hinblick auf eine mögliche Nutzung im Schacht Dölitz
August 2018	Bauantrag eingereicht

Letzter Stand:

Der Bauantrag wurde noch nicht genehmigt, da u.a. noch Klärungsbedarf mit der Denkmalbehörde besteht. Deswegen ruhen auch die weiteren Entwicklungen für das Hotelgebäude. Der Prototyp „Modul“ für das Hotelgebäude wurde aber bereits fertig entwickelt.

Quelle: Informationen von wikipedia, Karen Weitzel und Jörg Schwarz, C+P GmbH



Karte oben: **Hessen -** Regionale Einordnung RINGLOKSCHUPPEN und andere aktive Orte mit Best-Practice-Beispielen (auf dem Weg/ am Anfang oder etabliertes Projekt), eigene Darstellung, Foto unten: Gesprächsrunde zum Initiativeinsatz am 28.08.2018



Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt RINGLOKSCHUPPEN in MARBURG



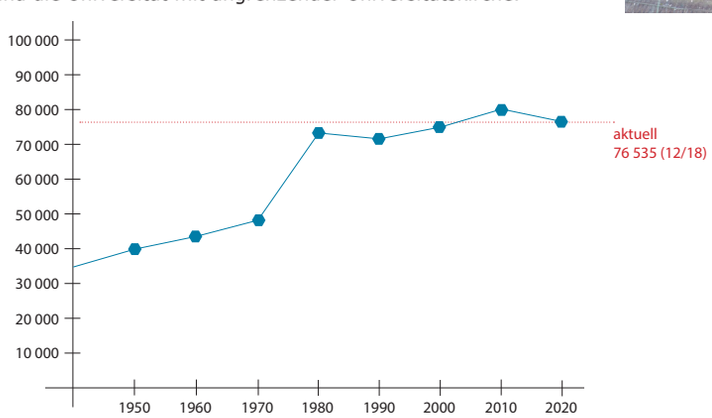
Regionale Einordnung von Marburg mit Anbindung an nächste Großstädte, eigene Darstellung

Stadt

Marburg ist die Kreisstadt des mittelhessischen Landkreises Marburg-Biedenkopf und Universitätsstadt. Die Philipps-Universität mit ca. 26.600 Studierenden ist auch einer der größten Arbeitgeber in Marburg mit über 2.000 Beschäftigten.
Das Stadtgebiet Marburg gliedert sich in die Kernstadt und 18 weitere Stadtteile auf und wird durch die Lahn geteilt.
Marburg liegt nur etwas über eine Auto- oder Bahnstunde von Frankfurt am Main entfernt und hat damit gute Anbindung an den internationalen Flughafen. Auch Kassel ist mit dem Zug in einer Stunde zu erreichen. Die Kernstadt von Marburg ist u.a. geprägt durch die Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen und größtenteils sanierten Fachwerkhäusern, den zentralen Marktplatz, viele Kirchen, das Landgrafenschloss auf dem sogenannten Gisonenfelsen und dazugehörigem Schlosspark und die Universität mit angrenzender Universitätskirche.



Ringlokschuppen Marburg, Foto: SCHNEIDER GmbH & Co. KG.



Einwohnerentwicklung Marburg ab 1950 bis 2019, Quelle: Wikipedia: Marburg, eigene Darstellung

Bahnbetriebsgelände/Nutzungen

Das Bahnbetriebsgelände Marburg wurde 1989 wegen Baufälligkeiten geschlossen und bietet seit 1996 ein sozio-kulturelles Angebot in einigen der Gebäude. Daher ist die angestrebte Nutzungsänderung des Lokschuppens und Werkstattgebäude mit einem Kreativ-und Gründerzentrum, Event-und Kulturbereich, Gastronomie sowie ein Hotel gerne gesehen. Der bauliche Aufwand ist jedoch enorm, da beide Gebäude in einem sehr schlechten Zustand sind. (Quelle: Wikipedia: Bahnbetriebsgelände Marburg, eigene Recherche)

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt RINGLOKSCHUPPEN in MARBURG

Anbindung und Raumangebot

Durch die zentrale Lage des Areals, die Nähe zur Innenstadt (mit dem Auto in ca. 7 Minuten erreichbar) und zur Universität (mit dem Auto in ca. 4 Minuten erreichbar) und dem Areal selbst ist ein breites Angebot an Dienstleistung, Handel, Bildung, Freizeit & Kultur allgemein geboten.

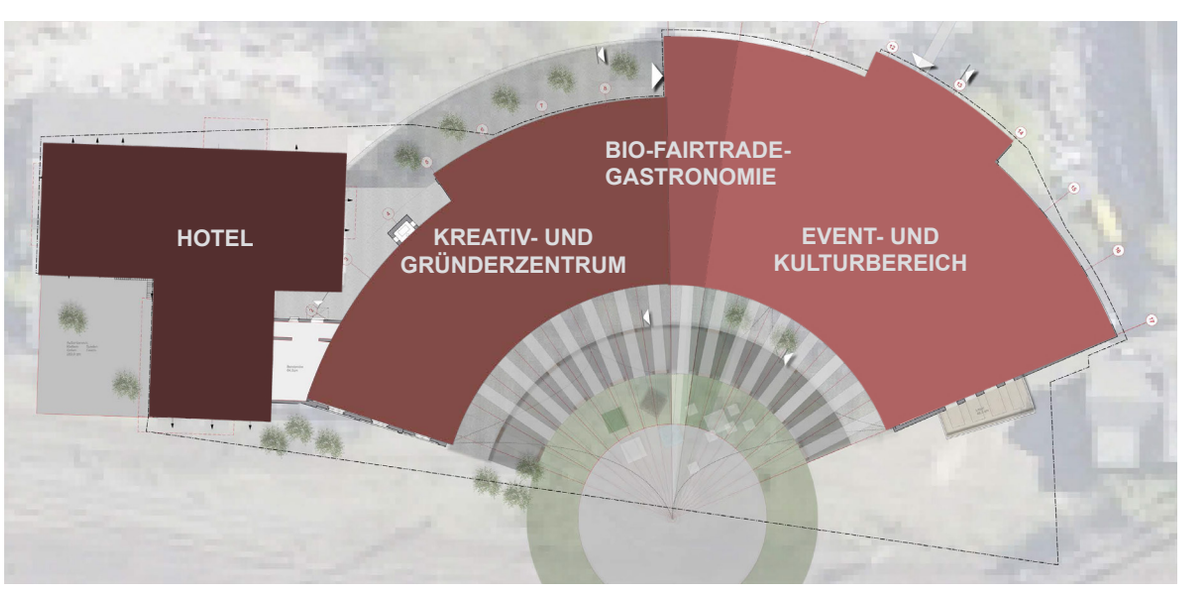
Mit der Sanierung des Lokschuppens wird das Raumangebot für Gründer und Kreative stark aufgewertet, da in Marburg bisher wenig Angebote dieser Art vorhanden sind.



Karte oben: Lage des Ringlokschuppens im Stadtgebiet, eigene Darstellung

Übersicht unten:
Lage des Ringlokschuppen auf dem ehemaligen Betriebsgelände, Quelle: Bietergemeischaft Drehscheibe GbRm Übersicht ganz unten:
Die drei geplanten Nutzungsbereiche im Ringlokschuppen und das Hotel, Quelle: Bietergemeinschaft Drehscheibe GbR





Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt RINGLOKSCHUPPEN in MARBURG



Visualisierung des Lokschuppens nach der Sanierung, Quelle: Bietergemeisnchaft Drehscheibe GbR

Konzept

Das Konzept für den Ringlokschuppen gliedert sich in drei Bereiche: den Event- und Kulturbereich (mit Veranstaltungsraum für Konzerte, Konferenzen, private Feiern...), den Bio-Fairtrade-Gastronomie-Bereich mit Event Catering und den Bereich des Kreativ- und Gründerzentrums mit Innovativen Arbeits- und Büroflächen, Ateliers, Coworking-Space und Besprechungsräumen (siehe Grafik oben) Neben dem Ringlokschuppen soll auf dem Areal des ehemaligen Werkstattgebäudes ein Hotel entstehen, dessen Gebäude auf dem Gebäudesystem GlobalHome basiert, das bedeutet u.a., dass die Zimmer als Module im Werk komplett ausgebaut werden und so als Raummodule austauschbar und ersetzbar sind. Das Hotel soll ein 2-3 Sterne Hotel (Design Budget) werden mit ca. 80 Zimmern für Start-Ups, Geschäftsleute und Individualgäste. (siehe Animation unten, Quelle: Konzeptpräsentation, Juli 2018, Bietergemeinschaft Drehscheibe GbR



Visualisierung des Hotel-Neubaus neben dem Ringlokschuppen, Quelle: Bietergemeinschaft Drehscheibe GbR

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt RINGLOKSCHUPPEN in MARBURG

Auszug aus dem Fragen-/Problemkatalog zum Initiativeinsatz im August 2018
aufgestellt von Bernward Paulick, Architekt für das Hotel und den Ringlokschuppen

Brandschutz:
- Gibt es - für oftmals in den großen Hallen vorgesehenen „Raum in Raum Lösungen" -Beispiele, die nicht auf kostenintensive Sprinkleranlagen zurückgreifen mussten.
- Große Tore in den Lokschuppen Gebäuden (und vielleicht auch anderen Industrieanlagen) und Brandschutztüren lassen sich oft denkmalpflegerisch nicht vereinbaren. Wir suchen hierfür Lösungen.
- Niedrigschwellig bedeutet oft auch „Belassen" der vorhandenen Bausubstanz" ... und dann oft auch der Fussböden ... die wiederum häufig mit Schwellen, Stufen, Absätzen und Versprüngen Ihre additive Entstehung demonstrieren. Sowohl für den Rettungswegverlauf als auch die Behindertenbegehbarkeit nicht einfach. Was gibt es diesbezüglich für Erfahrungen, von denen man lernen kann ?

Lüftung
- Große Raumvolumina erfordern oftmals große Lüftungsanlagen : teuer, groß und manchmal zu schwer (für Dächer) : Alternativen ???
- Wie bekommt man nutzerfreundlich, das heißt LEISE UND OHNE ZUGERSCHEINUNGEN frische Luft in die (Veranstaltungs)räume.

Rechtsfragen
- Wie kann man mit KONZERNEN wie z.B. Einer DB umgehen ?. Es gibt kaum eine Handhabe gegen Sie, Zeiten und Fristen einzuhalten, die man setzt und benötigt. Einfach zu „mächtig", oftmals nicht kompromissbereit. Da sehnt man sich nach einer Hilfe, die auf Augenhöhe reagieren kann.
- Altlasten : Die Kosten gehören doch offensichtlich immer zum ERZEUGER. Wie kann man das konsequenter durchsetzen ?

Energetische Sanierung
(Lösen wir durch großflächige Podeste mit integrierter Fussbodenheizung)

Dämmung
Lösen wir durch : keine MW Dämmung : Nur Dach , Fenster und Bodenplatte.

Visualisierung Vorderansicht Ringlokschuppen, Animation, Quelle: Konzeptpräsentation, Juli 2018, Bietergemeinschaft Drehscheibe GbR



BAU + BETRIEB

Der Lokschuppen Marburg - in mehreren Etappen ab 1874 errichtet und seit fast dreißig Jahren leerstehend – ist ein typisches Projekt für eine vergangene, industrielle Phase. Mit den geplanten Umbauten wird es ein zeitgemäßes Beispiel für die bauliche und industrielle Wende sein. Der Ideenfindungsprozess und somit der Entwurfsprozess ist sehr weit vorangeschritten. Es wurden die aktuellen Pläne einschließlich umfangreicher Visualisierungen vorgestellt, die eine sehr gute Vorstellung des zukünftigen Zustands ermöglichen. Der Lokschuppen bleibt in seiner alten Konfiguration erhalten und wird denkmalgerecht saniert .
Das Gebäude wird zwei grundsätzliche Bereiche enthalten, den kreativwirtschaftlichen und den Veranstaltungsbereich. Letzterer soll verschiedenste **Veranstaltungen** von privaten wie Hochzeiten, Partys über öffentliche wie Konzerte oder Messen bis hinzu Schulungen ermöglichen - ist also multifunktional ausgerichtet. Mobile Trennwände und Bühnen, ein angeschlossener **Gastronomiebereich**, zuschaltbare Emporen bzw. Galerien unterstützen dieses Konzept.
Der zweite Teil des Gebäudes wird definiert durch einen „eingestellten Stahltisch“, der diesen Bereich horizontal gliedert und somit die Flächen abgrenzt. Der **Werkstoff Stahl** ist eine Reminiszenz an den Industriebau. Diese sind eine Mischung aus offenen Flächen, den Gemeinschaftsflächen und den abgeschlossenen Arbeitsräumen - eine sehr kreative und gute Arbeitsatmosphäre.
Mit ersten Nutzern des kreativwirtschaftlichen Bereichs gibt es Kontakt, das Interesse ist groß. Geplant sind neben Büros ein Hotspot für Kreative, für Gründer, für Selbstständige und ein **Coworking-Space** mit separaten Besprechungsbereichen. Es sollen sowohl etablierte als auch noch junge Firmen eine Möglichkeit für ein professionelles Arbeitsumfeld geboten werden.
Der wesentliche Teil des Brandschutzes wird anlagetechnisch mittels einer **Sprinkleranlage** gelöst.
Bauherr und Architekt sehen in einer niedrigschwelligen Sanierung keine Umsetzungschance.
Gleiches gilt für die Erwärmung und Kühlung, die gleichfalls anlagentechnisch gelöst werden soll.
Das Thema der Anlagentechnik mit seinen Vor- und Nachteilen nimmt den größten Teil der Diskussion in Anspruch.
Das benachbarte **Hotel** integriert bauliche Elemente wie die Außenwände der vorhandene ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung in einem Sockelbereich, der die Lobby, Veranstaltungsräume und den üblichen Servicebereich beinhaltet. In der Etagen 2 bis 5 befinden sich die Hotelzimmer. Für die vorhandene Werkstatt ist ein Ersatzneubau auf dem Gelände geplant.
Für die Absicherung der Stellplätze ist ein Parkdeck - als Überbauung der vorhandenen Plätze - geplant.
Der aktuelle Planungsstand sieht eine Investitionssumme von 5 Mio Euro vor. Geplanter Fertigstellungstermin ist Sommer 2020.
Es gibt in der Planung und beim Betrieb eine Reihe von Schnittpunkten mit der Deutschen Bahn. Insbesondere die Nutzung der Drehscheibe, welche die zu wartenden und zu reparierenden Lokomotiven verteilt hat, ist zu klären, da diese zur Hälfte Eigentum der DB ist.
Es gibt für das Projekt durchaus Optionen für **Fördermittel** wie Städtebaufördermittel, mit deren Hilfe bereits andere Gebäude bzw. Projekte in unmittelbarer Nachbarschaft unterstützt wurden. Das ist aber hier keine Option, da ein schneller, reibungsloser Projektablauf im Vordergrund steht.

BAUPHYSIK

Situation

Der Ringlockschuppen in Marburg wurde ab 1874 in mehreren Bauabschnitten errichtet und bis 1989 von der Deutschen Bahn genutzt. Seit 1989 steht das Gebäude leer und verfällt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Gebäude

Alle Gebäudeteile sind als Mauerwerksbauten mit innen- und außenseitigem Sichtklinker und weit spannenden Dachtragwerken errichtet worden. Die Dachtragwerke wurden dabei überwiegend als Hybridkonstruktion aus Holz und Stahl errichtet. Der Gebäudekomplex soll grundlegend saniert und als Gründungszentrum sowie Eventbereich mit Gastronomie genutzt werden. Dabei sollen auch Haus-in-Haus-Lösungen zum Tragen kommen. Die Hülle des Eventbereichs wird dabei von dem bestehenden und sanierten Gebäude gebildet. Die Klinkerflächen des bestehenden Gebäudes werden sowohl innen als auch außen erhalten.

Bauphysikalisch relevante Probleme und Fragen sind:

a) Welche wesentlichen bauphysikalischen Probleme entstehen durch die Umnutzung des Gebäudes?
b) Welche bauphysikalischen Probleme sind bei den Klinkerwänden zu erwarten?
c) Welche Lüftungskonzepte sind denkbar und welche Parameter sind mit Blick auf die Baukonstruktion dabei zu beachten?
d) Welche Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Hülle sind rechtlich erforderlich?
e) Welche Anlagentechnik ist bei einer Sanierung sinnvoll?

Antworten / Lösungsansätze könnten sein:

a) Das Raumklima der Nutzung als Lokschuppen unterscheidet sich erheblich von dem Raumklima der angedachten Nutzungen. Während die Raumtemperaturen und im Mittel auch die Luftfeuchten bei einer Nutzung als Lokschuppen eher niedrig gewesen sein dürften ist bei den geplanten Nutzungen als Event- und Gastrobereich mit höheren Luftfeuchten und mit höheren Temperaturen zu rechnen. Dies erhöht Probleme des klimabedingten Feuchteschutzes an Bauteilen.

b) Insbesondere bei den bestehenden Außenwänden birgt dies - da diese einen mangelhaften Schlagregenschutz und einen für die neue Nutzung unzureichenden Mindestwärmeschutz aufweisen - folgende Gefahren:
   – Korrosionsgefahr an einbindenden tragenden Stahlteilen
   – mangelnder konstruktiver Holzschutz an einbindenden Holzteilen
   – Schimmelpilzbildung
   – Tauwasserbildung (oberflächlich oder im Bauteilquerschnitt)

   Um diesen Problemen entgegenzuwirken, wird es notwendig sein das Raumklima in einem Bereich zu halten, der für die Konstruktion unkritisch ist und der eine gewisse Austrocknung der Außenwände ermöglicht. Es sollten keine Baustoffe verwendet werden, die dieses Ziel behindern. Dabei ist nicht nur auf Diffusionsoffenheit, sondern auch auf einen ausreichenden kapillaren Wassertransport zum Abtransport von eingedrungenem Wasser zu achten.

c) Lüftungskonzepte sollen im Bereich der Außenwände (durch lüften) eine niedrige Luftfeuchte und (durch Beheizung) eine ausreichend hohe Bauteiltemperatur sicherstellen. Im Gegensatz zu einer Auslegung der Lüftungsanlage nach Personenzahl und Komfortansprüchen ist der erforderliche Volumenstrom für den Feuchteschutz stark von dem Außenklima abhängig und wird erfahrungsgemäß im Herbst am höchsten sein. Auf Grund der hohen Belegungsdichten wird für den Event- und Gastrobereich eine geregelte Lüftung mit mechanischer Zu- und Abluft erforderlich werden. Dabei wird eine Erwärmung der Zuluft im Winter und ggf. eine Kühlung der Zuluft im Sommer erforderlich sein. Eine Wärmerückgewinnung ist aus bauphysikalischer Sicht dabei nicht erforderlich. Denkbar ist es daher ggf., die auf dem Dach vorhandenen Lüftungshauben für die Frisch- und Fortluftversorgung zu nutzen. Dabei könnten ggf. in (mehrere) Lüftungshauben Ventilatoren für Zu- und Abluft schallentkoppelt eingebaut werden. Unter der Dachdecke würde die Zuluft dann über Heizregister erhitzt, gefiltert und z.B. über lineare Rundrohrluftdurchlässe in den Raum geführt. Die Abluft würde dann analog über Lüftungshauben abgeführt. Es ist mit höheren Energiekosten als bei einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zu rechnen. Daher ist eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsprofile zu empfehlen. Auch entspricht diese Ausführung nicht den Forderungen der ENEV, wofür aber mit Verweis auf den Denkmalstatus eine Ausnahme erwirkt werden könnte. Für den mit niedrigeren Belegungsdichten versehenen Bereich des Gründungszentrums ist es ggf. auch möglich die Belüftung als Abluftanlage zu realisieren. Dabei würde frische, unkonditionierte Außenluft über Außenluftdurchlässe an den neuen

Fenstern in das Gebäude strömen und durch Überströmöffnungen in die Haus-in-Haus Bereiche gelangen. Von dort würde die Luft dann ¸über Dach geführt.

d) Sofern bei beheizten Gebäuden bestehende, dämmtechnisch schlechte Bauteile nicht geändert werden, besteht keine Forderung diese dämmtechnisch zu verbessern. Dies gilt auch dann, wenn ehemals niedrig beheizte Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt werden und ggf. höher beheizt werden. Werden allerdings ehemals unbeheizte Bereiche so umgenutzt, dass diese beheizt werden, dann gelten die hohen Anforderungen des ENEV-Neubaustandards (allerdings ohne die ab 2016 geltenden Verschärfungen)! Im gegebenen Fall besteht auf Grund des Denkmalstatus allerdings die Möglichkeit eine Ausnahme zu erwirken.

e) Sinnvoll wären Heizsystem, die eine Austrocknung der Bauteile fördern. Dies können Strahlungs-Heizsysteme sein, aber auch Heizkörper, die Wärme in die kritischen Bauteile leiten. Ungünstig sind aus bauphysikalischer Sicht Heizsysteme, die primär Luft erwärmen. Es ist davon auszugehen, dass relativ hohe Heizleistungen benötigt werden, die aber nur selten voll abgefordert werden. Da die Kosten von Fernwärme zu großen Teilen von der benötigten Anschlussleistung abhängen, ist diese im gegebenen Fall relativ teuer. Wärmepumpensysteme sind auf Grund der zu erwartenden hohen erforderlichen Leistungen als monovalente* Systeme nicht geeignet und wären auch nur für niedrige Systemtemperaturen (FB-Heizung) sinnvoll. Gas-Brennwert-Kessel sind gut geeignet, da sie bei Bedarf hohe Systemtemperaturen liefern.

Die angesprochenen Punkte bedingen einander und sind im Komplex zu sehen.

BRANDSCHUTZ

Allgemeine Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen

Der betrachtete Gebäudekomplex besteht aus einem historischen Lokschuppen und Hotelneubau, der auf der Grundfläche des angrenzenden Werkstattgebäudes errichtet wird. Das bestehende Gebäude ist <7 m Fußboden (OKFF) oberstes Geschoss. Die Bausubstanz der Gebäude (Stützen, Wände, Decken) entspricht überwiegend den brandschutztechnischen Anforderungen der Bauzeit sowie den aktuellen Anforderungen an Gebäude der Gebäudeklasse (GK) 3. Der Neubau ist in die GK 5 einzuordnen. Es bestehen Sonderbautatbestände (z.B. Beherbergungsstätte).
Die Erschließung der Gebäude für Rettungsgeräte der Feuerwehr ist über die Freiflächen gut möglich. Aufgrund der Sonderbautatbestände können die Rettungsgeräte der Feuerwehr als 2. Rettungsweg für die Geschosse über dem EG bzw. über OKFF 7 m nicht herangezogen werden. Für dort geplante Nutzungen sind zwei bauliche Rettungswege erforderlich. Erdgeschossige Bereiche sind aus Brandschutzsicht für großflächige Nutzungen oder Nutzungen mit hohen Personenzahlen zu bevorzugen.

Lokschuppen

Das Nutzungskonzept sieht einen Veranstaltungsbereich als multifunktionalen Veranstaltungsraum für Konferenzen, kulturelle Veranstaltungen, Start-Up Foren und private Feiern vor. Daneben sind eine Bio-Fairtrade-Gastronomie für Event Catering, ein Kreativ- und Gründerzentrum für innovative und offene Arbeits- und Büroflächen, Ateliers, Besprechungsräume sowie Co-Working Space geplant (Arbeiten heute und morgen). Der Brandschutz für das multifunktionale Gebäude wird zum einen durch eine komplette Sprinklerung des Innenbereichs (Kompensation ungenügender Anforderungen an die Bausubstanz und nicht gewollte Brandabschnittsbildung) sowie durch ergänzende Außentreppen (Rettungswege) sichergestellt.
Die vorgesehene Lösung der Brandschutzanforderung durch aufwendige Anlagentechnik stellt aus Gutachtersicht eine wenig differenzierte Maximalmaßnahme dar, deren Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit im Rahmen dieser Stellungnahme nicht weiter betrachtet werden. Im Sinne der Niedrigschwelligkeit solcher Projekte wären kleinteiligere Lösungen ggf. angemessener.

Hotel

Budget Design Hotel auf der Grundfläche des angrenzenden Werkstattgebäudes mit dem innovativen C+P Gebäudesystem „GlobalHome“. Der Brandschutz für den Neubau ist über einen Brandschutznachweis baurechtlich zu ermitteln. Dazu ergeben sich keine weiteren brandschutztechnischen Fragestellungen.

RECHT

Nachbar Deutsche Bahn bzw. ehemaliges Bahngelände

Die von der Deutschen Bahn genutzten Flächen sind gewidmete Flächen. Das heißt man kann diese nicht ohne Weiteres, nicht ohne die Zustimmung der Bahn, umnutzen bzw. bewirtschaften. Das System der Bahn ist langsam und verwirrend. Es ist auch nicht in jedem Fall möglich eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken (sog. „Entwidmung“) zu erreichen. Insbesondere wenn Anlagen auf dem oder durch das betroffenen Flurstück verlaufen die für den laufenden Betrieb nötig sind, wird eine Freistellung meist versagt.
Es ist daher vor jeglicher Nutzung bzw. Umnutzung erforderlich, sich mit der Deutschen Bahn bzw. deren Immobilienmanagement, in Verbindung zu setzen, um die Möglichkeiten für jedes Flurstück auszuloten.
Ggfs. ist auch die Teilung von Flurstücken eine Möglichkeit, um ein großes Flurstück, vom dem nur ein kleiner Teil für Bahnbetriebszwecke benötigt wird und dieses auch herausgelöst werden kann, einer Endwidmung zuführen zu können, z.B. eine für Signalanlagen zwingend erforderliche Stromverteilung.
Ist eine Entwidmung des Flurstücks nicht möglich, besteht noch die Möglichkeit einen Antrag auf Umnutzung (Bauantrag) auch direkt bei der Bahn zu stellen und das Genehmigungsverfahren dort zu durchlaufen.
In jedem Fall wird auch in einem regulären Bauantragsverfahren die Bahn als Nachbar einbezogen und wegen der Besonderheiten der Bahn, nämlich deren Betriebsbereitschaft zu garantieren, wird diese ähnlich einer Fachbehörde in das Bauantragsverfahren der zuständigen Baubehörde einbezogen.
Das Eisenbahnbundesamt kann und sollte bei umfangreichen Bauvorhaben einbezogen werden, um die erforderliche Koordination innerhalb des Verfahrens zu gewährleisten.

Altlasten

Grundsätzlich sind natürlich schädliche Einwirkungen auf den Boden untersagt (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Damit ist zunächst klar, dass der Verursacher einer Bodenverunreinigung für diese auch haftet und zu deren Beseitigung verpflichtet ist (§ 4 Abs. 3 BBodSchG). Damit einher geht die Pflicht des Eigentümers sowie des Inhabers der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück, geeignete Abwehrmaßnahmen gegen drohende schädliche Bodenverunreinigungen zu treffen (§ 4 Abs. 2 BBodSchG). Inhaber der tatsächlichen Gewalt kann etwa der Mieter oder Pächter eines Grundstücks sein. Typische Fälle der drohenden Verunreinigung sind Korrosionserscheinigungen an Rohrleitungen, die zu Tropfverlusten bei schädlichen Stoffen führen können.
Aber auch ein altes Auto, das irgendwo abgestellt wird und möglicherweise irgendwann Öl verliert, kann Schutzpflichten auslösen.
Allerdings haftet man auch als Grundstückseigentümer nach dem BBodSchG in vielen Fällen für die Altlasten, die andere in der Vergangenheit verursacht haben. Dabei spielt es keine Rolle, ob man von den Verunreinigungen weiß oder nicht. Man haftet also hierfür, ohne dass es auf Kenntnis oder Verschulden ankommt. Es kommt also für die Haftung zunächst einmal auf die Verantwortlichkeit überhaupt nicht an.
Derjenige der zur Beseitigung der Altlasten herangezogen wird, hat unter Umständen einen Regressanspruch gegen den Verursacher oder andere Verantwortliche.

folgende Personen haften für Altlasten:

– Verursacher der Verunreinigung
– Gesamtrechtsnachfolger des Verursachers
– Aktueller Eigentümer
– Aktueller Besitzer (etwa Mieter oder Pächter, Insolvenzverwalter)
– Ehemaliger Eigentümer (wenn Grundstück nach dem 1.3.1999 verkauft)
Durchgriffsverantwortlichkeit nach Handels- oder Gesellschaftsrecht











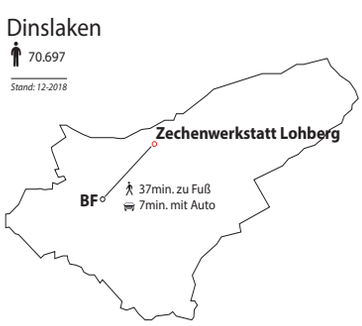
ZECHENWERKSTATT

46537 DINSLAKEN
HÜNXERSTRASSE 368

WWW.ZECHENWERKSTATT.DE



Foto: Zechenwerkstatt Lohberg



- Ehemaliges Steinkohlebergwerk
- Baujahr: 1904, Umbau seit 2016
- Geplante Nutzung:
  Ateliers, Büroflächen, Mobile Büros/ Verkaufsflächen, Werkstätten, Schulungs- und Seminarräume, Co-Working-Spaces, Ausstellungsflächen und Eventhalle, Gastronomie
- Gebäudeanzahl: 1
- Grundstücksfläche: ca. 5.000 m²
- Nutzfläche: ca. 3.800 m²
- Privater Eigentümer
- Privater Betreiber

Die 1904 errichtete Zechenwerkstatt ist ein langgestreckter Backsteinbau, der während des Betriebs der Zeche Lohberg als Stall für Grubenpferde, Reparaturwerkstatt für Förderwagen, Schmiede, Dreherei, Schlosserei, Klempnerei, Sattlerei, Schreinerei und als Elektrowerkstatt genutzt wurde.
Nach der Schließung der Zeche 2005 stand die Halle leer. 2010 wurde sie erstmals für die Extraschicht als Eventhalle genutzt. Seitdem fanden nur wenige, vereinzelte Veranstaltungen, wie z.B. die Auftaktveranstaltung der Klima-Expo 2014 oder die Eröffnung der Ruhrtriennale 2015, statt.
Anfang 2016 hat die Freilicht AG die Zechenwerkstatt von der RAG Montan Immobilen GmbH als Zwischennutzung angemietet, in Zusammenarbeit mit der Stadt Dinslaken ein temporäres Sicherheits- und Brandschutzkonzept erarbeitet sowie umgesetzt und vermarktet die Halle seitdem für verschiedenste Nutzungen.

Da die Zechenwerkstatt nicht über ausreichende Infrastruktur verfügt, ist eine Sanierung für die Weiternutzung zwingend erforderlich. Ziel ist die Sanierung und der anschließende Betrieb mit Kreativwirtschaft, Produktionsstätte und Veranstaltungsflächen.
Aktuell laufen die Verkaufsverhandlungen mit der RAG Montan Immobilien GmbH und geplant ist, dass der Kauf bis spätestens Mitte des Jahres vollzogen wurde.
Außerdem werden verschiedenste Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten abgewogen und diskutiert. U.a. dazu finden regelmäßige (wöchentliche) ehrenamtliche Arbeitsgruppen- und Koordinierungstreffen statt.
Start der Sanierungsarbeiten ist für 2021 geplant.

Text & Informationen:
Zechenwerkstatt Lohberg
(Stand März 2019)



Bau
Inbetriebnahme
1906

Außerbetriebnahme
2005

in Planung
kreative
Wiederbelebung

2.2.11 ZECHENWERKSTATT Lohberg in Dinslaken

Historische Entwicklung
Die Halle der Zechenwerkstatt wurde 1904 errichtet und stand von 2005 nach Schließung der Zeche bis 2010 leer. Seit 2010 finden vereinzelt Veranstaltungen in der Halle statt.

seit 2016 mietet die Freilicht AG die Halle von der RAG Montan Immobilien GmbH

Projektstand

November 2017 Es gibt mehrere ehrenamtliche Arbeitskreise zur Weiterentwicklung der Zechenwerkstatt Lohberg u.a. auch den Arbeitskreis Bau, hier sind mehrere Architekten aktiv, die ausloten welche Nutzungen passen
- Baubeginn ist nicht vor 2019 geplant
- Es gibt zur Zeit keinen schriftlichen Mietvertrag mit dem Eigentümer (RAG Montan Immobilien GmbH wollte komplette Haftung abgeben…)

April 2018 Zusendung der Kooperationsvereinbarung inkl. zweier LOIs vom Eigentümer RAG MI und Bürgermeister der Stadt Dinslaken Dr. Michael Heidinger an rb architekten

August 2018 Die Vertragsverhandlungen mit der RAG MI für den Kauf der Immobilie dauern weiterhin an. Der Abschluss wird für Herbst 2018 beabsichtigt. Baulich aktiv wird man vorher nicht, da nur ein mündlicher Mietvertrag besteht und das Risiko, vor dem Kauf schon zu investieren, als zu hoch eingeschätzt wird.
Zudem soll Anfang 2019 ein Antrag für das Förderprogramm „Initiative ergreifen“ beim Land NRW gestellt werden, und um hier nicht förderschädlich zu handeln, müssen alle Maßnahmen abgestimmt sein. Ein frühzeitiger Maßnahmenbeginn steht im Raume. Zeitlich ist geplant, die Zechenwerkstatt in den Jahren 2019 und 2020 mit Zwischennutzungen zu aktivieren, auch schon mit Kreativwirtschaffenden. Die aktuelle Zwischennutzung beschränkt sich auf Veranstaltungen.

Letzter Stand:

Der voraussichtlich letzte Stand des Kaufvertrages liegt bei der RAG MI, in der Hoffnung, das Ende April, bis spätestens Mitte des Jahres der Kauf vollzogen werden konnte. (Ein Grund für die Verzögerung sind die ständig wechselnde Ansprechpartner bei der RAG MI.)

Die geplante Antragsstellung für eine Förderung über das Programm „Initiative ergreifen“ verzögert sich ebenfalls, weil das Konzept noch nicht passt (80% der Flächen dürfen nicht-rentierlich sein, nur 20% rentierlich) (70% Mittel vom Land NRW, 20% Eigenanteil, 10% Kommune). Parallel laufen die Recherchen zu einem neuen Förderprogramm vom Land NRW: „Heimat“ mit einer 90% Förderung und einem unformelleren Ansatz. Ein Abstimmungstermin dazu fand im April bei der Bezirksregierung statt.

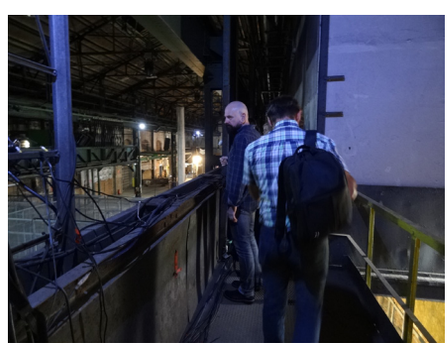
Daneben gibt es gibt noch einen dritten Plan B: den Weg ohne Förderung zu gehen und in kleinen Schritten. Die Akteure bezeichnen dies als aktuell vielleicht den passendsten Weg für die Gruppe, da viele Leute aus dem großen Unterstützer-Netzwerk (baulich) aktiv werden wollen, und man diese nicht zu lange hinhalten sollte. Diese Eigenleistungen wäre nicht möglich, wenn EU-Fördermitteln in Anspruch genommen werden würden. (Hier stehen evtl. 8 Millionen zur Verfügung.) Eine Kostenschätzung der Architekten liegt vor, ebenso ein Brandschutz- und Denkmalschutzkonzept (dies beruht auf alten Unterlagen, die von der RAG MI zur Verfügung gestellt wurden und die belegen, dass das Gebäude immer wieder an die Nutzung angepasst und dementsprechend umgebaut wurde.

Quelle: Informationen von Lea Eickhoff, GF Freilicht AG

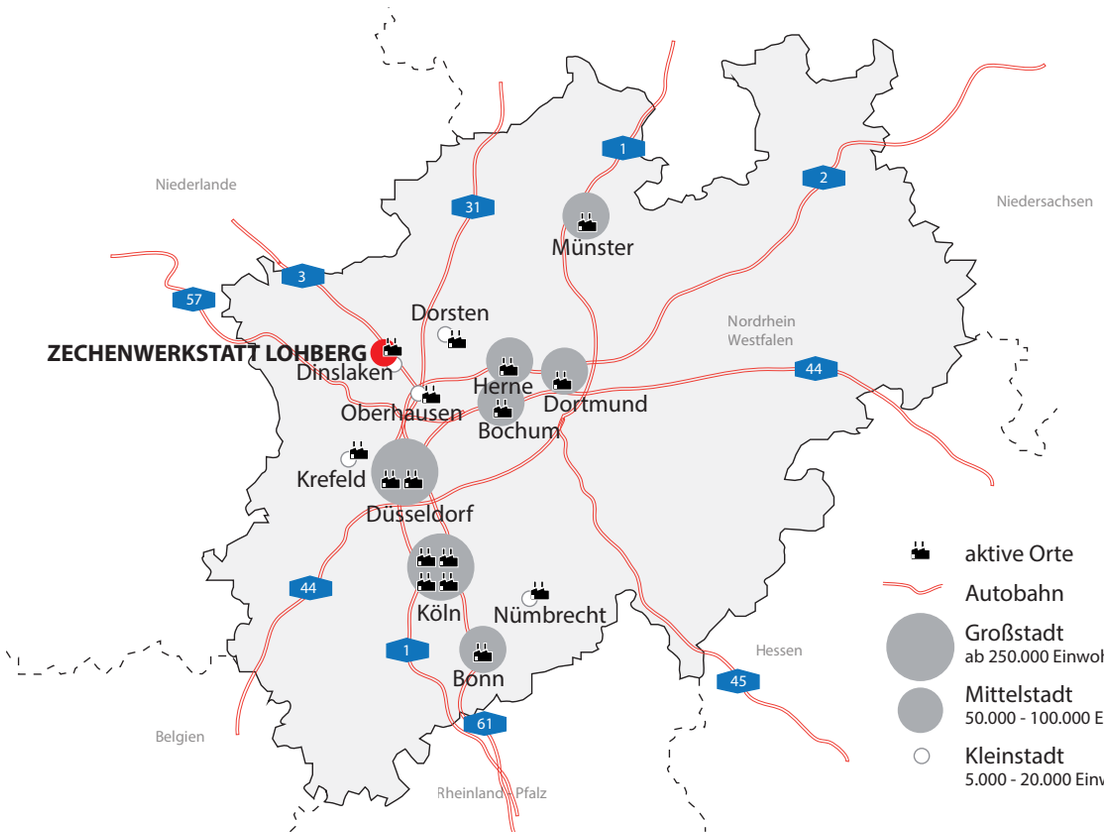








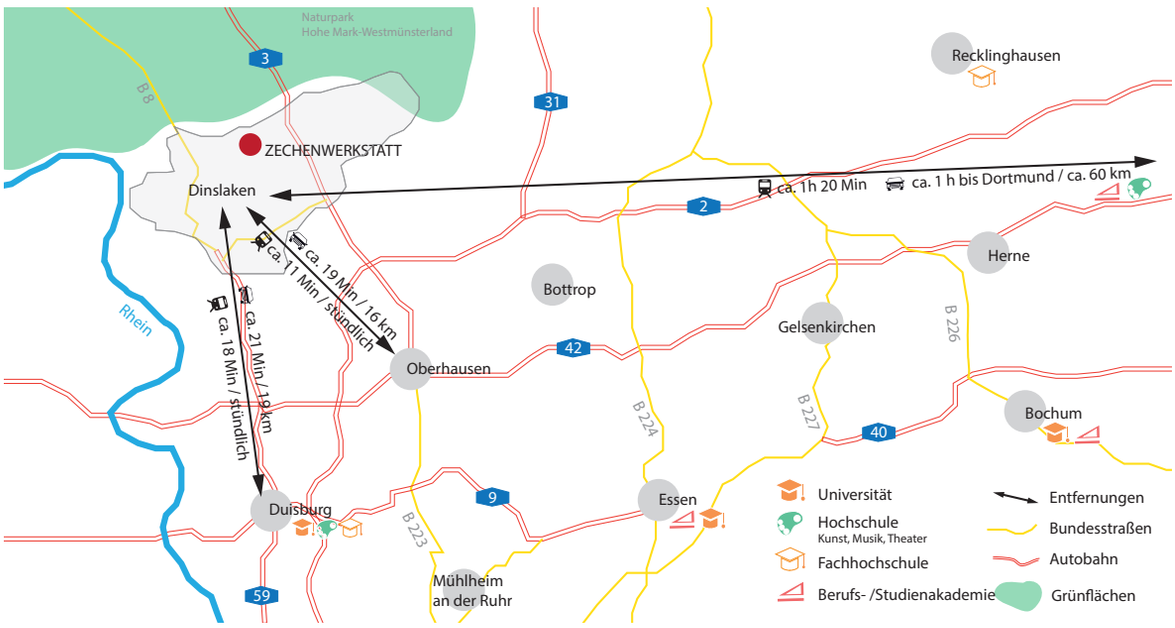




Karte oben: **Nordrhein-Westfalen -** Regionale Einordnung ZECHENWERKSTATT und andere aktive Orte mit Best-Practice-Beispielen (auf dem Weg/ am Anfang oder etabliertes Projekt), eigene Darstellung, Foto unten: Gesprächsrunde zum Initiativeinsatz am 29.08.2018



Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt ZECHENWERKSTATT in Dinslaken



Stadt Dinslaken, regionale Einordnung mit Bildungsstandorten und Anbindungen, eigene Darstellung

Stadt

Die Stadt Dinslaken liegt am nordwestlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt im Süden an Oberhausen und im Nord-Osten an den Naturpark Hohe Mark-Westmünsterland, einem der größten Naturparks Nordrhein-Westfalens mit unterschiedlichsten Landschaftsformen. Durch den westlichen Teil des Stadtgebiets fließt die Emscher, einem Nebenfluss des Rheins.

Das Stadtgebiet gliedert sich auf einer Fläche von 47,67 qkm in insgesamt zehn Siedlungsbezirke - das Projekt Zechenwerkstatt befindet sich im Bezirk Lohberg.

Altstadt, Burgtheater und Fantastival

Dinslaken hat eine sehenswerte Altstadt und unweit davon befindet sich die mittelalterliche Burg (Teil des jetzigen Rathauses) und eine 1934 erbaute Freilichtbühne - das Burgtheater Dinslaken. Hier finden auch Veranstaltungen im Rahmen des „Fantastivals" statt, ein mehrtägiges Festival, das von der ehrenamtlich getragenen Freilicht AG organisiert und veranstaltet wird.

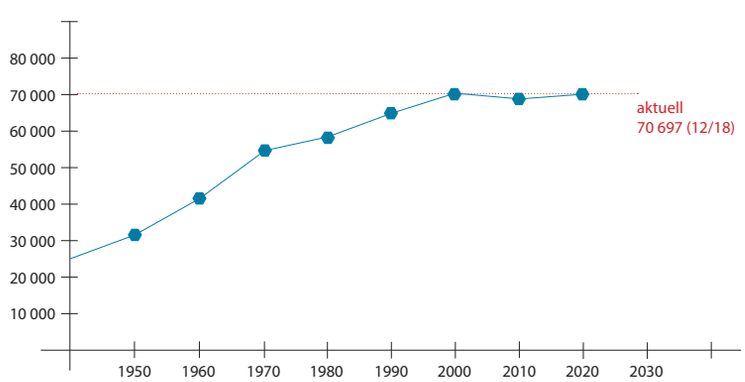
Anbindung/Hochschulen

Noch verfügt Dinslaken nicht über eine Hochschule oder Universität. Es gibt allerdings Pläne für die Gründung einer Hoschule und einen Verein, der es sich zum Ziel gesetzt hat, in Dinslaken die Möglichkeiten für ein duales und berufsbegleitendes Studium zu schaffen. Hier steht man in Kontakt mit der niederländischen Hochschule in Nijmegen und zu Hoschulkreisen in Köln. Als Standort hierfür hatte man auch das Zechengelände Lohberg ins Auge gefasst.

Die nächste Universität befindet sich in Duisburg - die Universität Duisburg-Essen. Hier kann man u.a. Geisteswissenschaften, Naturwissenschaften und Medizin studieren. (Quelle: Wikipedia: Dinslaken, eigene Recherche)

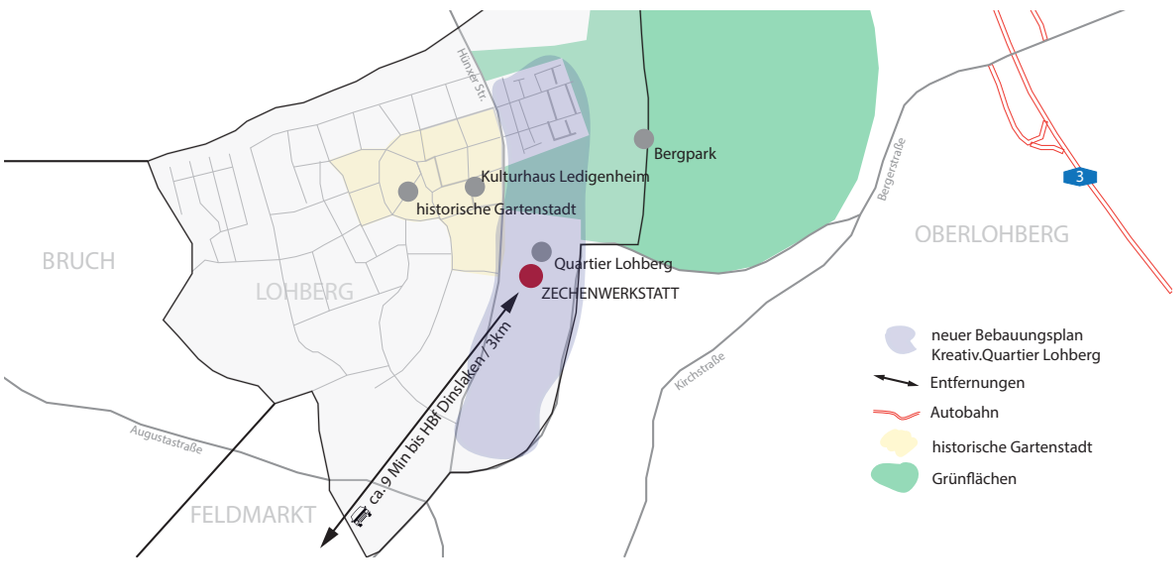
Freilicht AG

„Machen statt Meckern: 1996 ist die Freilicht AG von einer Bürgerinitiative als erste Kultur-Aktiengesellschaft Deutschlands gegründet worden. Ziel: Kulturelle Belebung eines innerstädtischen, historischen Burgtheaters. Aktive Beteiligung statt reine Kapitalanlage: Neben einer hauptamtlich angestellte Geschäftsführerin tragen 50-60 Ehrenamtliche die AG. Vielfalt statt Kommerz: Seit der Gründung hat die Freilicht AG mehr als 300 Veranstaltungen für ca. 250.000 Zuschauer umgesetzt. Das Hauptformat ist das >>FANTASTIVAL Dinslaken, ein 10-tägiges Kulturfestival, das sowohl Kleinkünstlern als auch internationalen Stars eine Bühne bietet, Wert auf einen Genre-Mix legt und nicht nur Besucher aus Deutschland anzieht." (Quelle: Lea Eickhoff, Bewerbung IBKW III, ausgefüllt August 2017)



Einwohnerentwicklung Dinslaken 1950 bis heute, Quelle: wikipedia, eigene Darstellung

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt ZECHENWERKSTATT in Dinslaken



Karte oben: Lage der Zechenwerkstatt im Stadtteil Lohberg, eigene Darstellung, Karte unten: Rahmenplan 2014, Kreativ.Quartier Lohberg, Quelle: RAG Montan Immobilien

Stadtteil

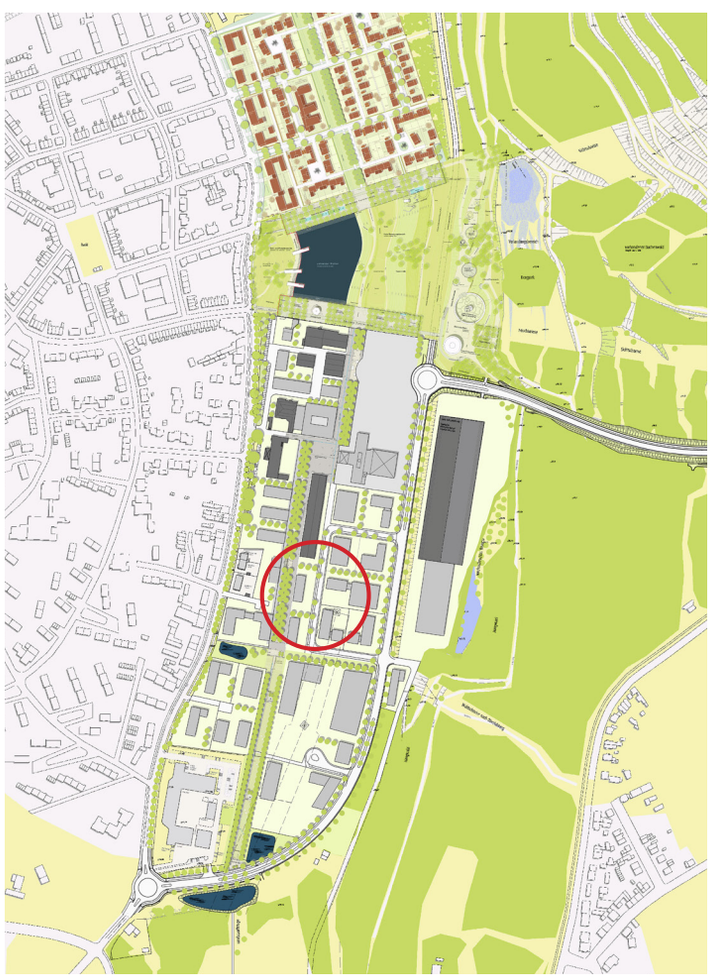
Der Stadtteil Lohberg am nördlichen Rand des Stadtgebiets von Dinslaken ist ein interessanter Stadtteil aufgrund seiner Heteroginität und seiner Vielfalt. Ca. 6.000 Einwohner leben hier mit vielen unterschiedlichen Nationalitäten. Markanteste Kennzeichen Lohbergs sind das ehemalige Bergwerk und die ehemalige Zechensiedlung.

Das Zechengelände

„Die Zeche Lohberg-Osterfeld in Dinslaken war von 1914 bis 2005 in Betrieb. Seit Juni 2007 wird das Zechengelände bis auf einen Teil der historischen Bausubstanz (Pförtnerhaus, Betriebsgebäude, Zentralwerkstatt und Fördermaschinenhäuser) abgerissen. Auf insgesamt 40 Hektar soll im Rahmen des Strukturwandels ein modernes, umweltbewusstes Stadtquartier zum Arbeiten und Wohnen realisiert werden." (Zitat, Quelle: zechenwerkstatt.de)

KreativQuartierLohberg

Das ehemalige Bergwerk-Areal in Lohberg ist umgewandelt worden in das sogenannte Kreativ.Quartier.Lohberg. Ziel der Projektgemeinschaft aus Stadt Dinslaken und RAG Montan Immobilien war es, auf den 40 Hektar ein modernes, umweltbewusstes, CO2-neutrales Stadtquartier zum Arbeiten und Wohnen zu realisieren. Aktuell ist die Vermarktung der Grundstücke fast abgeschlossen. Entstanden ist ein Wohngebiet für rund 200 Wohneinheiten, Infrastruktur, eine großflächige Park- und Haldenlandschaft für Freizeit und Naherholung sowie ein Gewerbegebiet für größere Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Handwerk und Dienstleistung. Mitten drin befindet sich die Zechenwerkstatt. (Quelle: Kreativ. Quartier Lohberg)



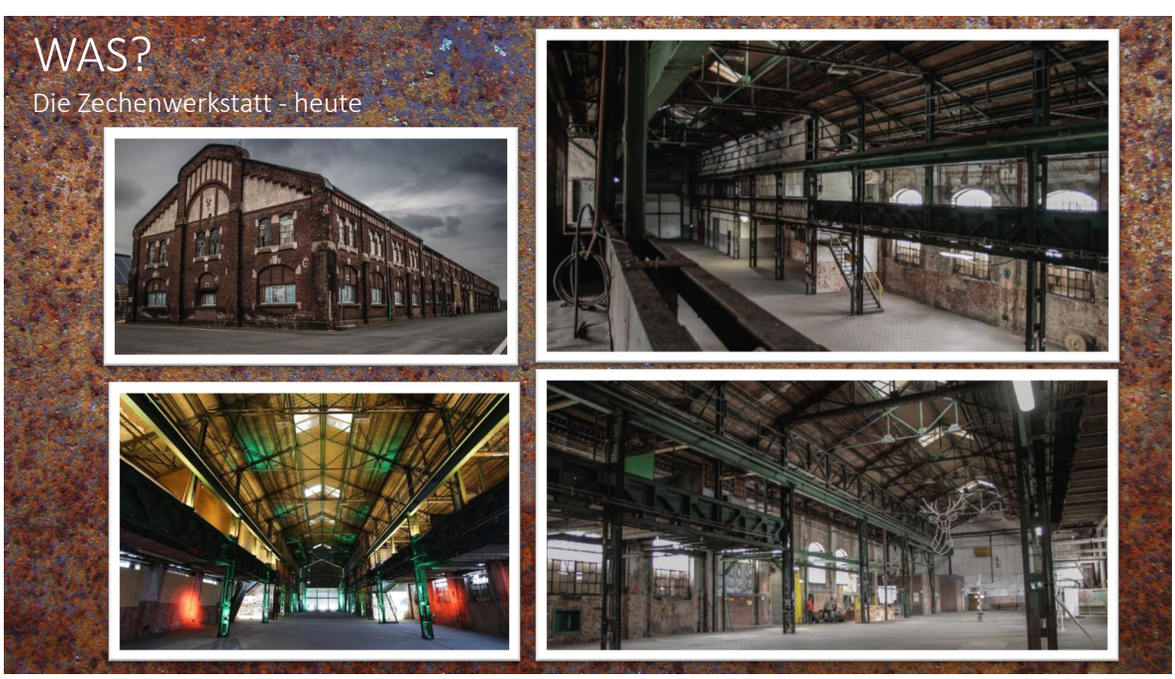
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt ZECHENWERKSTATT in Dinslaken

Standort/Gelände - Historischer Entwicklung und Zustand heute



Standortbewertung

„Das gesamte Zechengelände hatte einen hohen Stellenwert für die Lohberger Siedlung und den gesamten Stadtteil, der größtenteils durch türkisch-stämmige Gastarbeiter geprägt wurde. Seit Schließung des Zechengeländes lässt die Identifizierung noch nicht nach. Die Neunutzung an den Standort anzupassen, stellt große Herausforderungen dar. Jedoch bestehen bereits erfolgsversprechende Kooperationen zu Traditionsvereinen sowie türkischen Gruppierungen.“(Quelle: Lea Eickhoff, Bewerbung IBKW III, ausgefüllt August 2017)



Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt ZECHENWERKSTATT in Dinslaken

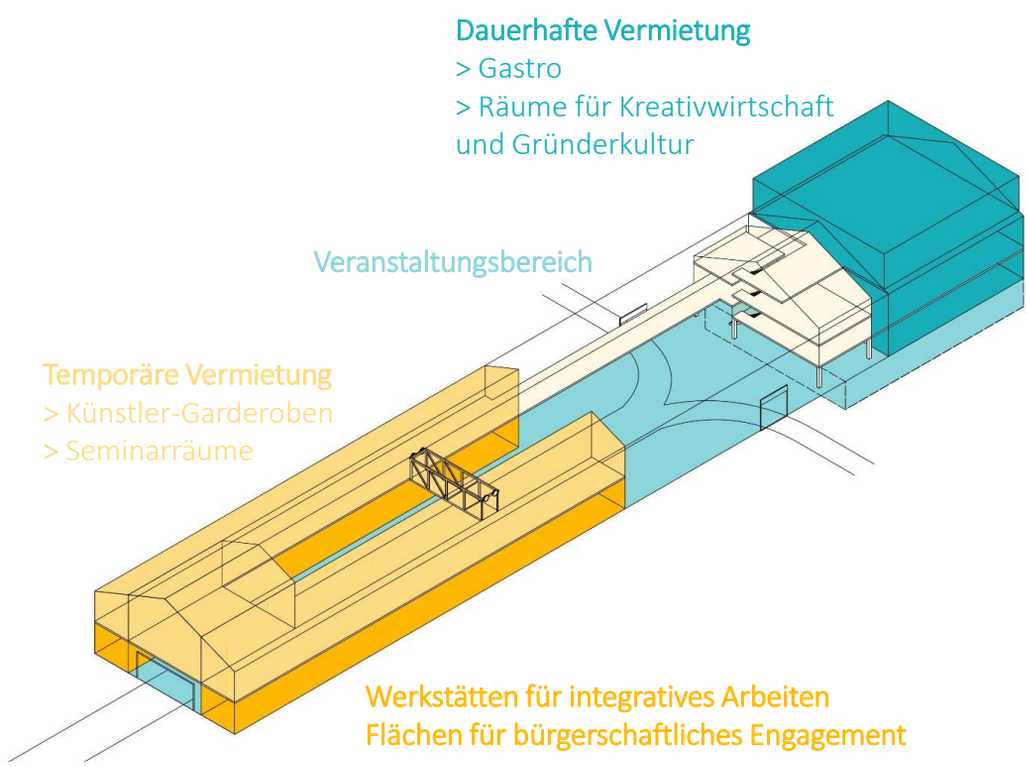
Das Vorhaben

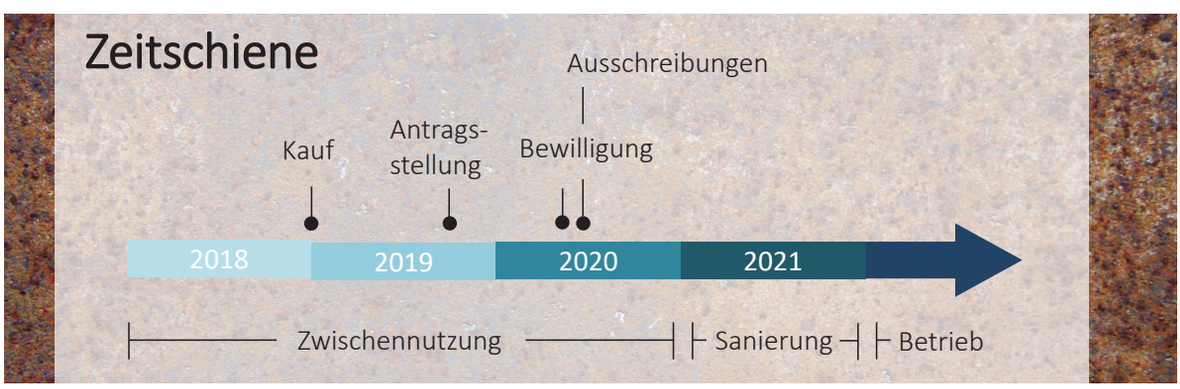
1. Kauf des Gebäudes
2. Sanierung und Umnutzung zu einem multifunktionalen Kulturzentrum mit
   - Veranstaltungsbereich für bis zu 2.000 Besuchern
   - Räumen für Kreativwirtschaft und Gründerkultur
   - Werkstätten für integratives Arbeiten
   - Gastronomie
   - Flächen für bürgerschaftliches Engagement

Träger

neu zu gründende Aktiengesellschaft

Zielgruppe:
Ehemalige Bergleute
Menschen aus dem Stadtteil
Menschen aus der Stadt
Kreativschaffende aus der Region





Grafiken auf dieser Seite, Quelle: Präsentation „Zechenwerkstatt Lohberg" zum Workshop am 05. Oktober 2018 im Tapetenwerk

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil III
Begleitforschung - PORTFOLIO Begleitprojekt ZECHENWERKSTATT in Dinslaken

Auszug aus dem Fragen-/Problemkatalog zum Initiativeinsatz im August 2018, aufgestellt von Lea Eickhoff

Gesprächsthemen und Fragenkatalog:

Da wir in unseren Ausführungen leider noch nicht so weit sind, wie wir es uns eigentlich gewünscht hätten, haben wir noch wenig sehr konkrete Fragen.

Wir freuen uns auf Ihre generelle Einschätzung der Immobilie und der Sanierungsideen.

Wir konnte einen vereidigten Sachverständiger für die Wertermittlung von Gebäude- und Freiflächen gewinnen (ehrenamtlich). Dieser hat die Gebäulichkeiten besichtigt und die für eine Bewertung erforderlichen Grunddaten erfasst. Er wartet gegenwärtig auf Angaben zu den gewünschten Bewertungsmethoden und Bezugsgrößen. Sobald wir ihm diese mitteilen, kann er ein Gutachten erstellen. Vielleicht haben Sie auch in diesem Bereich Einblicke und Erfahrungen, wie man diese Bezugsgrößen bei unserer Immobilie gut wählen kann.

Schallschutz (wir haben einen Schallschutzgutachter gewonnen, der (ehrenamtlich) bereit ist, eine Lärmprognose für die geplanten Nutzungen (inkl. Großveranstaltung mit bis zu 2.000 Besuchern) zu erstellen. Ein erster Ortstermin hat bereits stattgefunden und erste Einschätzungen liegen vor. Es findet kurzfristig ein gemeinsamer Abstimmungstermin mit dem Bauordnungsamt statt, im Anschluss wird die Lärmprognose erstellt (Ziel: Vorlage 4. Quartal 2018). Vielleicht haben Sie aber dennoch Erfahrungswerte, welche Methoden beim Umbau greifen können, um Schallschutz und Akustik schon in der Planung zu beachten.

Nutzungskonzept

Dieses war Teil unserer Arbeitsgruppe und wurde mit viel Text vorgetragen. Sicherlich haben Sie dazu noch einige Fragen, die wir dann gerne vor Ort erläutern können. Dazu ist noch wichtig zu erläutern, dass sich der Planungsstand hier am Anfang befindet. Der aktuelle Stand ist noch nicht weiter voran getrieben, noch kalkuliert. Hier beginnt der Konkretisierungsgrad aktuell.



Grafik auf dieser Seite, Quelle: Erste Ideen, Lea Eickhoff, Bewerbung IBKW III, ausgefüllt August 2017

BAU + BETRIEB

Die Zechenwerkstatt ist Bestandteil der Zeche Lohberg, die im Jahr 2005 geschlossen wurde, und diente als Stall und Werkstattgebäude. Seit 2016 mietet die **Freilicht AG**, die vor 22 Jahren gegründet wurde, die Zechenwerkstatt für Zwischennutzungen. Das Gebäude ist eine beeindruckende Halle mit Abmessungen von ca. 120 Meter Länge und ca. 20 Meter Breite. Dies und die zukünftig geplante Nutzung für Veranstaltungen bedingt eine besondere brandschutztechnische Betrachtung. Das Gebäude ist im wesentlichen eingeschossig. Jeweils an den Längsseiten befinden sich zweigeschossige **Einbauten**, die für Technik und kreativwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung stehen sollen. Gleiches ist für den dreigeschossigen Kopfbau geplant. Für **Aufenthaltsräume** bedeutet diese, dass bestehende Rettungswege ertüchtigt und neue gebaut werden müssen. Hinsichtlich einer niedrigschwelligen und schrittweisen Sanierung ist es auch denkbar diese Bereiche zunächst als Lager zu nutzen und in der Planung auf eine spätere Umnutzung oder Ausbau Rücksicht zu nehmen. Die vorhandenen Konstruktionen wie Traversen und Hebezeuge können die Lager beliefern. D.h., man könnte in einer ersten Phase auf kostenintensive Ertüchtigungen wie zusätzliche Treppen(Häuser) verzichten.

Die Dachkonstruktion ist aus Stahl, der konstruktiv elegant aber auch aufwendig verbaut wurde. Das schließt eine zusätzliche Brandschutzbeschichtung nahezu aus. Es ist also davon auszugehen, dass das Dach einen Feuerwiderstand von 0 haben wird.
Ein weiteres Thema ist der Schallschutz bei **Veranstaltungen**. Hier sind die Fenster die Schwachpunkte. Dafür gibt es verschiedene bauliche Lösungen. Abhängig ist das von der Art der Veranstaltung, der Teilnehmeranzahl und dem Zeitraum (nach 22.00 Uhr). Die Teilnehmeranzahl ist im Moment geplant von bis zu 2.000 Personen.

Stellplätze sind ausreichend vorhanden bzw. können angeordnet werden. Die **WC-Anlagen** können für die Gesamtzahl oder für die zu erwartende Hauptfrequenz (z.B. 1.000 Personen) errichtet werden. Für eine höhere Anzahl kann man temporäre Anlagen mieten. Die Lage der WC Anlage im Erdgeschoss scheint nach Diskussion der Anordnung im Keller oder im 1. Obergeschoss die beste Lösung - Minimierung der Stränge, Lärmpuffer, Barrierefreiheit, geringerer Ausbauaufwand. Der Flur als langerstreckter Vorraum könnte entlang der Außenwand verlaufen und die WC-Anlagen sind als Boxen davor gestellt. An diesen sind wiederum die Waschbecken befestigt.

Die Außenwand kann, um die **Schlagregendichtheit** zu verbessern, in nachfolgenden Schritten saniert werden. In diesem Zusammenhang wird auf eine Broschüre der Bauverwaltung der Stadt Hamburg hingewiesen. Dort wurden am historischen Klinkerbestand verschiedene Fugenmörtel unter erschwerten Bedingungen - feuchte, salzhaltige Luft - getestet und ca. fünf verschiedene Mörtel empfohlen. Diese Broschüre kann man sich schicken lassen. Keine Hydrophobierung der Klinker vornehmen, da diese die Klinker nachhaltig und dauerhaft schädigen.

Aufgrund der geplanten Teilnehmerzahl - ca. 2.000 - und den eventuellen **Schallschutzproblemen** (bei Belüftung über die Fenster) sollte eine **Lüftungsanlage** geplant werden. Deren Ausführung und Leistung ist auch abhängig von der Nutzung. Da bestimmt die aufwendigste bzw. sensibelste Veranstaltung die Auswahl. Sollen z.B. Theaterveranstaltungen und Diskotheken stattfinden, dann bedarf es einer leisen Anlage mit einem hohen Durchsatz. Oder man bestimmt das vorhandene Luftvolumen in der Halle und prüft, ob dies für eine Theaterveranstaltung für eine bestimmte Zeit, für eine begrenzte Teilnehmerzahl reicht. Eventuell kommt man ohne einen Luftwechsel aus. Hinzu kommen die Fragen wie Heizen und Kühlen. Die bisherigen positiven Erfahrungen während der Zwischennutzung können nur bedingt als Referenz für einen sanierten Bau herangezogen werden, da es im Moment aufgrund der Undichtigkeiten der Außenhaut - Risse, Fugen, undichte Fenster und Türen - einen natürlichen Luftwechsel gibt.

Die Sanierung der Fenster ist aufgrund der Erfahrungen im Westwerk sehr aufwendig, da der Kitt extrem hart ist und bei einem Scheibenwechsel ggf. auch die benachbarten Glasscheiben zerstört werden. Die Sanierung im Tapetenwerk funktionierte hier einfacher, da der Kitt nicht so stark ausgehärtet war. Die

denkmalgeschützten **Bestandsfenster** hinsichtlich Wärme- und Schallschutz aufzurüsten ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Hier empfiehlt sich das Prinzip des Kastenfenster - also eine neue Verglasung innenseitig dahinter zu setzen.
Bei einer kreativwirtschaftlichen Nutzung der Einbauten bzw. des Kopfbaus ist darauf zu achten, dass diese mit der geplanten Nutzung für Veranstaltungen korrespondiert. Das ist ein sich wiederholendes Thema bei der niedrigschwelligen Sanierung - die Nutzer müssen zueinander und zum Gebäude passen.

BAUPHYSIK

Situation

Die ehemalige Zechenwerkstatt ist Teil eines ehemaligen Kohlebergwerks. Sie beherbergte in ihrer aktiven Zeit Stallungen und wurde für verschiedene Werkstätten (u.a. Schlosserei, Sattlerei, Schreinerei) genutzt. Nunmehr ist eine Umnutzung für Büro-, Verkaufs-, und Ausstellungsflächen sowie für Eventveranstaltungen und Gastronomie geplant.

Gebäude

Der langgestreckte Backsteinbaukörper besteht überwiegend aus einer dreischiffigen Halle, wobei die Seitenschiffe teilweise zweigeschossig genutzt werden. Die Tragkonstruktion im Inneren und das Dachtragwerk wurden als Stahlbau errichtet. An die Halle schließt - innerhalb der Kubatur - ein zweigeschossiger, unterkellerter Kopfbau an, der kleinteiligere Raumaufteilungen beinhaltet. Der Kopfbau und Teile der Seitenschiffe wurden ursprünglich beheizt. Entsprechende Heizkörper sind noch vorhanden. Die Haupthalle wurde vermutlich nicht beheizt.

Bauphysikalisch relevante Punkte und Fragen sind:

a) Welche wesentlichen bauphysikalischen Probleme entstehen durch die Umnutzung des Gebäudes?
b) Welche bauphysikalischen Probleme sind bei den Klinkerwänden zu erwarten?
c) Welche Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Hülle sind ggf. bei Bestand und Erweiterungen rechtlich erforderlich?
d) Welche Möglichkeiten der Innendämmung gibt es und sind diese sinnvoll?
e) Was ist bei einer Nutzung der Halle für Events zu beachten?
f) Welche Beheizungsart ist mit Blick auf baukonstruktive Probleme sinnvoll?
g) Welche Wärmeerzeuger sind sinnvoll (Gas-Brennwert, Fernwärme, Strom, PV, Wärmepumpen etc.)?

Antworten / Lösungsansätze könnten sein:

a) Während die Raumtemperaturen und die Luftfeuchten bei einer Werkstatt-Nutzung eher niedrig gewesen sein dürften, ist bei den geplanten Nutzungen als Event- und Gastrobereich mit hohen Luftfeuchten und mit höheren Temperaturen zu rechnen. Dies erhöht Probleme des klimabedingten Feuchteschutzes an Bauteilen. Allerdings gab es auch in der ursprünglichen Nutzung Bereiche, die hohen Feuchtebelastungen ausgesetzt waren (z.B. Duschen) und ggf. weniger Probleme mit dem klimabedingten Feuchteschutz haben.

b) Insbesondere bei den bestehenden Außenwänden birgt dies - da diese im Bereich der Halle einen ggf. mangelhaften Schlagregenschutz und einen für die neue Nutzung unzureichenden Mindestwärmeschutz aufweisen - folgende Gefahren:
   – Korrosionsgefahr an einbindenden tragenden Stahlteilen
   – Schimmelpilzbildung
   – Tauwasserbildung (oberflächlich oder im Bauteilquerschnitt)

   Ein weiterer Problempunkt, ist die frühere Nutzung als Stallung. Hieraus können Salzbelastungen resultieren. Sofern nicht schon im Zuge des Altlasten-Gutachtens erfolgt, sollten diese durch Probeentnahme

an verschiedenen Stellen ermittelt werden. Salze sind im Regelfall gesundheitlich unbedenklich, stellen aber ggf. ein latentes Problem für die Konstruktion und/oder Nutzung dar. Salze gehen - je nach Salzart bzw. Salzgemisch - an spezifischen relativen Luftfeuchten von Lösung in Kristallisation über. Dies ist insbesondere dann kritisch, wenn der Prozess (Lösung - Kristallisation) zyklisch erfolgt. Dabei können die Ziegel zerstört werden. Anhand der Salzanalysen könnte ein Raumklima ermittelt werden, dass diesen zyklischen Prozess unterbindet oder stark einschränkt - z.B. indem es so trocken ist, dass mit einer Lösung der vorhandenen Salze nicht zu rechnen ist.
Salze können bei Überschreitung der Deliqueszenzfeuchtigkeit* (Def. s. S. 115) zu erheblichen Durchfeuchtungen von Bauteilen führen, wobei die Feuchte aus der Luft stammen kann und nicht aus aufsteigender Feuchte in Folge z.B. einer mangelhaften Abdichtung. Die Ursache ggf. vorhandener Durchfeuchtungen im Sockelbereich sollte daher geklärt und sicher einer mangelhaften Abdichtung zugeordnet werden, bevor aufwändige Abdichtungsmaßnahmen getroffen werden.

c) Sofern bei beheizten Gebäuden bestehende, dämmtechnisch schlechte Bauteile nicht geändert werden, besteht keine Forderung diese dämmtechnisch zu verbessern. Dies gilt auch dann, wenn ehemals niedrig beheizte Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt werden und ggf. höher beheizt werden. Werden ehemals unbeheizte Bereiche so umgenutzt, dass diese beheizt werden, gelten die hohen Anforderungen des ENEV-Neubaustandards. Es gibt noch weitere Forderungen allerdings kann im hier gegebenen Fall mit Verweis auf den Denkmalstatus eine Befreiung von der ENEV in Anspruch genommen werden. Die ENEV sollte daher nicht konzeptbestimmend sein.

d) Innendämmungen sind bei außensichtigen Klinkerfassaden kritisch. Im gegebenen Fall kommt das potentielle Problem der Salzbelastungen hinzu. Darüber hinaus handelt es sich um ein sehr langes Gebäude, dessen Verhalten bezüglich der Wärmeausdehnung durch eine Innendämmung ggf. stark verändert wird - hier besteht ggf. die Gefahr von Rissbildungen. Aus Sicht des Verfassers sollte daher auf Innendämmungen verzichtet werden. Sinnvoller - und niederschwelliger - ist eine der vorhandenen Baukonstruktionen entsprechende Nutzung der Gebäudeteile.

e) Veranstaltungen mit großen Menschenmengen führen zu einem hohen Lüftungsbedarf, der durch freie Fensterlüftung nicht mehr gewährleistet werden kann. Klassische Lüftungsanlagen für diese Nutzungen sind sehr groß, teuer und wartungsintensiv. Für hochwertige Events (klassische Konzerte o.ä.) wird eine solche Lüftungsanlage kaum zu umgehen sein. Finden große Events nur sehr selten statt und können diese in unkritischen Jahreszeiten (Sommer) veranstaltet werden, kann die Lüftung allerdings deutlich einfacher ausgelegt werden. Eine frühzeitige Klärung der zu erwartenden (bzw. anzustrebenden) Nutzungsprofile ist daher auch vor diesem Hintergrund sinnvoll.

f) Sinnvoll wären Heizsystem, die eine Austrocknung der Bauteile fördern. Dies können Strahlungs-Heizsystem (z.B. Deckenstrahler zur Heizung der Halle) sein, aber bei kleinteiligeren Räumen auch Heizleisten / Konvektoren vor den Außenwänden, die Wärme in diese leiten. Ungünstig sind aus bauphysikalischer Sicht Heizsysteme, die primär Luft erwärmen.

g) Es ist davon auszugehen, dass relativ hohe Heizleistungen benötigt werden, die aber nur selten voll abgefordert werden. Da die Kosten von Fernwärme zu großen Teilen von der benötigten Anschlussleistung abhängen, ist diese im gegebenen Fall relativ teuer. Wärmepumpensysteme sind auf Grund der zu erwartenden hohen erforderlichen Systemtemperaturen nicht geeignet. Gas-Brennwert-Kessel sind prinzipiell geeignet, da sie bei Bedarf hohe Systemtemperaturen liefern.
Im vorliegenden Fall ist bzw. wird in unmittelbarer Nähe zu der Zechenwerkstatt eine Pumpenanlage errichtet, die dauerhaft (warmes) Grubenwasser in großen Mengen aus den stillgelegten Bergwerken pumpt. Da diese Wärmequelle ohnehin vorhanden ist, wäre es sehr sinnvoll diese zur Beheizung zu nutzen.

Die angesprochenen Punkte bedingen einander und sind im Komplex zu sehen.

BRANDSCHUTZ

Allgemeine Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen

Das betrachtete Gebäude ist ein langgestreckter Backsteinbau mit einer Grundfläche von ca. 2.400 m². Es verfügt teilweise über bis zu 3 Ebenen, deren Flächen über 400 m². betragen. Das Dach besteht im Wesentlichen aus einer unverkleideten Stahlkonstruktion. Das Gebäude ist im geplanten Ausbau >7 m Fußboden (OKFF) oberstes Geschoss. Die Bausubstanz der Gebäude (Stützen, Wände, Decken) entspricht überwiegend nicht den brandschutztechnischen Anforderungen der Bauzeit sowie den aktuellen Anforderungen an Gebäude der Gebäudeklasse (GK) 5. Es bestehen Sonderbautatbestände (z.B. Versammlungsstätte, Gastronomie).
Die Erschließung der Gebäude für Rettungsgeräte der **Feuerwehr** ist über die ausreichend vorhandenen **Freiflächen** gut möglich. Aufgrund der Sonderbautatbestände können die Rettungsgeräte der Feuerwehr als 2. Rettungsweg für die Geschosse über dem EG bzw. über OKFF 7 m nicht herangezogen werden. Für dort geplante Nutzungen (offene Arbeits- und Büroflächen, Ateliers, Besprechungsräume sowie Co-Working Space) sind zwei bauliche **Rettungswege** erforderlich. Erdgeschossige Bereiche sind aus Brandschutzsicht für großflächige Nutzungen oder Nutzungen mit hohen Personenzahlen zu bevorzugen.
Der bauliche Brandschutz für das Gebäude kann in dem baurechtlich erforderlichen Umfang (feuerbeständig, Brandwand nach 40 m) mit vertretbarem Aufwand und ohne Zerstörung der Optik nicht sichergestellt werden. Das bedingt ein besonders hohes Augenmerk auf die Anordnung der baulichen Rettungswege. Nur durch die Sicherstellung einwandfreier baulicher Rettungswege (Treppen und Treppenräume) kann die Reduzierung der Anforderungen an den Brandschutz der Gebäudesubstanz sinnvoll kompensiert werden.

Für die geplante **Zwischennutzung** mit niedrigschwelliger Instandsetzung sind die erdgeschossigen Bereiche am wenigsten problematisch. Baurechtlich ist dabei zu klären inwieweit der fehlende Brandschutz der Dachkonstruktion („F 0“) durch ggf. überdimensionierte erdgeschossige Ausgänge ins Freie kompensiert werden kann (Schnelle Entfluchtung des Gebäudes). Für den weiteren Ausbau zur langfristig angedachten Nutzung sollten frühzeitig niedrigschwellige **anlagentechnische Brandschutzmaßnahmen** (Rauchwarnmelder, Hausalarmanlage) vorgesehen werden.

RECHT

Nutzung der Halle als Veranstaltungsraum

Fragestellung: teilweise (Um-)Nutzung der ehemaligen Zechenwerkstatt in Dinslaken als Veranstaltungsraum für bis zu 2000 Personen.
Bauordnungsrechtliche Einstufung als Versammlungsstätte mit allen daraus entstehenden Anforderungen an die Zulässigkeit der Umnutzung und ggfs. erhöhten Brandschutzanforderungen.

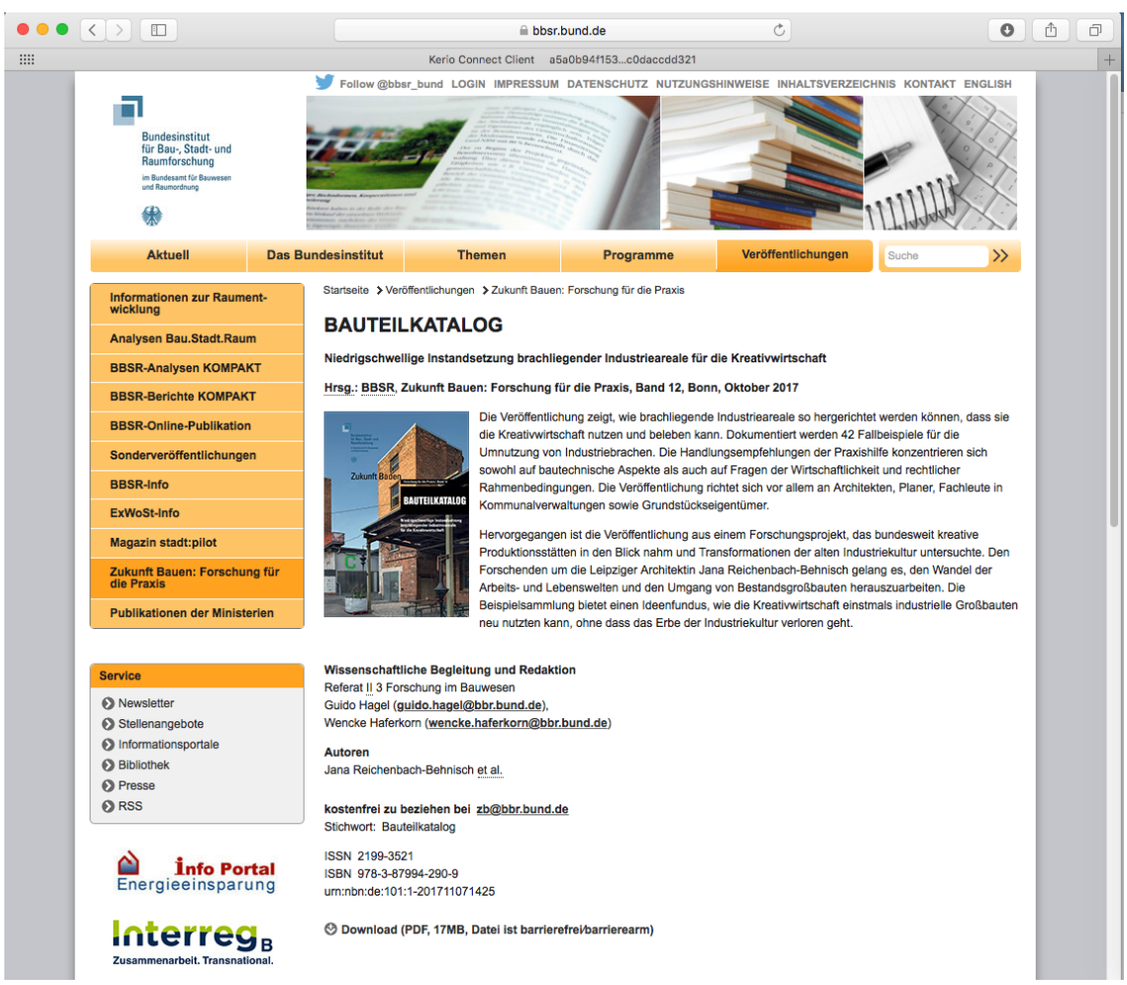
Heizung

Problematisch ist hier die Möglichkeit des Anschlusses an das örtliche Gasnetz bzw. als bessere und nachhaltige Alternative - die Nutzung der Wärme des Grubenwassers zur Wärmegewinnung für die Beheizung der Halle.

Derzeit besteht wohl keine rechtliche Möglichkeit einen Anschluss an das örtliche Gasnetz verlangen zu können. Der Anschluss an das Gasversorgungsnetz muss mit dem zuständigen örtlichen Versorger in gesonderten Verhandlungen vereinbart werden. Die Möglichkeiten der Nutzung des Grubenwassers müssen in tatsächlicher und danach rechtlicher Hinsicht noch geprüft werden. Hierzu soll Kontakt zum Zollverein hergestellt werden.

Frage des Trägers der zukünftigen Nutzung

Die Frage nach der Gründung einer Betreibergesellschaft stellte sich hier nur kurz, da es bereits eine gemeinnützige Aktiengesellschaft gibt, die bislang kulturelle Veranstaltungen (Fantastival) organisiert und veranstaltet.


bbsr.bund.de
Kerio Connect Client a5a0b94f153...c0daccdd321
Follow @bbsr_bund LOGIN IMPRESSUM DATENSCHUTZ NUTZUNGSHINWEISE INHALTSVERZEICHNIS KONTAKT ENGLISH
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Aktuell
Das Bundesinstitut
Themen
Programme
Veröffentlichungen
Suche
Informationen zur Raument-wicklung
Analysen Bau.Stadt.Raum
BBSR-Analysen KOMPAKT
BBSR-Berichte KOMPAKT
BBSR-Online-Publikation
Sonderveröffentlichungen
BBSR-Info
ExWoSt-Info
Magazin stadt:pilot
Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis
Publikationen der Ministerien
Service
Newsletter
Stellenangebote
Informationsportale
Bibliothek
Presse
RSS
Info Portal Energieeinsparung
Interreg B Zusammenarbeit. Transnational.
Startseite > Veröffentlichungen > Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis
BAUTEILKATALOG
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieareale für die Kreativwirtschaft
Hrsg.: BBSR, Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis, Band 12, Bonn, Oktober 2017
Zukunft Bauen
BAUTEILKATALOG
Die Veröffentlichung zeigt, wie brachliegende Industrieareale so hergerichtet werden können, dass sie die Kreativwirtschaft nutzen und beleben kann. Dokumentiert werden 42 Fallbeispiele für die Umnutzung von Industriebrachen. Die Handlungsempfehlungen der Praxishilfe konzentrieren sich sowohl auf bautechnische Aspekte als auch auf Fragen der Wirtschaftlichkeit und rechtlicher Rahmenbedingungen. Die Veröffentlichung richtet sich vor allem an Architekten, Planer, Fachleute in Kommunalverwaltungen sowie Grundstückseigentümer.
Hervorgegangen ist die Veröffentlichung aus einem Forschungsprojekt, das bundesweit kreative Produktionsstätten in den Blick nahm und Transformationen der alten Industriekultur untersuchte. Den Forschenden um die Leipziger Architektin Jana Reichenbach-Behnisch gelang es, den Wandel der Arbeits- und Lebenswelten und den Umgang von Bestandsgroßbauten herauszuarbeiten. Die Beispielsammlung bietet einen Ideenfundus, wie die Kreativwirtschaft einstmals industrielle Großbauten neu nutzten kann, ohne dass das Erbe der Industriekultur verloren geht.
Wissenschaftliche Begleitung und Redaktion
Referat II 3 Forschung im Bauwesen
Guido Hagel (guido.hagel@bbr.bund.de),
Wencke Haferkorn (wencke.haferkorn@bbr.bund.de)
Autoren
Jana Reichenbach-Behnisch et al.
kostenfrei zu beziehen bei zb@bbr.bund.de
Stichwort: Bauteilkatalog
ISSN 2199-3521
ISBN 978-3-87994-290-9
urn:nbn:de:101:1-201711071425
Download (PDF, 17MB, Datei ist barrierefrei/barrierearm)

2.3 Praxistest Bauteilkatalog

Der Bauteilkatalog zur niedrigschwelligen Instandsetzung, welcher nicht nur auf die preiswerte Sanierung von Industriebrachen und ähnlichen großflächigen Bestandsbauten angewendet werden kann, wurde als einfaches Kompendium für relevante Praxisbeispiele entsprechend bildhaft aufgebaut. Er wird und kann die (Bau)Fachplanung nicht ersetzen, sollte aber ein Hilfsmittel und grundhaftes Handbuch gerade bei den ersten Aktivierungsschritten im Baubestand sein – auch für bauliche Laien.
Nach seinem Erscheinen als Sonderedition des Bundesamtes BBR in einer Erstauflage von 1500 Exemplaren im Oktober 2017 war der Katalog nach einem Jahr nahezu vergriffen. Nicht nur Akteure aus ähnlichen Projekten, Studenten und Fachkollegen waren sehr interessiert, auch Entscheidungsträger und andere Vertreter aus der Verwaltung forderten Exemplare an. Aus verschiedenen Nachbarländern kam die Frage nach einer englischsprachigen Version.

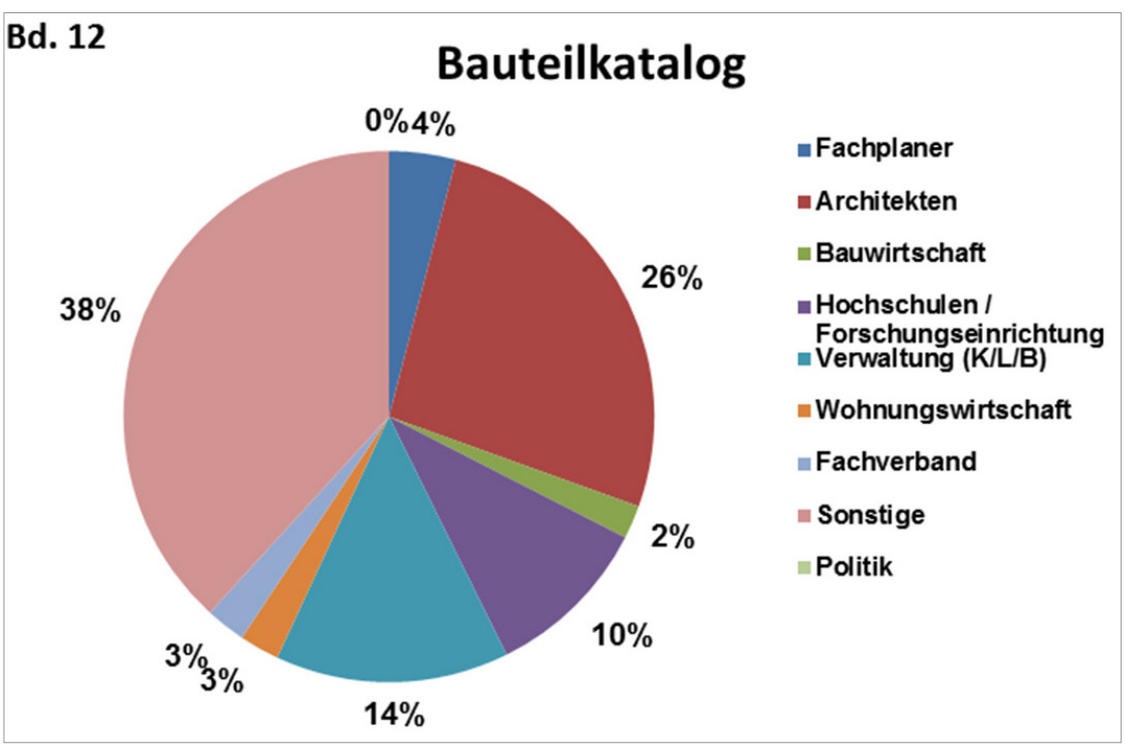


Abb. 14 Tendenzielle Verteilung der Branchen von denen der Bauteilkatalog über das BBSR angefragt wurde, Quelle: Forschungsinitiative Zukunft Bau des BBSR/BBR

Im Rahmen der Begleitforschung wurde der Bauteilkatalog den ausgewählten Projekten auch zur Verfügung gestellt, um evaluieren zu können, was für wen besonders anschaulich dargestellt ist bzw. wo Änderungs- und/ oder Ergänzungsbedarf besteht. Die unterschiedlichen Beteiligten erhielten zu Projektstart und Projektende einen Fragebogen mit relevanten Kriterien.

Allgemein wurde von allen festgestellt, dass der Bauteilkatalog anschaulich, logisch und insbesondere grafisch sehr gut aufbereitet ist.

Abb. 13 linke Seite: screenshot Website BBSR zum Bauteilkatalog, Quelle: www.bbsr.bund.de

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen
für die Kreativwirtschaft Teil III
Begleitforschung

FRAGENKATALOG „Praxistest Bauteilkatalog"

*Der **Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung** aus Teil II der Forschungsarbeit dient als Grundlage für die fachliche Begleitung und soll von den Vertretern der teilnehmenden Begleitprojekte „Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte" in der Praxis getestet werden.*
Für eine Auswertung zur Handhabung des Bauteilkataloges wurde dieser Fragenkatalog aufgestellt. Nachfolgend werden Aspekte zum Umgang mit dem Katalog abgefragt und können Verbesserungsvorschläge angegeben werden.

---

1. **Allgemeine Angaben zur Nutzergruppe**

In welcher Funktion benutzen Sie den Bauteilkatalog? (Eigentümer, Betreiber, Raum-Nutzer, Akteur, Bau-Fachmann, ...) **Bei Mehrfachnennungen, bitte für jeden Nutzer des Bauteilkataloges einen Fragebogen separat ausfüllen!*

Eigentümer

Wie lange haben Sie den Bauteilkatalog schon „getestet"? 2 Jahre

Für welches Objekt? _____

2. **Wie bewerten Sie die Handhabung und den Aufbau des Bauteilkatalogs?**

	klar verständlich	verständlich	neutral	wenig verständlich	nicht verständlich
Wie bewerten Sie den Aufbau in Anlehnung an die DIN 276?	☑	☐	☐	☐	☐
Wie bewerten Sie den Aufbau der Bauteilgruppen – Erläuterungen?	☑	☐	☐	☐	☐
Wie bewerten Sie die zugeordneten Grafiken in den Bauteilgruppen-Erläuterungen?	☑	☐	☐	☐	☐
Wie bewerten Sie den Aufbau der Doppelseite zu den jeweiligen typischen Konstruktionsarten?	☐	☑	☐	☐	☐
Wie bewerten Sie die zugeordneten Grafiken auf den Doppelseiten der jeweiligen Konstruktionsart?	☑	☐	☐	☐	☐

rb architekten Tapetenwerk Haus B Lützner Strasse 91 04177 Leipzig
fon 0341 4928236 mail info@rbarchitekten-le.de website www.rbarchitekten-le.de

Die Inhalte und die ausgewählten Beispiele sind sinnvoll ausgewählt und übersichtlich geordnet. Die entwickelten Icons helfen auch (bau) fachlich weniger gut Ausgebildeten, den technischen Hintergrund zu verstehen.

„Der Bauteilkatalog ist Weltklasse!“ (Zitat Akteur Shedhalle in der Gesprächsrunde beim Initiativeinsatz in Tübingen, August 2018)

Auswertung FRAGENKATALOG „Praxistest Bauteilkatalog“

1. Allgemeine Angaben zur Nutzergruppe

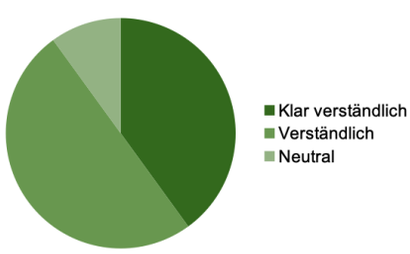
Auswertung:

Die meisten Fragebögen wurden von Personen in der Funktion als Eigentümer ausgefüllt, gefolgt von Projektleitern und Akteuren. Eher seltener wurde der Fragebogen von Architekten und Planer ausgefüllt.

Im Durchschnitt wurde der Bauteilkatalog von den Befragten 18 Monate „getestet“!

2. Wie bewerten Sie die Handhabung und den Aufbau des Bauteilkatalogs?

Wie bewerten Sie den Aufbau in Anlehnung an die DIN 276? (Eigene Darstellung)



Wie bewerten Sie den Aufbau der Bauteilgruppen-Erläuterungen? (Eigene Darstellung)

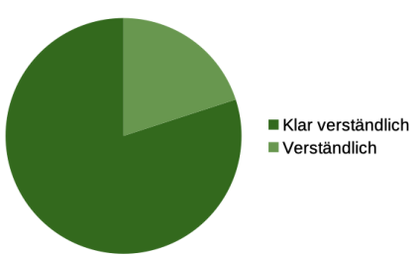


Abb. 15 linke Seite: Erste Seite des Fragenkatalogs „Praxistest Bauteilkatalog“, ausgefüllt von einem der kommunalen Begleitprojekte

3. Problemkatalog

Zu welchem Zeitpunkt kam der Bauteilkatalog bei Ihrem Projekt bisher zum Einsatz? (Recherche, Konzeptphase, Bauausführung, Abnahme)

.

Recherche, Konzeptphase, Entwurfsplanung

Bitte erläutern Sie, bei welchen Problemstellungen Sie den Bauteilkatalog bisher genutzt haben:

	Problemstellung
Recht	
Energetische Sanierung	Einhaltung EnEV bei denkmalgeschützten Gebäuden
Brandschutz	Problemstellung Bestandsschutz
Sonstiges	

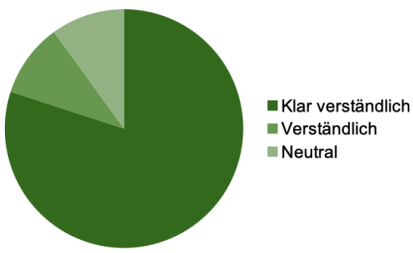
Bitte erläutern Sie, bei welchen Problemstellungen Sie den Bauteilkatalog in Zukunft nutzen möchten:

Fachgebiet	Problemstellung
Recht	Prüfung Nutzungsänderung/Bestandsschutz
Energetische Sanierung	bauphysikalische Betrachtung belasteter Wände
Brandschutz	Umgang mit Bestandsschutz
Sonstiges	Konstruktive Ausbildung einzelner Bauteile

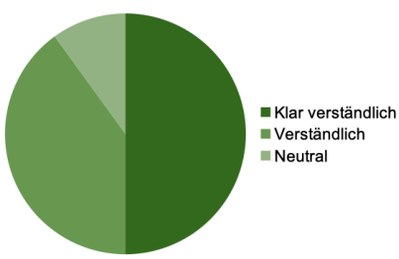
4. ... Anmerkungen,.Kritik,.Ergänzungen

Neben dem Bauteilkatalog war für uns der Input durch die Fachberatung besonders wertvoll.

Wie bewerten Sie die zugeordneten Grafiken in den Bauteilgruppen-Erläuterungen? (Eigene Darstellung)



Wie bewerten Sie den Aufbau der Doppelseiten zu den typischen Konstruktionsarten? (Eigene Darstellung)



Wie bewerten Sie die zugeordneten Grafiken auf den Doppelseiten der jeweiligen Konstruktionsart? (Eigene Darstellung)



3. Problemkatalog

Zu welchem Zeitpunkt kam der Bauteilkatalog bei Ihrem Projekt bisher zum Einsatz?

Auswertung:
Bei den meisten Befragten kam der Bauteilkatalog in der Vorentwurfs- und Konzeptphase zum Einsatz. Einige Wenige nutzten den Katalog auch bereits in der Phase der Genehmigungsplanung, der Bauausführung und bei Fragen zu Sicherungsmaßnahmen.

Problemstellungen bei denen der Bauteilkatalog bisher von den Befragten genutzt wurde bzw. bei denen der Bauteilkatalog in Zukunft zum Einsatz kommen soll, sind u.a.

Abb. 16 linke Seite: Zweite Seite des Fragenkatalogs „Praxistest Bauteilkatalog“, ausgefüllt von einem der kommunalen Begleitprojekte

„Herr Andernach (Fachgutachter Bauphysik, Anm. des Verfassers) hat schnell weitergeholfen! Vielen Dank!“

Sylvia Deeg, Gebäude und Anlagenverwaltung, Technisches Management der Stadt Plauen

Fachgebiet Recht:
Informationen zu erforderlichen Genehmigungen und Umnutzung
Gewährleistung ausführender Gewerbe
Prüfung Nutzungsänderung/ Bestandsschutz

Fachgebiet Energetische Sanierung/Bauphysik:
Erhalt oder Austausch alter Heizkörper
Berücksichtigung der ENEV bei denkmalgeschützten Gebäuden
Innen- und Außendämmung
Schall- und Wärmeschutz für Büroräume
Dämmung Fassaden / Fußböden
Präzedenzfälle für energetische Sanierung

Fachgebiet Brandschutz
Umgang mit dem Bestandsschutz
Anforderungen an Holzbalkendecken und Ertüchtigung von Holzkonstruktionen
Flucht- und Rettungswege
Organisatorischer Brandschutz

Sonstiges/Fachgebiet Bau + Betrieb
Rentabilitätsrechnungen
Abschätzung von Erhalt vs. Abriss
Fallbeispiele für Ausnahmeregelungen im Bauantragsverfahren

Neben den Initiativeinsätzen hatten die Begleitprojekte die Möglichkeit sich über das interne Online-Fragenforum an die Fachgutachter zu wenden und Fragen zu stellen. Nachfolgend eine Auswahl an beispielhaften Fragen (anonym):

Auszug Frage aus dem Fragenforum BRANDSCHUTZ zum Thema Fluchtreppen:
„(...) Das Bauamt hat uns mitgeteilt, dass die aufsteigende Fluchttreppe nicht genehmigungsfähig sei. Auf unsere Rückfrage welche gesetzliche Grundlage dahinter steht erhielten wir lediglich folgende Antwort: „Rettungswege müssen auf direktem Wege ins Freie führen, nicht über Umwege. Im Gefahrfall flüchtet niemand in einem Gebäude erst noch nach oben. Ein solcher Weg kann als 3. Rettungsweg angeboten werden“.
Wir haben nirgends eine Regelung gefunden aus der hervorgeht, wie solch eine Treppe zu bewerten ist. Deshalb nun unsere Frage: Gibt es Fälle, Hinweise oder Rechtsprechungen aus denen man Argumente für die Zulässigkeit solch einer Treppe ableiten kann? Bei dem Gebäude handelt es sich um Gebäudeklasse 5, geregelter Sonderbau. (...)“

Antwort Fachgutachter Brandschutz, Reinhard Eberl-Pacan:
„(...) leider kommt dieser Fall, dass der Rettungsweg statt nach unten nach oben führt, selten vor. Grundsätzlich ist u.E. daran allerdings nichts auszusetzen, da § 10 LBOAVO ledigich fordert: „Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen.“
Wir haben eine ähnliche Lösung (Rettungsweg nach oben) bei einem Bauvorhaben in Berlin erfolgreicht umsetzen können. Die Problematik, dass es für den Benutzer ggf. ungewöhnlich sein kann, nach oben

zu flüchten, haben wir durch eine eindeutige Kennzeichnung des Rettungswegs gelöst (...)“

Auszug Frage aus dem Fragenforum BAUPHYSIK zum Thema Dämmung nach EnEV:
„(...) Im Zuge dessen wird für die Bodenplatte der Einbau einer Dämmung nach EneV gefordert. (...) war lediglich der erforderliche Ausbau der Fundamentkopfbalken für die Mikropfahlgründung, das Schließen der Fußbodenkanäle und der anschließende abschließende Auftrag eines Gußasphaltestriches geplant. (...) Nun suchen wir nach Argumenten, um bei unserer Variante zu bleiben. Das Argument, dass es sich um ein Denkmal handelt, war nicht ausreichend. (...)

Antwort von Fachgutachter Bauphysik, Ingo Andernach:
„(...) auf den ersten Blick sehe ich vier Argumentationsschienen:
1. Entsprechend §9(3) der ENEV greifen die Forderungen der ENEV erst, wenn die Fläche der geänderten Bauteile mehr als 10 vom Hundert der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betrifft. Ich habe das mal ausgemessen und festgestellt, dass die neuen Beton platten 10,6% der Fläche ausmachen - hier könnt man ggf. nochmal genau nachmessen (ich hatte nur das PDF) und dann darauf abheben, dass die ENEV im gegebenen Fall keine Anwendung findet. Folgt man dieser Argumentation, so müsste der Gussasphalt allerdings entfallen, da dieser als neuer Fußbodenaufbau gilt und mehr als 10% der Fläche ausmacht. Der vorhandene Boden würde dann einfach nur ausgebessert.
2. Entsprechend Anlage 3, Tabelle 1 der ENEV werden Forderungen an die Bodenplatte nur aufgemacht, wenn die Räume auf mindestens 19°C beheizt werden. Nach Anlage 2, Pkt. 2.1.8 der ENEV können z.B. Einzelhandel / und Kaufhaus (aber auch andere Nutzungen) als mit 17°C beheizt angesehen werden - ggf. fallen die Flächen ja in eine solche Nutzung und die Forderungen an die Bodenplatte sind ungerechtfertigt.
3. Die mögliche Höhe eines neuen Bodenaufbaus ist ggf. durch vorhande Treppenstufen / Auftrittshöhen begrenzt. Entsprehend Anlage 3, Pkt. 5 gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird - wenn die höchstmögliche Dämmschichtdicke aus geometrischen Gründen = 0 ist, kann keine Dämmung eingebaut werden. Zu dem Thema Bodenaufbauten äußert sich auch die Bauministerkonferenz in der 106. Auslegung XII-6 zu Anlage 3, Tabelle 1, Zeile 5 a und b EnEV 2009.
4. Wenn das alles nicht fruchtet, kann man aus meiner Sicht relativ einfach eine unbillige Härte nachweisen (&25 ENEV). Auf Grund der Größe der Bodenplatte hat auch die ungedämmte Platte einen relativ geringen thermischen Leitwert. Die dämmtechnische Verbesserung der Bodenplatte auf den geforderten U-Wert von 0,50 wird daher über die ganze Platte gesehen nur einen geringen Effekt haben, aber Kosten verursachen, die durch Energieeinsparung nicht mehr reingeholt werden. Dazu würde man auf DIN EN ISO 13370 zurückgreifen und die bestehende Bodenplatte entsprechend Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Nichtwohngebäudebestand vom 30. Juli 2009 (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) einordnen.

Auszug Frage aus dem Fragenforum BAUPHYSIK zum Thema Dämmung nach EnEV:
„(...) Eine zentrale Frage ist nun, wie die Fensterfassaden bei Einhaltung architektonischer Standards zur Wärmedämmung ausreichend saniert werden können. (...), es muss in der Halle eine Mindesttemperatur von 12°C (...) aufrechterhalten werden. (...)“

Antwort von Fachgutachter Bauphysik, Ingo Andernach:
Da die Halle auf mindestens 12°C beheizt werden muss, ist die ENEV bei Sanierungsmaßnahmen einzuhalten. Prinzipiell gibt es zwei Wege die Einhaltung der ENEV bei Sanierungsmaßnahmen nachzuweisen:
a) Gesamtbilanz des Gebäudes erstellen
b) Bauteilnachweise erstellen

Darüber hinaus besteht ggf. die Möglichkeit eine Befreiung von der ENEV auf Grund von unbilliger Härte zu erwirken.
Forderungen zur energetischen Verbesserung von Bauteilen werden aber grundsätzlich erst dann wirksam, wenn Sanierungsmaßnahmen an diesen erfolgen - eine Ausnahme bilden dabei zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum, die unter bestimmten Voraussetzungen verpflichtend zu dämmen sind.
Im konkreten Fall der Fensterfassaden einer auf 12°C beheizten Halle, ist an erster Stelle die Frage nach den Gründen für die Sanierung zu stellen, da hiervon der sinnvolle Nachweis der ENEV-Forderungen bestimmt wird. Mögliche Szenarien wären:

a) Die vorhandene Fensterfassade ist schadhaft (z.B. undicht)
In diesem Fall sollte in einem ersten Schritt geprüft werden, ob die vorhandene Fassade instand gesetzt werden kann. Werden einzelne oder alle Scheiben ausgetauscht, die Fensterkonstruktion bleibt aber bestehen, so könnte dies ggf. mit einfachen Scheiben erfolgen (ENEV würde damit über Bauteilnachweis entsprechend Anlage 3 erfüllt, da nur 12°C beheizt). Muss ein Austausch der gesamten Fensterkonstruktion erfolgen, so wäre aus energetischer Sicht zu empfehlen eine Gesamtbilanz des Gebäudes aufzustellen um zu ermitteln, welche Dämmwerte sinnvoll sind (diese werden ggf. nicht sehr hoch sein). In diesem Fall sollte auch geprüft werden, welche Lüftungsquerschnitte über die Fassade sicherzustellen sind.

b) Die vorhandene Fensterfassade soll energetisch saniert werden
In diesem Fall ist zu empfehlen eine Gesamtbilanz des Gebäudes aufzustellen, um ein wirtschaftliches Gesamtkonzept zu erhalten. Dabei sind auch die Kosten einzelner Maßnahmen gegenüberzustellen. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass bestenfalls alle für einen zukünftigen energetischen Ziel-Standard erforderlichen Maßnahmen bekannt sind - auch wenn aktuell keine oder nur einzelne Maßnahmen umgesetzt werden. Damit werden Fehlinvestitionen vermieden. Bei einer solchen Untersuchung könnte sich (muss aber nicht) z.B. herausstellen, dass die vorhandene Umluftheizung relativ ineffektiv ist und eine Beheizung über Deckenstahler o.ä. höhere Einsparungen bei niedrigeren Invest.-Kosten bringt als ein Austausch der Fassadenfenster. Mit einer solchen Gesamtbilanz könnte ein ENEV-Nachweis geführt werden, der niedrigere Anforderungen an die Fassadenfenster stellt, als dies z.B. der U-Wert von 1,9 W/m²K bei einem Bauteilnachweis fordern würde.
Auch wäre eine systemkonforme Neuverglasung der vorhandenen

(wenn intakten) Fassadenkonstrukton mit Low-E-Einfachscheiben möglich, wodurch der U-Wert von momentan ca. 5,6 W/m²K auf ca. 3,6 W/m²K gesenkt würde - eine Maßnahme, die ggf. auch in Eigenleistung erfolgen kann.

c) Die Halle kann momentan nicht auf die geforderten 12°C beheizt werden
Hier wäre primär die Ursache zu ermitteln. Dazu wäre eine Heizlastberechnung aufzustellen, die neben der Gebäudehülle z.B. auch den Einfluss der Materialtransporte in die Halle (...) und die hohen Luftwechsel (...) berücksichtigt. Möglicher Weise ist die vorhandene Heizleistung auch bei einem Austausch der Fassadenfenster zu gering oder die Wärmeverteilung / Übergabe unzureichend, so dass ein Austausch der Fenster das Problem nicht lösen würde.



Teil 3
Kommunikation: Gespräche, Workshops, Interviews



Foto: © Kay Zimmermann

3.1 Einführung

Neben dem konkreten Vergleich von Top-down- und Bottom-up-Projekten und dem Praxistest für den Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung stand der moderierte Austausch von Akteuren, Fachleuten, Verwaltung und anderen Entscheidungsträgern im Fokus der Begleitforschung.

Zentrale Ziele waren hier auch die Möglichkeit die konkrete fachliche Beratung für die Projekte regional und die Stärkung der öffentlichen Wahrnehmung.

In zwei öffentlichen Workshops zum Thema Neue Arbeitswelten jeweils zum Start und zum Abschluß der aktiven Projektphase wurden die Begleitprojekte zu gemeinsamen Gesprächsrunden auch mit den Fachgutachtern eingeladen. Die Publikationen zu diesen Workshops, die in Kooperation mit dem Kunstprojekt PARADIGMA Blickwechsel entstanden sind, wurden bereits im zeitnahen Postversand einem breiten Publikum zugänglich gemacht und sind als Download auf der projektbegleitenden Website eingestellt. Sowohl die mündlichen als auch die schriftlichen Reaktionen auf die Dokumentationen waren ausgesprochen positiv und bestätigten bereits im laufenden Projekt die Aktualität und Relevanz der diskutierten Themen.
Neben den öffentlichen Workshops ermöglichte die projektbegleitende Website www.kreative-produktionsstaedte.de Interessierten den niedrigschwelligen Zugang zum aktuellen Projektstand.

„(...) wir freuen uns auf den nächsten Workshop und sind dabei, die Ergebnisse des Initiativeinsatzes in unsere Planungen einfließen zu lassen. Vielen Dank für das tolle Engagement aller Fachteilnehmer (...)“

Bernd Mörsberger-Naffin, Eigentümer des Schacht Dölitz

In einem projektinternen Workshop nach der Hälfte der Bearbeitungszeit wurden erste Ergebnisse und Problemstellungen mit den Fachgutachtern, den Vertretern der Begleitprojekte und des sächsischen Innenmnisteriums diskutiert. Vorrangig die sächsischen Projekte stellten hier ihren aktuellen Arbeitsstand vor.

Erste Projektergebnisse wurden auch im Februar 2018 in einem Fachvortrag mit anschließender Podiumsdiskussion auf der Baumesse BAUTEC in Berlin Im Forum „ Zukunft Bau – Praxis Altbau“ der Fachzeitschrift DETAIL mit dem BAKA Bundesverband Altbauerneuerung e.V. und in der Podiumsdiskussion „Ist Sachsens Industriekultur noch zu retten?“ im Bürgerforum des Sächsischen Landtags im Rahmen der Wanderausstellung Industriekultur Sachsen im November 2018 vorgestellt.

Insbesondere die kommunalen Akteure in den Begleitprojekten waren zu einem Sondertermin im Alten Schlachthof in Karlsruhe im August 2018 eingeladen. Beim Rundgang über das Gelände und in der anschließenden Gesprächsrunde erläuterte eine Fachkollegin von der städtischen Betreibergesellschaft den allgemeinen Aktivierungsweg und beantwortete Detailfragen. Auch nach umfassender Recherche bleibt das Projekt in Karlsruhe aus Sicht der Verfasser das einzige bundesweite, anhaltend erfolgreiche Beispiel für ein „Top-down“-Projekt der niedrigschwelligen Sanierung und kreativwirtschaftlichen Aktivierung einer großflächigen Industriebrache (s.a. Forschungsarbeit

Foto linke Seite: Begrüßungsrunde mit den Akteuren aller elf Begleitprojekte im Vorfeld des Auftaktworkshops im Oktober 2017 im Tapetenwerk in Leipzig, © Kay Zimmermann

Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung und Best-Practice-Beispiele, Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil II, Kapitel 3.4 Alter Schlachthof Karlsruhe: Best-Practice-Beispiel mit festen Modulen)



Foto: Der Alte Schlachthof in Karlsruhe, © Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG

Im Rahmen einer projektbegleitenden Masterarbeit konnte ein konkretes Beispiel für niedrigschwelligen Arbeits- und Präsentationsraum vertieft betrachtet werden, welches bereits in den vorangegangen Forschungsteilen vorgestellt und diskutiert wurde – der Container als modulare und mobile Box. Hier sollte nun am Nutzungsbeispiel eines einfachen Schaulagers für den künstlerischen Nachlass gezeigt werden, wie arbeiten und präsentieren auf kleinstem Raum hocheffizient, niedriginvestiv und ausgesprochen flexibel funktionieren kann. In enger Zusammenarbeit mit den Akteuren aus dem Best-Practice-Beispiel Schacht Dölitz enstand ein beispielhaftes Konzept für den Einsatz entsprechender Module als Raum-im-Raum-Lösung für großflächige Leerräume. Ob auf einem innerstädtischen Fabrikgelände oder der Obstbaumwiese eines Heimatvereins auf dem Land - im Außeneinsatz sind die Container noch einfacher zu installieren und auch zu kombinieren. (Auszug aus der Masterarbeit siehe Kapitel 3.5)

Um die Verantwortung und Möglichkeiten von Kommune, Land und Bund konkret zu diskutieren, wurden auch Interviews mit entsprechenden Entscheidungsträgern zu konkreten Projektergebnissen geführt:

Thomas Früh aus dem Sächsischen Ministerium für Wissenschaft und Kunst sprach über Industriekultur in Sachsen und beispielhaft über Produktions- und Präsentationsraum für die bekannteste und gleichzeitig prekärste Branche der Kultur- und Kreativwirtschaft, die bildenden KünstlerInnen. Vor allem sprach er aber auch über unterschiedliche Erwartungshaltungen, belastbare Bedarfsermittlungen und über Kosten und Finanzierung aus Sicht einer Landesregierung. Das Interview kann hier vollständig nachgelesen werden.

Burkhard Jung als amtierender Oberbürgermeister der „Schwarmstadt“ Leipzig sprach über die strukturellen Auswirkungen von Schrumpfungsprozessen, von Leerräumen als Freiräumen, über die zentrale Rolle von Hochschulen, modernen Mittelstand und den Zuzug der letzten Jahre aus Sicht der Kommune, aber auch über politische und kommunale Verantwortung:
Die Verwaltung soll bürgerschaftliches Engagement positiv begleiten, unterstützen und auch dulden können - insbesondere, wenn unkonventionelle Wege beschritten werden. Hier braucht es vor allem kreative „Kümmerer“ in der Verwaltung, im Einzelfall aber auch das entscheidende Wort des (Ober)Bürgemeisters. Das letztendlich der Markt Angebot und Nachfrage regelt und die Möglichkeiten der Verwaltung nun eingeschränkt sind, war eine interessante Aussage zum heutigen Stand von Leipzig. Das klare Bekenntnis zur „creative city“ Leipzig für die Zukunft als junger attraktiver Stadt in einer produktiven Mischung von Wohnen und Arbeiten und die positive Bewertung des kreativen Potentials junger Menschen für die Wettbewerbsfähigkeit der Städte waren sowohl Kernaussage als auch Schlusswort des Gesprächs.
Das Interview wurde für einen vollständigen Abdruck in dieser Publikation nicht freigegeben.

„Wir sind groß genug, um alles zu haben und klein genug, um alle zu kennen.“

Burkhard Jung, Oberbürgermeister von Leipzig, zu „seiner“ Stadt

3.2 Neue Arbeitswelten - Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte Teil 1 Workshop, Leipzig, Oktober 2017

ReferentInnen:
Thomas Malinowski
Prof. Dr. Berthold Meyer
Prof. Dr. em. Peter Richter
Nora Antonia Wallrabe
Peter Sterzing

ReferentInnen:
Akteure der Begleitprojekte: Danilo Kuscher und Bernd Mörsberger sowie Michael Päpke, Barbara Rettenmaier und Philipp Hentschel

Moderation: Dr. Andreas Bischof



Abb. 17 Cover zur Publikation PARADIGMA Blickwechsel, Neue Arbeitswelten - Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte, Dokumentation der Diskussionen, Ergebnisse und Textbeiträge, rb architekten, Leipzig 2017

Technologie, Talent und Toleranz -
Große Unternehmen und kreatives Arbeiten

Das Thema „Arbeitswelten 4.0“ ist auch für uns ein ganz aktuelles Thema. Nicht erst seit Kurzem, wir beschäftigen uns schon seit einiger Zeit damit. Die Ergebnisse des fast zwei Jahren andauernden Strategieprozesses, haben wir im BMW Group Werk Leipzig grafisch in einem Dialogbild festgehalten. Dazu haben sich Führungskräfte verschiedenster Hierarchien, teilweise auch unter Einbindung von Mitarbeitern mit folgender Aufgabenstellung beschäftigt: wir schließen die Augen und überlegen, wie unser Werk im Jahr 2025 aussehen wird. Dabei sind verschiedene Aspekte aufgekommen, die wir erst einmal verschriftlicht und schlussendlich mit unserem Grafiker zu Papier gebracht haben. Das Bild hängt nun auf einer großen Leinwand im Werk aus. Wir nutzen es für die Kommunikation mit den Mitarbeitern und versuchen so, die Veränderung der Arbeitswelt für sie greifbarer zu machen. Am Anfang dieses Prozesses stand allerdings etwas anderes: Bevor wir versuchten, Lösungen zu erarbeiten, mussten wir zuerst schauen, was sich genau verändert. Veränderungen mit denen wir uns alle befassen müssen, sind vielfältig, sind komplex. Wir sprechen hier von Veränderungen in der politischen Landschaft, das Thema Klimaschutz und Klimawandel, was direkte Auswirkungen auch auf uns als Unternehmen hat. Wie verändern sich Werte in der Gesellschaft, wie verändert sich ein Käuferverhalten, worauf legen die Kunden zukünftig Wert? Diese Dinge verändern sich in einer Geschwindigkeit, bei der man sich bemühen muss, entsprechend Schritt zu halten, damit man nicht zu den Unternehmen gehört, die am Ende „von der Bildfläche verschwinden“. Wir müssen uns mit ganz neuen Playern in der Branche auseinandersetzen, haben andere Wettbewerber: Google, Apple - da hätte man vor 10 Jahren nie gedacht, dass wir als Automobilunternehmen mit diesen Firmen im Wettbewerb stehen. Das Thema Regulatorik ist etwas, was sich deutlich verändert - besonders im Hinblick auf die Zukunft des Diesels. Aus dieser Umfeldanalyse heraus, haben wir Herausforderungen abgeleitet, die in unsere Konzernstrategie Strategy Number One Next eingegangen sind. „Next“ deshalb, weil wir im Jahr 2008 einen ähnlichen Prozess durchgeführt hatten. Hinter dieser Strategie steht immer die Frage, wie die Welt im Jahre 2025 aussehen wird, diesen Zeithorizont hatten wir für uns festgelegt. Natürlich können wir nicht wissen, wie die Zukunft genau aussehen wird, wir können aber trotzdem nicht die Hände in den Schoss legen oder wie das Kaninchen vor der Schlange dasitzen und warten, sondern wir wollen agieren. Ein ganz wichtiger Punkt dabei ist inhaltlicher Art. Produktionsthemen, Produktthemen und Prozesse werden sich verändern. Deshalb braucht es eine stabile Basis, eine Art Konstante, gewisse Dinge, die ein Stück weit Stabilität bieten und uns dabei helfen, einen gemeinsamen Umgang mit diesen Veränderungen zu finden. Dafür haben wir im BMW Group Werk Leipzig sogenannte Kulturelemente erarbeitet – gemeinsam mit den Unternehmenswerten ist das die Basis für unsere Zusammenarbeit.

An dieser Stelle möchte ich eines dieser Kulturelemente herausgreifen, nämlich die „Kreativität“. Wir erreichen Perfektion durch Disziplin und Kreativität. Wir sind ein Produktionsunternehmen. Bei uns werden jeden Tag rund 900 Fahrzeuge nach normierten Standards gebaut. In diesem Prozess gibt es eigentlich nicht viel Freiraum für die Kreativität der einzelnen Mitarbeiter. Wir haben einen sehr hohen Grad an Standardisierung und Vorgaben. Wir haben eine genaue Taktzeit



Thomas Malinowski:
Leiter Personalmanagement, BMW Group Leipzig
43 Jahre, verheiratet, 3 Kinder
Studium Diplom Psychologie an der Universität Potsdam
Seit 2002 bei BMW. Bis 2007 im Werk Berlin, seit 2007 im Werk Leipzig in unterschiedlichen Funktionen, vorrangig im Personalwesen (Changemanagement/ Organisationsentwicklung, Arbeitsorganisation/ - Strukturen, Qualitätsmanagement und seit 2016 Leiter Personalmanagement)

„Wir müssen uns mit ganz neuen Playern in der Branche auseinandersetzen, haben andere Wettbewerber: Google, Apple - da hätte man vor 10 Jahren nie gedacht, dass wir als Automobilunternehmen mit diesen Firmen im Wettbewerb stehen.“

Thomas Malinowski, Leiter Personalmanagement BMW Group Leipzig



in der Montage. Wenn es dort Störungen im Prozess gibt, kann der Mitarbeiter nicht einfach das Band anhalten, das heißt wir brauchen da sehr schnelle Lösungen und einen sehr schnellen, intensiven Problemlösungsprozess. Dies liegt jedoch nicht in der Verantwortung des Mitarbeiters. Im Hintergrund jedoch greift eine Organisation, eine Prozessstruktur, die genau dann relativ schnell kreative, qualitative Lösungen erarbeitet.

Andererseits ist der Mitarbeiter auch ein Experte für „seinen“ Prozessschritt in der Prozesskette – zum einen verlangen wir absolute Standardisierung, gleichzeitig aber auch ein Mitdenken und dafür brauchen wir kreative Räume. Das ist ein Aspekt von Kreativität und Freiraum, wie wir ihn für uns versuchen in unserem Produktionsgeschehen mit aufzugreifen. Wir haben auch bei uns im Werk Räume für kreatives, für spontanes Arbeiten geschaffen. Hinzu kommen die Arbeitsweisen und -strukturen. Schlussendlich brauchen wir diese kreativen Lösungen, um mit den Themen der Digitalisierung für die Produktion umgehen zu können. Wie können wir diese Entwicklung so in unsere Prozesse integrieren, dass sie unsere Qualität verbessern, dass sie aber auch den Mitarbeiter idealerweise entlasten und unterstützen, jedoch nicht ersetzen?

„Andererseits ist der Mitarbeiter auch ein Experte für „seinen“ Prozessschritt in der Prozesskette – zum einen verlangen wir absolute Standardisierung, gleichzeitig aber auch ein Mitdenken und dafür brauchen wir kreative Räume.“

Thomas Malinowski, Leiter Personalmanagement BMW Group Leipzig

Es gibt z.B. einen Handschuh, an dem ein Scanner angebracht ist, der dem Mitarbeiter die Erfassung der Sachnummer mit einem Handgriff ermöglicht. Über diese virtuelle Brille können wir im Falle einer Störung einen Instandhalter mit bestimmtem Expertenwissen aus einem anderen Werk hinzuschalten. Das Zentralgebäude im Werk Leipzig ist auch von Haus aus in einer offenen Struktur angelegt, die Kommunikation fördert und Hierarchien nicht unterstreicht. Das unterscheidet uns auch intern von anderen BMW Standorten. Trotzdem müssen wir weiterhin unsere Prozesse auf den Prüfstand stellen. Bei unseren klassischen Organisationsprozessen kann es teilweise einige Wochen dauern, bis wir nach Analyse- und Planungsphasen in den eigentlichen Arbeitsmodus kommen. Angesichts der Geschwindigkeit der Veränderungen, müssen wir hierbei noch schneller werden. Zur Zeit probieren wir im Projektmanagement kreative Techniken aus, und testen, wie wir schneller werden und Entscheidungswege abkürzen können. Es geht darum, ein komplettes Projekt nicht schon meilensteinmäßig von Anfang bis zum Ende durchzuplanen und dann „stur“ diesen Weg abzufahren, sondern sich in kleineren Abständen Zwischenziele zu stecken, den Prozess immer wieder mit den Kundenanforderungen und dem Auftraggeber abzugleichen. Diese Strategien wenden wir mit schon recht guten Erfolgen an, natürlich gibt es aber auch Misserfolge. Da ist durchaus auch ein Scheitern erlaubt, wie bei einem Start-up-Unternehmen. Diese ganz andere Kultur der der Projektarbeit erfordert ein Umdenken, was uns nicht immer leichtfällt, da wir jahrelang erfolgreich mit anderen Methoden unterwegs waren.

„Ob es strukturelle Veränderungen sind, oder neue Produkte, wir brauchen eine Basis und für uns ist das unsere Arbeitskultur, welche auch ein Stück weit identitätsstiftend ist.“

Thomas Malinowski, Leiter Personalmanagement BMW Group Leipzig



Angesichts all dieser Veränderungen, ist uns eines – und so möchte ich nochmal den Bogen zum Anfang spannen - besonders wichtig, nämlich das Thema Kultur. Ob es strukturelle Veränderungen sind, oder neue Produkte, wir brauchen eine Basis und für uns ist das unsere Arbeitskultur, welche auch ein Stück weit identitätsstiftend ist.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen einen kleinen Einblick geben, wie wir mit den Herausforderungen der neuen Arbeitswelten umgehen und zu dem Prozess, wie wir uns auf die Zukunft vorbereiten.

Voraussetzungen für kreative Ideen und Innovationen: Freiraum psychologisch betrachtet

Aus der Sicht der Arbeits- und Organisationspsychologie stellt sich im Kontext der Kreativwirtschaft zuerst die Frage, was Kreativwirtschaft ist, was Innovationen sind und welche Voraussetzungen dafür gegeben sein müssen. Ich werde jetzt im Folgenden an der Oberfläche dieser Fragen kratzen. Ich freue mich auch, dass mir dieser Vortrag die Gelegenheit gibt, von meiner persönlichen Vergangenheit in der Kreativwirtschaft zu erzählen. Ich wollte nicht immer Professor für Psychologie werden, im Gegenteil. Nach dem Abitur dachte ich noch, ich werde Startup-Gründer. 1998 habe ich mit drei ehemaligen Klassenkameraden in Hamburg ein kleines Internetstartup gegründet; wir haben damals Internetseiten für den Mittelstand gemacht. Das waren noch Zeiten, da konnte man noch für eine kleine Internetseite 5.000 Mark Rechnung stellen, das wäre heute undenkbar. Wir haben den Laden trotzdem an die Wand gefahren. Was mich heute noch daran erinnert: wir haben damals mal in einer Bierlaune beschlossen, dass wir uns unser Logo auf den Knöchel tätowieren. Ich zeige Ihnen das jetzt nicht, aber es ist tatsächlich noch da und erinnert mich stets an diese Episode. Ich habe heute immer noch das große Vergnügen nebenberuflich für ein sehr innovatives Startup zu arbeiten, dazu erzähle ich Ihnen gleich noch etwas.

Um auf unsere Anfangsfrage zurückzukommen: Was brauchen wir eigentlich, damit wir kreativ am Arbeitsplatz sind und warum sind Innovationen so wichtig? Schon 2007 hat die Bundesregierung gesagt, dass Innovationen die wichtigste Ressource der deutschen Wirtschaft sind, denn die Bundesrepublik ist ein rohrstoffarmes Land. Die Zukunft der deutschen Wirtschaft liegt in der Innovation, sei es jetzt in großen Unternehmen, wo Innovation in Form neuer Produkte oder neuer Autos entstehen, oder auch in kleinen und mittelständischen Unternehmen. Was bedeutet Innovation eigentlich?

Fangen wir mit dem Begriff der Kreativität an; Kreativität, psychologisch betrachtet: Sie haben 90 Sekunden Zeit; welche Verwendungsmöglichkeiten für einen Kleiderbügel aus Draht fallen Ihnen ein? Dies ist tatsächlich eine Frage in einem standardisierten Kreativitätstest, dem Berliner Intelligenz-Struktur-Test. Dort haben Sie als Versuchsperson 90 Sekunden Zeit möglichst viele Ideen zu generieren und dann wird ausgewertet, wie viele Ideen Sie generiert haben und wie stark sich diese voneinander unterscheiden. Je mehr unterschiedliche Ideen Sie generieren, für desto kreativer hält Sie der Test. Sie merken schon, was dahintersteckt, nämlich die Idee, dass Kreativität etwas mit neuen Ideen zu tun hat. Eine Innovation ist ein zweistufiger Prozess, an dessen Anfang das Entstehen einer neuen Idee durch Kreativität steht. Wenn diese Ideen dann in Produkte, Dienstleistungen oder Prozesse überführt werden, sprechen wir von Innovation. Dieses Kommerzialisieren passiert in der Regel im Team. Ein Startup ist in eigentlich nichts weiter als ein Team, in dem es um eine Innovation geht. Innovationen können völlig disruptiv sein. Ich gebe Ihnen ein kleines Beispiel von einem Startup, mit dem ich selber viel zu tun habe. Ich bin mit einer ganz sichtbaren Körperbehinderung auf die Welt gekommen, mir fehlt der linke Unterarm und bis vor kurzem waren die Handprothesen, die auf dem Markt waren, eine totale Katastrophe. Sie verströmten den Charme eines Sanitätshauses der 70er-Jahre und man konnte damit



Prof. Dr. Bertolt Meyer
Inhaber der Professur für Organisations- und Wirtschaftspsychologie und
Geschäftsführender Direktor des Instituts für Psychologie
Technische Universität Chemnitz

Meyer forscht zu Diversität, Führung und psychischer Gesundheit am Arbeitsplatz und ist Mitherausgeber der Amerikanischen Fachzeitschrift „Small Group Research“. Er ist außerdem im wissenschaftlichen Beirat des Deutschen Siegels Unternehmensgesundheit und des Magazins „plusplus“ der Bahn-BKK.

„Eine Innovation ist ein zweistufiger Prozess, an dessen Anfang das Entstehen einer neuen Idee durch Kreativität steht. Wenn diese Ideen dann in Produkte, Dienstleistungen oder Prozesse überführt werden, sprechen wir von Innovation. Dieses Kommerzialisieren passiert in der Regel im Team. Ein Startup ist in eigentlich nichts weiter als ein Team, in dem es um eine Innovation geht.“

Prof. Dr. Bertolt Meyer, Psychologe



so gut wie gar nichts machen. Dann ist 2007 ein kleines Startup in Schottland auf eine neue Idee gekommen, nämlich, dass man das ingenieurtechnische Problem eine Hand zu bauen, bei der sich alle Finger bewegen, dadurch lösen könnte, dass man nicht, wie bisher, die Motoren für den Antrieb der Finger in der Handfläche unterbringt, sondern in den Fingergliedern. Dadurch entstand in der Handfläche der Platz, den man brauchte, um dort Getriebe, Elektronik und so weiter unterzubringen. Eine ganz simple Idee, aber häufig sind es ja diese, die dann doch neu sind. Dadurch ist es zum ersten Mal gelungen, einen Prothese zu bauen, bei der sich tatsächlich alle Finger elektrisch bewegen lassen. Dieses kleine Startup kam aus einem Forschungsprojekt vom National Health Service, aus der staatlichen Krankenkasse und hat es tatsächlich geschafft, diese Idee auf den Markt zu bringen und zwar innerhalb weniger Jahre. Das war absolut disruptiv, es hat den bis dahin dominanten Marktführer im Bereich der Prothetik der oberen Extremität komplett vom Markt gefegt. Letztes Jahr wurde das Startup von einem großen Isländischen Bionikunternehmen aufgekauft, sehr zur Freude der Kapitalgeber von damals. Wie sie merken, ich bin auch Markenbotschafter für dieses Unternehmen.

„Viel Input von außen führt schlicht und einfach dazu, dass Menschen kreativer sind. Das sind natürlich Dinge, die wir beeinflussen können. Sowohl durch architektonische Gestaltung, als auch durch bestimmte soziale Grundvoraussetzungen. “

Prof. Dr. Bertolt Meyer, Psychologe

„Was es eigentlich bedeutet zu innovieren, ist neues Wissen zu produzieren.“, hat mein Doktorvater Wolfgang Scholl gesagt. Jetzt stellt sich die Frage, welche Voraussetzungen dafür gegeben sein müssen. Ich spreche jetzt nicht von strukturellen Voraussetzungen, von finanziellen Anreizen, sondern mehr von psychologischen, sozialen Umgebungsfaktoren, die gegeben sein müssen, damit Teams innovativ sind und neue Ideen produzieren, damit neues Wissen generiert werden kann. Hierzu gibt es tatsächlich eine Metanalyse, einen Artikel, bei dem die Autoren sich die Mühe gemacht haben, alle Studien, die es zu dem Thema gibt, zusammenzutragen und darüber nochmal eine statistische Auswertung zu rechnen. Eine solche Metaanalyse ist also zum Thema Einflussfaktoren für Innovativität zum ersten Mal 2009 erschienen. Sie sehen hier die 6 Faktoren, die Teams innovativ machen, die von den Wissenschaftlern als empirisch haltbar identifiziert wurden und zwar angeordnet nach der Einflussstärke, von stark nach schwach. Dass man eine starke Vision braucht, um innovativ zu sein, ist nicht besonders überraschend, aber ich möchte zwei Dinge hervorheben und zwar die Kommunikation, nach innen und nach außen. Es sind besonders die Teams erfolgreich und innovativ, die nach extern kommunizieren, die also Wissen von außerhalb der Gruppe in die Gruppe hinein holen und die zweitens intern in der Gruppe besonders intensiv und gut kommunizieren. Dabei ist die Kommunikation nach außen sogar ein noch stärkerer Einflussfaktor als die Kommunikation im Inneren. Insbesondere der Austausch von Ideen mit Personen außerhalb des Teams ist ein wichtiger Einflussfaktor für Innovativität und Kreativität. Mit anderen Worten: Viel Input von außen führt schlicht und einfach dazu, dass Menschen kreativer sind. Das sind natürlich Dinge, die wir beeinflussen können. Sowohl durch architektonische Gestaltung, als auch durch bestimmte soziale Grundvoraussetzungen.



In Japan gibt es eine Subdisziplin, die sich damit auseinandersetzt, wie eigentlich Wissen zwischen Menschen ausgetauscht wird. Diese Subdisziplin der japanischen Sozialwissenschaften, heißt „Knowledge Science“. Die Initialzündung für dieses Fachgebiet kam aus der Automobilindustrie. Sie erinnern sich vielleicht, dass in den 90er Jahren

die amerikanischen Automobilhersteller sehr ins Hintertreffen geraten sind, im Vergleich zu den damals extrem erfolgreichen japanischen Herstellern, die damals den amerikanischen Markt komplett aufgerollt haben. Das amerikanische MIT hat damals eine Studie durchgeführt mit dem Ziel herauszufinden, was die japanische Automobilwirtschaft so viel erfolgreicher macht, als die amerikanische. Die Amerikaner kamen zu dem Schluss, dass das besonders interessante Produktionsabläufe seien, nämlich „Just in Time“ und „Just in Sequence“. Es war also die Art und Weise, wie die Fertigung organisiert ist, was die japanische Automobilwirtschaft besonders erfolgreich machte. Was ich sehr interessant finde ist, dass dann japanische Wissenschaftler 1995 ein Buch geschrieben haben, um auf diese Behauptung zu erwidern. Sie haben gesagt: Liebe Amerikaner, ihr denkt, es liegt an der Art und Weise, wie wir produzieren, aber wir sagen, das stimmt nicht. Sondern die Art und Weise, wie wir produzieren ist bloß ein Symptom von etwas, was wir anders machen und zwar, dass wir das Wissen unserer Mitarbeiter anders (besser) nutzen, als ihr das tut. Denn bei uns sind Dinge, wie kontinuierlicher Verbesserungsprozess, Vorschlagswesen, voneinander lernen, miteinander kommunizieren, Wissen austauschen, viel elementarer im Unternehmen verankert, als es bei euch der Fall ist. Einer dieser beiden Wissenschaftler, der damals dieses Buch geschrieben hat, das unter dem englischen Titel „The Knowledge-Creating Company“ ein Bestseller wurde, war Ikujiro Nonaka. Er hat 1998 nochmal einen kleinen Aufsatz geschrieben, darüber, was es eigentlich braucht, um Wissen und Informationen miteinander auszutauschen. Er hat gesagt, es braucht einen Raum dafür, aber Raum nicht so sehr als einen architektonischen Ort, sondern mehr als einen metaphorischen Ort, dort heißt das „Ba“. Das „Ba“ ist ein gemeinsamer Kontext, in dem die Bedeutung von dem, was ausgetauscht wird, klar wird. Ein gemeinsamer Bezugsrahmen, wenn Sie so wollen. Das ist es, was es braucht, um Wissen auszutauschen, eine gemeinsame Basis, und die kann räumlich sein, die kann metaphorisch sein. Es braucht auf jeden Fall einen geteilten Raum im übergreifenden Sinne, eine Art Freiraum, wenn sie so wollen, um erfolgreich Wissen auszutauschen. Dieser Befund, dass die Qualität der gebauten Umwelt die sozialen Aktivitäten der Menschen beeinflusst, hat auch schon vorher seinen Eingang in die Architekturpsychologie gefunden. Der dänische Architekturpsychologe Jan Gehl hat schon in früheren Werken festgestellt, dass der Mensch unterschiedliche Aktivitäten durchführen muss, notwendige Aktivitäten, dazu gehört Arbeiten, Einkaufen; und dann gibt es optionale Dinge, die kann ich tun, muss ich aber nicht, wie mich draußen aufzuhalten, woraus soziale Aktivitäten und Kontaktaustausch entstehen können. Je besser die Qualität der gebauten Umwelt ist, desto mehr werden diese Aktivitäten angeregt.

Diese Theorie hat zu vielen früheren architekturpsychologischen Erkenntnissen geführt, wie zum Beispiel: Je mehr Zeit die Menschen draußen verbringen, desto mehr kommen sie miteinander in Kontakt. Oder, dass die physischen Merkmale einer Büroumwelt dazu beitragen, dass Menschen dort miteinander interagieren. Da gibt es aus dem 80er Jahren eine Studie, die sich damit beschäftigt, wie Bürowelten gebaut sein müssen, damit Menschen dort miteinander in Kontakt kommen und sich austauschen. Dann kommen da solche Dinge dabei heraus, wie, dass es möglichst viel visuellen Kontakt geben muss zwischen den Menschen, denn man muss sich erstmal sehen, um miteinander in Kontakt zu kommen. Diese Kontaktbereiche sind am besten hal-



„Der dänische Architekturpsychologe Jan Gehl hat schon in früheren Werken festgestellt, dass der Mensch unterschiedliche Aktivitäten durchführen muss, notwendige Aktivitäten, dazu gehört Arbeiten, Einkaufen; und dann gibt es optionale Dinge, die kann ich tun, muss ich aber nicht, wie mich draußen aufzuhalten, woraus soziale Aktivitäten und Kontaktaustausch entstehen können. Je besser die Qualität der gebauten Umwelt ist, desto mehr werden diese Aktivitäten angeregt.“

Prof. Dr. Bertolt Meyer, Psychologe

„Hinter all diesen Microarchitekturen steht natürlich die Prämisse, dass das alles Dinge sein sollen, die Kommunikation und Austausch fördern, sowie die Maßgabe, dass Menschen, die sich räumlich nahe sind und nicht durch Wände in so kleinen Einzelbüros voneinander getrennt sind, mehr Austausch und mehr Kommunikation miteinander haben, was dann schlussendlich Kreativität und Innovativität fördert.“

Prof. Dr. Bertolt Meyer, Psychologe





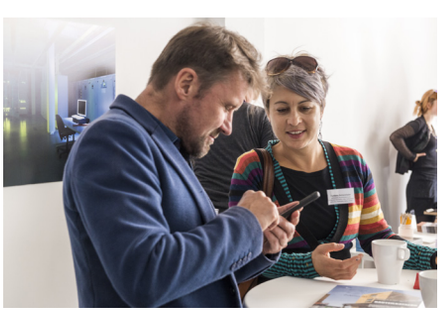
böffentliche Räume, zum Beispiel hier im Tapetenwerk würde ich die Kantine als einen solchen Raum klassifizieren. Da würde nicht jeder von Draußen auf die Idee kommen, hineinzugehen, aber für diejenigen, die hier arbeiten ist das ein Raum, wo man sich begegnen kann. Andererseits müssen solchen Bereichen möglichst nah an Meeting- und Konferenzzonen sein, sie müssen mit einem gewissen Komfort ausgestattet sein, und die Sitzgelegenheiten sollen dialogorientiert angeordnet sein. Auch diese Erkenntnis ist etwas trivial und hat dazu geführt, dass viele moderne Bürowelten heute ein bisschen wie eine Mischung aus Indoorspielplatz und Büro aussehen. Hinter all diesen Microarchitekturen steht natürlich die Prämisse, dass das alles Dinge sein sollen, die Kommunikation und Austausch fördern, sowie die Maßgabe, dass Menschen, die sich räumlich nahe sind und nicht durch Wände in so kleinen Einzelbüros voneinander getrennt sind, mehr Austausch und mehr Kommunikation miteinander haben, was dann schlussendlich Kreativität und Innovativität fördert. Das Interessante ist, dass es für diese sehr einleuchtend erscheinende Annahme erstaunlich wenig konkrete empirische Evidenz gibt. Eine der wenigen Studien, die es dazu gibt, ist von den skandinavischen Arbeitspsychologen Dolfsma und van der Eijk. Die haben sich in einer sehr aufwendigen Studie angeschaut, wie unterschiedliche Arten von Nähe und Distanz in einem innovativen Unternehmen dazu führen, ob einzelne Mitarbeiter des Unternehmens innovativer und kreativer werden oder nicht. Sie haben eine große Forschungsabteilung eines Pharmaunternehmens untersucht, haben dort über lange Zeit geschaut, wie innovativ die Mitarbeiter sind, wie viele Patente sie anmelden, wie viele Verbesserungsvorschläge sie machen, usw. In dieser Untersuchung wurde das gesamte soziale Netzwerk der Organisation, also wie viel Austausch die Mitarbeiter untereinander pflegen, untersucht. Sie haben die Entfernung der Mitarbeiter untereinander aufgezeichnet und ob diese einen Einfluss darauf hat, wie häufig die sich miteinander austauschen und vor allem darauf, wie kreativ sie sind. Also, bin ich kreativer, wenn ich mit jemandem spreche, der weiter weg arbeitet als ich, als wenn ich mich immer mit demjenigen unterhalte, der im selben Büro sitzt? Die Distanz zwischen Personen wurde sowohl räumlich verstanden, als auch psychologisch. Es gibt auch Arten der Distanz auf einer psychologischer Ebene. Jemand kann zum Beispiel in einer anderen Abteilung arbeiten als ich, dann hat er psychologisch eine größere Distanz, oder jemand kann eine andere Hierarchieebene haben als ich und auch dann hat er eine größere psychologische Distanz zu mir. Hier ist herauskommen, dass räumliche Distanz keinen Einfluss auf die Kreativität der Mitarbeiter hat. Was aber eine Auswirkung hatte, war die häufige Kommunikation mit Menschen, die eine psychologisch große Distanz hatten, also die entweder in einer anderen Abteilung waren, oder auf einer anderen Hierarchieebene, sowie Kommunikation mit Menschen, die in dem sozialen Netzwerk der Organisation eigentlich relativ weit von mir weg sind. Kreativität entsteht, wenn es mir gelingt, mich mit Leuten auszutauschen, die nicht zu meinem direkten „Freundeskreis“ gehören. Die Annahme ist die folgende: Leute, mit denen ich ganz eng befreundet bin, mit denen ich sowieso ganz viel Austausch habe, das sind meistens Leute, die mir sehr ähnlich sind. Von meinen engsten Freunden kann ich häufig nicht besonders viel lernen, weil wir uns die Freunde unterbewusst häufig so aussuchen, dass es Menschen sind, die zu uns relativ ähnlich sind. Aber es ist gerade die Unähnlichkeit, die größere soziale Distanz, die dazu führt, dass ich Input von Leu-

„Eine Lösung kann nur sein, dass wir es schaffen, dass es ein paar Rückkehrer gibt, ein paar Leute, die diesen Sprung wagen von der Stadt aufs Land, und wenn das nur im Pendeln ist. Die wachsende Mobilität macht das möglich. Letztendlich wird das glaube ich ein wichtiger Schlüssel sein, um diesen gesellschaftlichen Zusammenhalt zu bewahren. Dieser wird sich nicht in den Stadtgrenzen entscheiden, sondern in den Dynamiken zwischen Stadt und Land.“

Zitat aus anderem Referentenbeitrag

„Von meinen engsten Freunden kann ich häufig nicht besonders viel lernen, weil wir uns die Freunde unterbewusst häufig so aussuchen, dass es Menschen sind, die zu uns relativ ähnlich sind. Aber es ist gerade die Unähnlichkeit, die größere soziale Distanz, die dazu führt, dass ich Input von Leuten bekomme, der mich kreativer und innovativer macht. Mit anderen Worten: wir müssen sowohl im übertragenen Sinne als auch im architektonischen Sinne darauf aufpassen, dass wir uns außerhalb unserer Filterblase bewegen, wenn wir einen Austausch betreiben wollen, der uns tatsächlich kreativer und innovativer macht.“

Prof. Dr. Bertolt Meyer, Psychologe



ten bekomme, der mich kreativer und innovativer macht. Mit anderen Worten: wir müssen sowohl im übertragenen Sinne als auch im architektonischen Sinne darauf aufpassen, dass wir uns außerhalb unserer Filterblase bewegen, wenn wir einen Austausch betreiben wollen, der uns tatsächlich kreativer und innovativer macht. Denn Austausch alleine, das ist das, was ich Ihnen vermitteln will, einfach nur miteinander sprechen, macht nicht kreativer. Es kommt auch ein bisschen darauf an, mit wem ich spreche und wie weit weg der andere von mir ist und was dieser Austausch mit mir macht.



Hierzu noch eine allerletzte Studie aus eigener Feder, bei der wir im Längsschnitt geschaut haben, was Menschen ein bisschen innovativer am Arbeitsplatz macht: Überraschung, innovatives Verhalten in der Zukunft lässt sich am besten durch heutiges innovatives Verhalten vorhersagen. Wer heute innovativ ist, wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit in 12 Wochen auch noch sein. Wir haben uns den Austausch zwischen Mitarbeitern und ihren Führungskräften angeschaut und haben beobachtet, ob das die Leute innovativer macht. Dieser Austausch macht sie nur innovativer, wenn er bei ihnen etwas auslöst und zwar mehr sogenanntes psychologisches Empowerment. Sie können das für sich mit Sinnhaftigkeitserleben am Arbeitsplatz übersetzen. Empowerment ist eine Wahrnehmung der eigenen Arbeit als bedeutungsvoll, als etwas, wo ich meine eigene Kompetenz zum Tragen bringen kann, als etwas Selbstbestimmtes, wo ich auch Einfluss habe. Wenn ich mit anderen Menschen Austausch pflege, in diesem Fall mit meinem Vorgesetzten und dieser Austausch führt dazu, dass ich mehr Bedeutung, mehr Kompetenz, mehr Selbstbestimmung und mehr Einfluss entwickle und erlebe, dann, aber nur dann bin ich in Zukunft innovativer und sonst nicht. Also, mit anderen Worten: Freiräume müssen da sein, damit wir uns miteinander austauschen können, was uns wiederum kreativer und innovativer macht. Wissensaustausch braucht einen geteilten Kontext, aber Nähe und Begegnung fördert Kreativität und Innovation nicht automatisch, sondern braucht bestimmte Rahmenbedingungen. Es braucht eine gewisse Diversität, Austausch muss mit Leuten stattfinden, die nicht so sind wie ich, damit er mich kreativer und innovativer macht und er muss auch etwas in mir auslösen.

„Wer heute innovativ ist, wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit in 12 Wochen auch noch sein.“

Prof. Dr. Bertolt Meyer, Psychologe

„Freiräume müssen da sein, damit wir uns miteinander austauschen können, was uns wiederum kreativer und innovativer macht.“

Prof. Dr. Bertolt Meyer, Psychologe



Prof. Dr. em. Peter Richter, Prof. Dr. Bertolt Meyer, Thomas Malinowski (v.l.n.r.)

„Ich arbeite also bin ich“ - Sinnstiftung in der künftigen Arbeitswelt
Als der wohl Älteste hier im Raum möchte ich mir erlauben, ein wenig als Bedenkenträger bezüglich der optimistischen Erwartungen an Industrie 4.0 aufzutreten. Ich möchte gerne eine These durchdeklinieren, die mir in meinem mehr als 55-jährigen Berufsleben bewusst geworden ist. Ich möchte an Beispielen aus der Vergangenheit zeigen, wie wir in Zukunft diese Sorge, die mich umtreibt durch vernünftige, menschengerechte und sinngebende Arbeitsgestaltung vermeiden können. Die These lautet: „Jede neue Technik und Technologie geht bei ihrer Einführung zunächst mit einer Primitivierung der Arbeitstätigkeiten einher, mit einer extremen Arbeitsteilung, die letztlich der Kontrolle durch die Arbeitgeber dient. Erst die soziale Auseinandersetzung ist es, die eine Humanisierung der Arbeitswelt ermöglicht.“

Ich will das an einigen Beispielen verdeutlichen. Zuerst noch ein Hinweis: Vor drei Monaten ist im Internet ein Bericht der Hans-Böckler-Stiftung erschienen. Er beschäftigt sich mit dem Einfluss der Digitalisierung auf die Zukunft der Arbeit. Darin wird angemahnt, dass wir ein ganz bewusst gestaltetes Projekt der humanen Arbeitsgestaltung für die Zukunft auflegen müssen. Diese Entwicklung muss politisch geschehen, um der Gefahr der Präkarisierung der Arbeit entgegenzuwirken. Ich habe damals in den 80er Jahren aus der Sicht der DDR bewusst miterlebt, was in Westdeutschland im Rahmen der Bewegung „Humanisierung der Arbeit“ realisiert wurde.

Der amerikanischer Philosoph Crawford betreibt neben seiner Haupttätigkeit an der Universität eine Motoradreparaturwerkstatt und er formuliert: „Ich schraube, also bin ich.“ Die physische Tätigkeit ist für ihn in seiner Kreativität als Philosoph zu einem entscheidenden Faktor geworden. Er formuliert einen Satz, den ich voranstellen möchte: „Das Gefühl der Erschöpfung, verbunden mit der Begeisterung der Befreiung des Selbst in der Arbeit ist hervorragend und ist zugleich eine Gefahr.“ Eben das sehe ich im kreativen Prozess. Eine Studie bei Freelancern, kreativ Tätigen und Selbstständigen zeigte, dass diese überwiegend jungen Menschen, wie sie auch hier im Raum vor mir sitzen, 70 oder 80 Stunden in der Woche mit Leidenschaft arbeiten und mit hoher Wahrscheinlichkeit langfristig einen Erschöpfungszustand entwickeln. Gegenwärtig läuft eine politische Diskussion, wo beide Seiten, Arbeitgeber und Arbeitnehmer, erhöhte Flexibilität einfordern. Die einen fordern, dass eine vorübergehende Erweiterung der Arbeitszeit möglich sein muss, die anderen fordern, wie jüngst die IG Metall, eine 28-Stunden-Woche zeitweilig einzuführen. Das wird Konflikte geben.

Aus guten empirischen Gründen kennt das Europäische Arbeitszeitgesetz zwei Grenzwerte. Zum einen, dass zwischen zwei Arbeitsschichten 11 Stunden Ruhezeit liegen müssen und zweitens, dass dauerhafte Arbeit mehr als 48 Stunden pro Woche nicht zulässig ist. Eine neue Metaanalyse aus Finnland zeigt auf, dass bei langanhaltender Arbeit über 48 Stunden/Woche die Wahrscheinlichkeit von Schlaganfällen signifikant steigt. Das sind Schwellwerte, die vor allem kreativ tätige Menschen, die mit Begeisterung arbeiten, beachten müssen. Eurostat, die europäische Statistikbehörde in Brüssel, hat im Sommer dieses Jahres neue Daten über junge Menschen bis 35 Jahren herausgegeben. Etwa ein Drittel dieser jungen Leute in Europa sind nur noch befristet oder in ungewollter Zeitarbeit beschäftigt. Vier von fünf neuen



Prof. Dr. em. Peter Richter
Arbeitspsychologe
geb. am 28.5.1943 in Neukirch/Oberlausitz, studierte an der TU Dresden bis 1967 Psychologie. Nach einer Assistenzzeit und Promotion arbeitete er in einer Arbeitshygienischen Untersuchungsstelle als praktischer Arbeitspsychologe. Nach der Rückkehr an die Universität als Oberassistent arbeitete er vor allem auf den Gebieten der psychophysiologischen Stressforschung und psychologischen Arbeitsgestaltung. Nach der Habilitation 1981 folgte ein einjähriges Zusatzstudium an der Lomonossow- Universität in Moskau. Nach Rückkehr aus der Sowjetunion arbeitete er bis zu seiner Emeritierung 2007 weiter an der Dresdner Universität. Nach der politischen Revolution 1989 zunächst für ein Jahr als Vertretungsprofessor in Hamburg, wurde er 1991 als Professor in Dresden berufen. Als Arbeits- und Organisationspsychologen waren neben der Lehre seine Schwerpunktthemen in der Forschung: Arbeitsgestaltung in Industrie, Verwaltung, Krankenhäusern, virtuellen Arbeitsformen, Zusammenhänge zwischen Arbeit und Gesundheit, Berufsrehabilitation. Viele Jahre war er als Vertrauensdozent der Hans- Böckler- Stiftung des DGB und in der Weiterbildung von Betriebs- und Personalräten engagiert.

„Eine Studie bei Freelancern, kreativ Tätigen und Selbstständigen zeigte, dass diese überwiegend jungen Menschen, wie sie auch hier im Raum vor mir sitzen, 70 oder 80 Stunden in der Woche mit Leidenschaft arbeiten und mit hoher Wahrscheinlichkeit langfristig einen Erschöpfungszustand entwickeln.“

Prof. Dr. em. Peter Richter, Arbeitspsychologe



„Vier von fünf neuen Jobs in Europa sind befristet oder teilzeitorientiert.“

Prof. Dr. em. Peter Richter,
Arbeitspsychologe

„Aus Gelenau, einem kleinen Ort in der Nähe von Chemnitz, wo ein halbstaatlicher Betrieb gerade enteignet worden war, schickte man Facharbeiter zu einem Weiterbildungskurs nach Dresden, der nur für Ingenieure gedacht war. Und diese Werkzeugmacher beherrschten die Programmierung dieser CNC-Maschinen sehr schnell. Das war für mich die Phase, wo ich selbst erlebt habe, wie eine moderne Technologie bei entsprechender Kompetenzvermittlung menschengerecht auf elementarer unterer Ebene laufen kann.“

Prof. Dr. em. Peter Richter,
Arbeitspsychologe

„Der Kern dessen, was viele Kreative verbindet, ist das Gefühl des Machens, des täglichen Machens, des Umsetzens, der sinnstiftenden Tätigkeit letztendlich.“

Zitat aus anderem Referentenbeitrag



Jobs in Europa sind befristet oder teilzeitorientiert. Wenn sie an Plattformfirmen denken, wie Uber, Foodora oder Deliveroo, diese schnellen Fahrradfahrer, die Lebensmittel ausliefern, diese stellen ein absolutes Prekariat dar, dem sich vor allem Studenten ausliefern. Sie arbeiten ohne Altersvorsorge, ohne Versicherung, mit Eigenverantwortung für ihre Arbeitsmittel, also ihre Fahrräder oder Autos. Das sind Arbeitsformen, wo neue Plattformtechnologien das Risiko in sich tragen, dass es zu extremer Arbeitsteilung und damit Gesundheitsrisiken kommt.

Ich möchte das einmal für die vier Stufen der industriellen Entwicklung, die jeweils neue Arbeitswelten mit sich gebracht haben, aufzeigen. Im Jahre 1784 wurde die erste Dampfmaschine in Betrieb genommen. Kurz darauf wurden mit Dampf betriebene Webstühle industriell eingesetzt, mit der dramatischen Folge, dass vor allem in Schottland riesige Schafherden angelegt wurden, was negative Folgen für das Bauernleben hatte. Sie können in dem Kapitel über die „Ursprüngliche Akkumulation“ im „Kapital“ von Karl Marx nachlesen, welche entsetzlichen Folgen das für die britische Arbeiterschaft hatte. Hundert Jahre später, 1887 wurden die ersten Fließbänder in den Schlachthöfen von Cincinnati in den USA eingeführt, um die wachsende Zahl von Menschen, die in den Städten lebten, zu versorgen. Taylor und Ford haben das in der Massenproduktion der Autoindustrie aufgegriffen. Die Automobilindustrie, wie Herr Meyer und Herr Malinowski gezeigt haben, ist vielfach der Vorreiter neuer Entwicklungen, die böse Folgen haben können, aber auch der Entwicklung vernünftiger, kreativer Lösungen dienen können. Aus diesen Fließbändern, der tayloristisch strengen Taktung von Einfachtätigkeiten und der strikten Trennung von Kopf- und Handarbeit, hat sich in Skandinavien bei SAB und Volvo in den 70er und 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts eine völlig neue Arbeitsorganisation in Form von Gruppenarbeit und entkoppelten Fließbädern entwickelt, die heute neben den klassischen Fließbändern in alle großen Autofirmen praktiziert wird. Dies ist ein Beispiel dafür, wie eine neue Technologie zunächst restriktiv eingeführt wird und sich dann unter politischen und sozialen Auseinandersetzungen menschengerecht entwickelt. Die dritte Phase der Automatisierung wird gemeinhin mit dem Jahr 1967 angesetzt, als die ersten numerisch gesteuerten Werkzeugmaschinen mit Lochstreifensteuerung aufkamen. Die Älteren erinnern sich vielleicht noch an diese Technologie, wie verletzbar sie war. Sie brachte auch eine absolute Enteignung des Facharbeiterwissens mit sich, die sich natürlich dagegen wehrten. Ich habe selbst den Prozess in den späten 70er-Jahren miterlebt, als die ersten Computer, CNC-Maschinen, eingeführt wurden, wo quasi die Computer in die Maschinen integriert wurden. Zu dieser Zeit schlug auch die hohe Stunde der Ingenieure in der Produktionsvorbereitung. Aus Gelenau, einem kleinen Ort in der Nähe von Chemnitz, wo ein halbstaatlicher Betrieb gerade enteignet worden war, schickte man Facharbeiter zu einem Weiterbildungskurs nach Dresden, der nur für Ingenieure gedacht war. Und diese Werkzeugmacher beherrschten die Programmierung dieser CNC-Maschinen sehr schnell. Das war für mich die Phase, wo ich selbst erlebt habe, wie eine moderne Technologie bei entsprechender Kompetenzvermittlung menschengerecht auf elementarer unterer Ebene laufen kann. Die Befürchtung ist nun, wenn Sie an diese oben genannten Lieferfirmen denken, dass sich dieser Prozess wiederholt, dass eine neue Technologie restriktiv eingesetzt wird, in dem Misstrauen, dass man Arbeiter nicht mehr kontrollieren kann. Sie kennen

vielleicht diesen weiten Gestaltungsweg der Auslagerung von Büroarbeit an die Wohnplätze der Mitarbeiter. Ich habe in vielen Betrieben erlebt, wie Führungskräfte die Arbeit von Zuhause aus als Entzug ihrer Kontrollmöglichkeiten erlebten und diese Arbeitsform nicht aus technologischen Gründen, sondern im Grunde aus Kontrollgründen verweigert haben.



In den Jahren seit 1950 haben wir eine dramatische Veränderung der Produktionsprozesse erlebt. Inzwischen arbeiten nur noch 1,4 % der deutschen Beschäftigten in der Landwirtschaft und 75 % in Verwaltungsprozessen. Eine noch nie gesehene Strukturveränderung, die die tiefe Sorge aufkommen lässt, dass das mit dramatischen Verlusten an Arbeitsplätzen in der weiteren Zukunft einhergehen könnte. Es gibt dazu Studien, eine von der Oxford-University in Großbritannien, 2013 beispielsweise, die für die US-amerikanische Industrie zeigt, dass voraussichtlich 47 % der amerikanischen Arbeitsplätze sich verändern und 19 % wegfallen werden. Eine deutsche Studie aus dem Jahr 2015 zeigt eine ähnliche Entwicklung, nämlich, dass sich 59 % der Arbeitsplätze durch die Digitalisierung verändern werden und etwa 12 % wegfallen. Die gute Botschaft für Sie, meine Damen und Herren hier im Raum ist, dass die Kreativwirtschaft davon nicht betroffen sein wird. Beratungsberufe und Kreativberufe sind praktisch ungefährdet, gefährdete Bereich sind die Logistik, Fügeprozesse, wo klassische Roboter wirksam werden können.

„In den Jahren seit 1950 haben wir eine dramatische Veränderung der Produktionsprozesse erlebt. Inzwischen arbeiten nur noch 1,4 % der deutschen Beschäftigten in der Landwirtschaft und 75 % in Verwaltungsprozessen. Eine noch nie gesehene Strukturveränderung, die die tiefe Sorge aufkommen lässt, dass das mit dramatischen Verlusten an Arbeitsplätzen in der weiteren Zukunft einhergehen könnte.“

Prof. Dr. em. Peter Richter,
Arbeitspsychologe

Es ist jedoch gerade eine Studie erschienen von der Hans-Böckler-Stiftung, die für Deutschland zeigt, welche Auswirkung die Roboterisierung hat. Südkorea, die USA und Deutschland sind die drei Länder, in denen die meisten Roboter eingesetzt werden. Man schätzt, dass in Deutschland dadurch 275.000 Arbeitsplätze verschwunden sind, jedoch weitgehend durch neue Tätigkeiten ersetzt worden sind. In den USA ist es im gleichen Zeitraum jedoch zu einem dramatischen Verlust von Arbeitsplätzen gekommen. Das zeigt, durch eine kluge, vernünftige menschengerechte Arbeitsorganisation kann man diese Transformationsprozesse gestalten. Dies ist auch die Aufgabe, die wir angehen müssen, um der zukünftigen Technologie die ja schon allerorten zu verspüren ist, gerecht zu werden. Was uns wahrscheinlich erwarten wird, und das ist auch die Einschätzung dieses Zukunftsberichts, ist, dass die derzeitige Masse an bisherigen Arbeitsplätzen in dieser Form durch die Virtualisierung der Arbeitstätigkeiten verschwinden wird. Es werden ganze Tätigkeitsfelder verschwinden, was aber nicht verschwindet, sind Arbeitsaufgaben. Diese aber werden zum Teil über Plattformen vermittelt werden, wie bei Uber und ähnlichem. Weltweit werden Untersuchungen zu dieser Entwicklung durchgeführt. Es zeigt sich, dass diese neuen Tätigkeitsformen gerade in der Kreativwirtschaft die Gefahren der Selbstüberforderung mit sich bringen, hinzu kommt noch die schlechte Bezahlung. Daraus lässt sich ableiten, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit emotionale Erschöpfung, also Burnout-Zustände zunehmen werden.
Ein Großteil des jeden Jahres berichteten hohen psychischen Krankenstandes ist auf eine unzureichende Beherrschung moderner Technik zurückzuführen. Eine Studie über die Ursachen der Frühverrentung in Deutschland hat gezeigt, das zu geringe Handlungsspielräume und Gratifikationskrisen am Arbeitsplatz Hauptursachen für eine sehr teure vorzeitige Berentung sind.

„Es werden ganze Tätigkeitsfelder verschwinden, was aber nicht verschwindet, sind Arbeitsaufgaben.“

Prof. Dr. em. Peter Richter,
Arbeitspsychologe





„Es gibt Studien aus den USA, die zeigen, dass Gedächtnisleistungen bei handschriftlichem Mitschreiben signifikant höher ist, als wenn man auf dem Laptop schreibt."

Prof. Dr. em. Peter Richter,
Arbeitspsychologe

„Es gibt interessante Studien über virtuelle Arbeitskontakte von Menschen, die sich zum Teil im Leben nie begegnet sind oder ganz selten, die zeigen, dass es dort sehr schnell zu Vertrauensverlust kommt, wenn man von seinem Partner nicht sofort am Computer eine Rückmeldung bekommt. So dass solche Zusammenkünfte wie heute für jedes Projekt eine ganz wesentliche Basis sind, dass man sich face to face gegenübersitzt und miteinander diskutieren kann."

Prof. Dr. em. Peter Richter,
Arbeitspsychologe

„Ganz wesentlich ist die Ganzheitlichkeit von Tätigkeiten, das heißt Tätigkeiten sollten nach Möglichkeit eben nicht nur klassische Fügeprozesse beinhalten, sondern auch die Planung, die Vorbereitung, Feedbackprozesse und eine soziale Einbettung."

Prof. Dr. em. Peter Richter,
Arbeitspsychologe

Was also macht humane Arbeitsgestaltung aus? Das erste ist, dass Arbeit ganzheitlich gestaltet sein sollte; sie muss unbedingt physische, körperliche Anteile enthalten. Der Innenarchitekt Prof. Hausdorf hatte in der DDR an der TU Dresden spezielle Seminare für Architekturstudenten eingeführt, um überhaupt wieder die Differenzierungsfähigkeit für Oberflächenstrukturen zu entwickeln (Seide, Leinen, Baumwolle). Das in der DDR dominierende Plastikspielzeug mit den glatten Oberflächen ermöglichte Kindern nur unzureichend haptische Erfahrung. Ein zweiter Punkt: Es gibt Studien aus den USA, die zeigen, dass Gedächtnisleistungen bei handschriftlichem Mitschreiben signifikant höher ist, als wenn man auf dem Laptop schreibt. Denken Sie nur mal an die Semantik des Worts man „behandelt" etwas.
Es muss durch die Hand gehen. Erst diese haptische Behandlung eines Stoffes, verbessert unter anderem unsere Gedächtnisleistung. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Sicherung biorhythmischer Stabilität. In der vorigen Woche ist der Nobelpreis für Medizin für die Biorhythmik-Forschungen vergeben worden. Überlangen Arbeitszeiten, die vielfach gefordert werden, oder die drastische Variabilitätserhöhung von Arbeitszeiten sind mit Grenzwerten der Biologie nicht in Einklang zu bringen.

Ein weiteres klassisches Humankriterium, das wir kennen, das sogar in den DIN-Normen steht, ist die Sicherung sozialer Interaktion. Es gibt interessante Studien über virtuelle Arbeitskontakte von Menschen, die sich zum Teil im Leben nie begegnet sind oder ganz selten, die zeigen, dass es dort sehr schnell zu Vertrauensverlust kommt, wenn man von seinem Partner nicht sofort am Computer eine Rückmeldung bekommt. So dass solche Zusammenkünfte wie heute für jedes Projekt eine ganz wesentliche Basis sind, dass man sich face to face gegenübersitzt und miteinander diskutieren kann.
Eine Möbelfirma, die Büroausstattungen entwickelt, sieht mit Sorge, dass zunehmend Arbeitgeber die Tendenz haben, den Büroraum, wie das häusliche Zuhause auszustatten. Diese Entwicklung birgt die Gefahr, dass die Privatheit, die Sphäre, in der ich mich von der Arbeit distanzieren kann, ganz gezielt vom Arbeitgeber instrumentalisiert und in einen Arbeitskontext übertragen wird.

Außerdem brauchen wir Handlungsspielraum und Autonomie. Das ist ein Hauptproblem beim Autobau, bei Standardisierung innerhalb von starren Taktzeiten. Heute gibt es die Möglichkeit von Gruppenarbeit, von entkoppelten Fließbändern. Ganz wesentlich ist die Ganzheitlichkeit von Tätigkeiten, das heißt Tätigkeiten sollten nach Möglichkeit eben nicht nur klassische Fügeprozesse beinhalten, sondern auch die Planung, die Vorbereitung, Feedbackprozesse und eine soziale Einbettung. Diese Merkmale zusammen mit der physischen Aktivität sind Grundvoraussetzung damit Menschen Sinnhaftigkeit in der Arbeit erleben können, also Kohärenzerleben, Vorhersehbarkeit und Beeinflussbarkeit. Diese Ziele gilt es bei diesen modernen Technologien umzusetzen. Diese Entwicklung ist ein sozialer Prozess, den wir Menschen bestimmen, nicht die Technologie nach dem TINA- Prinzip (There is no alternitiv). Wir müssen entscheiden, was wir wollen, wo wir Grenzen setzen, schon bei unseren Kindern und bis ins Erwachsenenleben hinein. Das ist die große Zukunftsfrage, die sich schon Viktor Frankl, einer der großen der Wiener Psychotherapieschulen in seiner Sinntherapie gestellt hat. Er hat formuliert:

„Im Gegensatz zum Tier, sagt dem Menschen kein Instinkt, was er machen muss und im Gegensatz zum Menschen in früheren Zeiten sagt ihm heute auch keine Tradition mehr, was er eigentlich soll und nun scheint er nicht mehr recht zu wissen, was er eigentlich will.“

Und das meine Damen und Herren, denke ich, ist die große, entscheidende Frage: Was wir wollen, wo wir uns Grenzen setzen, wie wir diese Faszination der modernen Technik annehmen und wie wir sie human einsetzen.

„Im Gegensatz zum Tier, sagt dem Menschen kein Instinkt, was er machen muss und im Gegensatz zum Menschen in früheren Zeiten sagt ihm heute auch keine Tradition mehr, was er eigentlich soll und nun scheint er nicht mehr recht zu wissen, was er eigentlich will“

Prof. Dr. em. Peter Richter zitiert Viktor Frankl, Wiener Neurologe und Psychologe 1905 - 1997





Kultur- und Kreativwirtschaft verwalten? - Eine wirtschafts- und arbeitsmarktpolitische Sichtweise

Die Handlungs- und Aufgabenfelder der Sächsischen Staatsregierung beinhalten sowohl die Wirtschafts- und Arbeitsmarktpolitik auf der einen Seite, das ist das SMWA und Kulturpolitik auf der anderen Seite, das ist das SMWK. Diese Handlungsfelder stehen sich im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft jedoch nicht entgegen, sondern möchten jeweils zur Gestaltung von Rahmenbedingungen beitragen, die für die sächsischen Kultur- und Kreativwirtschaft, den gesellschaftlichen Wohlstand und ein vielfältiges kulturelles Leben erforderlich sind. Entsprechend eng ist die Zusammenarbeit zwischen SMWA2 und SMWK3 in diesem Bereich.



Nora Antonia Wallrabe
Dipl.-Volkswirtin, Jahrgang 1987,
wohnhaft in Dresden
Diplomstudium der Volkswirtschaftslehre an der TU Dresden
2012 –2013: Verwaltungsangestellte bei der Stiftung Glaskogens Naturreservat in Arvika, Schweden
Seit 2013: Referentin im Sächsischen Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (SMWA) in Dresden, aktueller Arbeitsschwerpunkt: Kultur- und Kreativwirtschaft

Doch was machen wir konkret? In der Schwerpunktsetzung haben wir uns an den Handlungsempfehlungen, die im ersten Kulturwirtschaftsbericht formuliert wurden, orientiert. Eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit für Kreative und das Sichtbarmachen von Potentialen der Kultur- und Kreativwirtschaft wird von Seiten des SMWA unter anderem durch die Verleihung des Sächsischen Staatspreises für Design erreicht. Der Preis wird alle zwei Jahre verliehen und ist mit insgesamt 50.000 Euro dotiert. Die Teilnahme ist kostenlos und er erzeugt eine öffentliche, breite Aufmerksamkeit für die Querschnittsbranche Design. Des Weiteren haben wir auch in die Zusammenarbeit mit der Sächsischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft intensiviert und diese für die Kultur- und Kreativwirtschaft interessiert. Es gibt jetzt schon zum zweiten Mal einen Sachsen-live-Gemeinschaftsstand auf der Frankfurter Buchmesse, der insbesondere kleinen und Kleinstverlagen eine Plattform bietet.

Wir sehen uns aber nicht nur als Mittler nach Außen, sondern auch innerhalb der Staatsregierung. Wir loten gerade Schnittstellen mit dem Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft aus, in Fragen des ländlichen Raums, oder auch mit dem Staatsministerium des Inneren in Sachen Stadtentwicklung. Eine weitere Handlungsempfehlung im Kulturwirtschaftsbericht war, die zahlreich vorhandenen Förderinstrumente der Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Technologieförderung auf die Passfähigkeit für Kultur- und Kreativschaffende zu prüfen, gegebenenfalls anzupassen und diese besser zu kommunizieren und zu vermitteln. Hierzu haben wir einen gemeinsamen Dialog unter Einbeziehung der Sächsischen Aufbaubank angestoßen. Im Zuge dessen ist zum Beispiel die Messeförderung des Freistaates auf eine Pauschale umgestellt worden, die Innovationsprämie wurde für die Kultur- und Kreativwirtschaft geöffnet und die Konditionen beim Mikrodarlehen zum Beispiel durch längere Laufzeiten und die Senkung des Eigenbeitrags für Kleinst- und Kleinunternehmen verbessert.

„Seit März dieses Jahres unterstützt das SMWA durch eine Anschubfinanzierung in Höhe von rund 2,5 Millionen Euro über die nächsten 5 Jahre den Aufbau eines sächsischen Zentrums für Kultur- und Kreativwirtschaft,..."

Nora Antonia Wallrabe, Dipl. Volkswirtin, Referentin im SMWA

Die Empfehlungen im Kulturwirtschaftsbericht beinhalteten auch einen Appell an die kultur- und kreativwirtschaftlichen Unternehmen, sich zu Interessenvereinigungen zusammenzufinden. Es ist sehr erfreulich, was sich da seit 2008 bewegt hat. In den Jahren 2010, 2012 und 2013 haben sich in Leipzig, Dresden und Chemnitz auf kommunaler Ebene Kreativwirtschaftsverbände gegründet. 2015 schlossen sich die Verbände zum Landesverband der Kultur- und Kreativwirtschaft zusammen, um Themen auch überregional für Sachsen zu bewegen. Seit März dieses Jahres unterstützt das SMWA durch eine Anschubfinanzierung in Höhe von rund 2,5 Millionen Euro über die nächsten 5

[2]SMWA = Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr

[3]SMWK = Sächsisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst



Jahre den Aufbau eines sächsischen Zentrums für Kultur- und Kreativwirtschaft, was eben von diesem Landesverband getragen wird. Das Zentrum mit dem Namen „Kreatives Sachsen“ hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Potentiale der Kultur- und Kreativwirtschaft sichtbar zu machen, den Branchenübergreifenden Wissenstransfer zu stimulieren und regionale Wertschöpfungsketten zu stärken. Darüber hinaus bietet „Kreatives Sachsen“ Orientierungsberatungen an 16 Orten im Freistaat an, die zur unternehmerischen Professionalisierung der Kreativschaffenden beitragen und das Wissen um vorhandene Förderinstrumente erhöhen sollen. Es gibt viele Wirtschafts- Arbeitsmarkt- und Technologieförderungen, die einfach nicht bekannt sind und die wirklich stärker genutzt werden könnten. Des Weiteren möchte „Kreatives Sachsen“ auch Impulse für eine Entwicklung hin zu internationalen Märkten setzen. Wir haben den Kontakt zur Wirtschaftsförderungsgesellschaft hergestellt, weil die schon Erfahrung haben und Kontakte in ganz unterschiedliche Länder der Welt.

„Die neuen Arbeitsformen, für die die Kultur- und Kreativwirtschaft als Vorreiter gilt, lassen sich als projektbasiert, hochqualifiziert, innovativ, interdisziplinär und technikaffin charakterisieren. Sie haben zwar auf der einen Seite positiven Modelcharakter auch für andere Branchen, weil sie den immer kürzer werdenden Innovationszyklen gerecht werden. Auf der anderen Seite stehen sie jedoch in nicht wenigen Fällen für unterdurchschnittliche Löhne, Honorardumping, ungenügende Altersvorsorge und Selbstausbeutung, wovon wir heute schon oft gesprochen haben.“

Nora Antonia Wallrabe, Dipl. Volkswirtin, Referentin im SMWA

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich in Sachsen im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft seit Erstellung des ersten Kulturwirtschaftsberichtes sehr viel getan hat, aber ich möchte auch betonen, dass wir uns in einem fortlaufenden Prozess befinden, dass sich die Rahmenbedingungen und Bedarfe stets verändern. Mit der Fortschreibung des Kulturwirtschaftsberichtes, an dem wir gegenwärtig arbeiten, möchten wir nicht nur die Wirtschaftskraft und die positiven Effekte der Branche näher betrachten, sondern auch eine breite Diskussion über Fehlentwicklungen, insbesondere im Zusammenhang mit den neuen Arbeitsformen anregen. Das Fachreferat „Fachkräfte und Qualifizierungsförderung“ ist in der Abteilung „Arbeit“ im Wirtschaftsministerium angesiedelt. Die neuen Arbeitsformen, für die die Kultur- und Kreativwirtschaft als Vorreiter gilt, lassen sich als projektbasiert, hochqualifiziert, innovativ, interdisziplinär und technikaffin charakterisieren. Sie haben zwar auf der einen Seite positiven Modelcharakter auch für andere Branchen, weil sie den immer kürzer werdenden Innovationszyklen gerecht werden. Auf der anderen Seite stehen sie jedoch in nicht wenigen Fällen für unterdurchschnittliche Löhne, Honorardumping, ungenügende Altersvorsorge und Selbstausbeutung, wovon wir heute schon oft gesprochen haben. Kreativität und Innovation lassen sich nicht von staatlicher Stelle verordnen. Auch lassen sich faire und humane Arbeitsbedingungen nur in einem komplexen Prozess anstreben, in dem verschiedenen Akteuren Verantwortung zukommt. Lassen Sie uns daran gemeinsam arbeiten, ich freue mich auf eine anschließende, anregende Diskussion.

Pro und Contra: Vom langen Weg der schrittweisen Sanierung

Ich bin seit 2009 Geschäftsführer des Westwerks. 1872 wurde in Plagwitz zum ersten Mal das Gelände des Westwerks erschlossen und eine Eisengießerei gebaut. Wir haben insgesamt 10.000m² vermietbare Fläche im Westwerk. Wir haben diese schöne, große Halle, die 1952 unter russischer Ägide im Stil der 1930er Jahre gebaut wurde. Sie ist 11 Meter hoch, hat 1.400m² Grundfläche und ist unbeheizt. Wir haben daneben noch sieben weitere Gebäude mit sehr, sehr unterschiedlichen Nutzungen. Derzeit haben wir 100 Mietverträge und hinter jedem Mietvertrag steht eine oder mehrere Personen. Oftmals haben wir Künstlergemeinschaften oder Werkstattgemeinschaften, wir haben einen Boxclub mit 60 Mitgliedern bei uns und eine Gastwirtschaft. Ich bin sehr froh, dass wir so viele unterschiedliche Menschen und unterschiedliche Nutzungsarten nebeneinander auf diesem Gelände haben, ohne, dass es großartig zu Reibereien oder Streitereien kommt. Einer der Punkte, auf die ich immer sehr stolz bin, ist, dass wir in den ganzen Jahren bisher nur einen Rechtsstreit geführt haben. Das Westwerk ist eigentlich von seiner organisatorischen Grundstruktur her kein Gemeinschaftsprojekt; es wurde von Anfang an als GmbH betrieben und wird als privatwirtschaftliches Unternehmen geführt. Es gab eine Initialzündung im Jahr 2006, als ich mit einem damaligen Mandanten vor die Halle gefahren bin, er aus dem Auto schaute und sagt: „Das ist es.“ Und ich fragte: „Was willst du denn damit?“ Dann hat er gesagt: „Vermieten.“ Von da an ging alles los.

Ich habe den Eigentümer ausfindig gemacht, der damals in München saß. Das Werk selber wurde bis 1995 tatsächlich genutzt und ist nicht, wie viele andere 1990 zusammengebrochen. Die Gebäude standen von 1995 bis 2006 leer. Einzig und allein eine Schweißerausbildungsstätte wurde auf dem Gelände weiterhin betrieben. Dadurch hatten wir den großen Vorteil, einen Kernmieter zu haben, wodurch es Leben auf dem Gelände gab - Licht, Menschen, die den Hof besucht haben, und damit wurde das Areal eben nicht entglast und wir sind zu einem großen Teil von Vandalismus verschont geblieben. 2007 haben wir einen Pachtvertrag mit dem Sohn des Eigentümers gemacht, der sehr langfristig angelegt war. Als wirtschaftliche Grundlage dieser Pacht sollte die Vermietung dienen. Der Geschäftsführer vor mir hat erst einmal aus eigener Tasche sehr viel Geld vorgestreckt und es zu seinem Projekt gemacht. Das führte dann dazu, dass auf die Dächer Ein-Euro-Dachpappe kam, die billigsten Baumaterialen, die man sich nur vorstellen kann, wurden überall verbaut. Das ist etwas, worunter wir in den letzten 10 Jahren ziemlich leiden, weil wir alles ausbessern und neumachen müssen. Als Initialzündung war es jedoch gut und wichtig, weil das Projekt ansonsten wahrscheinlich nie ins Laufen gekommen wäre. Es wurden so in relativ kurzer Zeit für Künstler Ateliers gebaut, wir reden von Trockenbauwänden in unbeheizten Räumen. Teilweise haben wir auch heute noch Ateliers in dieser Form. Die oberste Fensterreihe dieser Halle, das war eine zweite Maschinenetage, ist durch Trockenbauwände unterteilt worden. Diese Halle hat den großen Vorteil für die Maler, dass die ganze Fensterseite nach Norden rausgeht und somit den ganzen Tag ein sehr schönes, gleichbleibendes Licht ist. Diese Ateliers werden eigentlich heute noch von den Leuten genutzt, die 2008 zuerst Mieter waren.

Wir haben derzeit 30 bis 40 Ateliers, die weitestgehend von Malern genutzt werden. 2007 haben wir einen Keller unter der großen Halle gefunden, der bis oben hin mit Wasser vollstand, keiner wusste, wie



Peter Sterzing
(Kurzvita siehe S. 247)

„Das Westwerk ist eigentlich von seiner organisatorischen Grundstruktur her kein Gemeinschaftsprojekt; es wurde von Anfang an als GmbH betrieben und wird als privatwirtschaftliches Unternehmen geführt.“

Peter Sterzing, Rechtsanwalt,
GF Westwerk



„Wir haben sehr viele Ursprungsmieter, die inzwischen ein eigenes Büro haben, ein eigenen kleinen Laden, eine eigene kleine Werkstatt und die es tatsächlich geschafft haben mit günstigen Mieten und mit einem gewissen Aushalten auch von beiden Seiten (...) gemeinsam mit uns an einer wirtschaftlichen Lösung zu arbeiten.“

Peter Sterzing, Rechtsanwalt,
GF Westwerk

tief. Zum Glück wurden im Wasser keine Schadstoffe gefunden und als der Keller dann leergepumpt war, stellte sich heraus, dass es nur ein sehr kleiner Heizungskeller war. Im ersten Moment sah es so aus, als wäre die Halle komplett unterkellert. Die Halle hat auch einen Wiedererkennungswert für das Westwerk. In den 1950er-Jahren wurde sie mit einer Sondererlaubnis gebaut, die restlichen Gebäude sind zweigeschossig, wir haben hinten noch ein viergeschossiges Gebäude. Das ganze Gelände ist ziemlich inkonsistent, was die Gebäudestruktur anbelangt. Da es eben über einen Zeitraum von 100 Jahren genutzt und umgenutzt und umgebaut wurde, haben wir viele unterschiedliche Gebäudetypen. Wenn man sich die Pläne anschaut, könnte man wegen der symmetrischen Struktur denken, alle Fenster wären gleich. Wir haben allerdings festgestellt, dass die Fenster alle, wenn auch nur um einige Millimeter, abweichende Maße aufweisen, was den Ausbau zusätzlich verkompliziert. 2009 habe ich die Geschäftsführung übernommen, nachdem die GmbH kurz vor der Insolvenz stand. Es zeigte sich eben doch, dass Künstler als Mieter zwar schnell kommen und auch zahlreich vorhanden sind, aber sie haben kein Geld in der Tasche und arbeiten projektbezogen. Wir hatten einfach keinen kontinuierlichen Geldfluss und das hat uns die Bewirtschaftung des Geländes sehr, sehr schwer gemacht. Wir unterliegen ja wie jeder Eigentümer ganz normalen Verpflichtungen: Grundsteuer, Abwasser, Energie - alles ist zu bezahlen. Wir haben relativ schnell von reiner Vermietung an Maler und Künstler umgestellt und sind in den weiten Begriff der Kreativwirtschaft eingestiegen, haben uns Handwerker gesucht und Büronutzungen angeboten. Das klingt jetzt einfach, war es aber nicht. Denn, wie vermiete ich einen kalten Raum an jemanden, der den ganzen Tag am Schreibtisch sitzt? Ich bin da mit gutem Beispiel vorangegangen, auch in meinem Büro gab es 3 Jahre lang nur Kohleofen und immer, wenn jemand zu mir ins Büro kam und sich über die Kälte beschwert hat, habe ich gesagt: „Guck, bei mir ist es ja auch kalt, wollen wir uns einen Tee machen?“ Die Mitglieder der Kreativwirtschaft brauchen einen starken Rücken und warme Schuhe, das ist tatsächlich so. Es ist eben sehr, sehr schwierig aus der Kreativwirtschaft heraus genügend Geld zu verdienen, um so ein großes Gelände zu bewirtschaften. Uns ist es bisher gelungen, was tatsächlich daran liegt, dass wir in den Nutzungen sehr, sehr breit aufgestellt sind. Die Nutzer selber sind mit uns gewachsen. Wir haben sehr viele Ursprungsmieter, die inzwischen ein eigenes Büro haben, ein eigenen kleinen Laden, eine eigene kleine Werkstatt und die es tatsächlich geschafft haben mit günstigen Mieten und mit einem gewissen Aushalten auch von beiden Seiten und vor allem auch mit einem Verständnis von beiden Seiten sich da hinüberzuretten und gemeinsam mit uns an einer wirtschaftlichen Lösung zu arbeiten. Ich setze darauf, dass wir Teil des Viertels sind, dass wir Teil der ganzen Umgebung sind und dass wir uns nicht plötzlich irgendwelche Mieter von Außerhalb hereinholen, die 10 Euro Miete zahlen können, nur um unseren wirtschaftlichen Erfolg zu feiern. Wir müssen als Vermieter, als lokales Business lokal und im Einklang mit unserer Umgebung bleiben.

Arbeitsgruppe 01 im Atelier der Künstlerin Hjördis Baacke
Cluster Kreativwirtschaft -
Stütze der Wissensgesellschaft oder neues Prekariat?
Moderation: Dr. Andreas Bischof

Zusammenfassung der Gruppendiskussion:
Beschäftigte der Kultur- und Kreativwirtschaft pendeln sowohl in der Eigen- als auch in der externen Wahrnehmung zwischen der Zugehörigkeit zur Wissenselite und dem gesellschaftlichen Prekariat. In der Arbeitsgruppe diskutierten Vertreter der Kultur- und Kreativwirtschaft, Akademiker, Unternehmer, Manager, Stadtplaner, Verwaltungsangestellte und Interessierte über die Wesensmerkmale und Ausprägungen dieser Zerrissenheit. Um diese Ambivalenz zu überwinden, bedarf es zunächst der Bewertung und Anerkennung des gesellschaftlichen Mehrwerts kreativen Schaffens.
Dabei stellt sich zunächst die Frage, wie diese gesellschaftliche Rendite allgemein verständlich sichtbar gemacht werden kann.

Kreatives Schaffen regt viele nicht-monetäre Prozesse an. Da ist es verständlich, dass Städte und Unternehmen die Kreativen willkommen heißen, da sie eben diese gesellschaftliche Rendite erbringen.

In klassischen Beschäftigungsmodellen wünschen sich die Arbeitnehmer zunehmend Flexibilität, sei es bei der Regulierung der Arbeitszeiten oder bei Übergangsmodellen zum beruflichen Ein- und Ausstieg. Dem gegenüber sehnen sich die vielen Selbstständigen der Kultur- und Kreativwirtschaft in Bezug auf ihre berufliche Perspektive zumeist nach weniger dynamischen Arbeitsmodellen und mehr Sicherheit und Zuverlässigkeit.
Unternehmen investieren heutzutage selbstverständlich in die Gesundheit und Gesunderhaltung ihrer Mitarbeiter, doch bis dahin war es ein langer Weg. Der nächste Schritt ist dann zwangsläufig die Erhaltung und Pflege von Kreativität, da, über die Gruppe der Mitarbeiter hinaus, unsere Gesellschaft ohne den kleinen Anteil an Kreativen ja seelisch erkranken würde.



„Vielleicht muss sich das Verständnis für einen Künstler in der Gesellschaft ändern und vielleicht muss sich die Kunst auch öffnen und anstatt elitär zu sein Zugänge schaffen zur Gesellschaft.“

Petra Polli, Künstlerin

„Man sollte den Wert der Kreativität in die übermächtige Sprache der Ökonomie übersetzen!“

Prof. Dr. em. Peter Richter,
Arbeitspsychologe

„Politik und Gesellschaft müssen akzeptieren, dass es regelfreie, natürlich verfassungskonforme, Räume gibt. Das brauchen wir. (...) Der Politik in Sachsen fällt es sehr schwer regelfreie Räume zuzulassen.“

Frieder Weißbach, U&N Textil GmbH

„Das Potential der Kreativen ist die Arbeit mit sich selbst, die Arbeit für die eigene Seele; und genau deshalb braucht die Gesellschaft auch uns Künstler, weil wir den Leuten, die nicht so viel Zeit haben, sich mit ihrer Seele so intensiv zu beschäftigen, etwas zurückgeben können.“

Mandy Kunze, Künstlerin



Teilnehmerliste
Bernhard Häffner/Bundesbankdirektor, Lars Fassmann/GF chemmedia Chemnitz, Sabine Hausmann/Agentur StadtWohnen Chemnitz, Suzanne Herbert/ Architektin RKW+ Architektur Düsseldorf, Johanna Hofmann/ MehrwertQuartier Leipzig, Lorenz Kallenbach/ Kühlhaus Görlitz e.V., Mandy Kunze/Künstlerin Malerei, Markus Löffler/Stadtplanungsamt Plauen, Thomas Malinowski/Leiter Personalmanagement BMW Group Leipzig, Dr. Bertolt Meyer/Professor TU Chemnitz, Virginia Moukouli/HR Excellence Group GmbH, Jan Oelker/ Künstler, Elke Pietsch/Kulturwissenschaftlerin, Petra Polli, Künstlerin, Dr. Peter Richter/ Professor em. Arbeitspsychologie, Jens Wagner/GF WGS Chemnitz, Frieder Weißbach/GF U&N Textil GmbH



„Wir haben eine langfristige Gewinnorientierung; aber wir sind nicht renditeorientiert, was uns grundlegend von privaten Immobilienentwicklungen unterscheidet. Und das ist, egal in welcher Trägerschaft, immer das Geheimnis. Gewinnorientierung ja, aber das Geld darf bei einer solchen Immobilien- und Geländeentwicklung nicht im Fokus stehen.“

Barbara Rettenmaier, Stadtplanerin

„Ich habe das Gefühl, der Mangel an Geld hat im Projekt erst die Kreativität freigesetzt.“

Danilo Kuscher, Vorstand Kühlhaus Görlitz e.V.

„Förderung von Kreativwirtschaft bedeutet für mich, eine Ermöglichungskultur zu schaffen. Räume, möglichst kostenlos, freizugeben und dann entstehen lassen, erobern lassen, in Städten, in ländlichen Räumen. Lasst zu - denn das Zulassen ist der Weg.“

Michael Päpke, ALTE MU Impuls-Werk e.V.

„In allen Städten entstehen Keimzellen, etwa in Coworkin-Spaces, wo die Leute zusammenkommen. Wenn das die Kommune zur Verfügung stellen kann, ist das eine gute Keimzelle, woraus sich Bekanntschaften, Freundschaften und Initiativen entwickeln, die dann auch gemeinsam aufs Land gehen.“

Philipp Hentschel, Hof Prädikow

Teilnehmerliste

Christiane Eisler/Künstlerin, Dr. Annegret Erb/ Dipl.-Agraringenieurin, Katja Großer/Kulturmanagerin, Danilo Kuscher/Kühlhaus Görlitz e.V., Ulrich Menke/Abteilungsleiter im SMI, Michael Päpke/ Designer, Barbara Rettenmaier/Stadtplanerin, Gesine Sommer/Stabstellenleiterin Landkreis Leipzig, Grit Stillger/Stadtplanungsamt Chemnitz, Robert Verch/Stadtteilmanager Chemnitz, Nora Antonia Wallrabe/ Referentin im SMWA, Philipp Hentschel/ Projektmanager, Heike Zettwitz/Dezernentin Landratsamt Görlitz, Teresa Schneider/ MehrwertQuartier Leipzig

Arbeitsgruppe 02 im Projektatelier des Künstlers Lucian Patermann

Bottom-Up oder Top-Down:
wieviel Staa(d)t brauchen kreative Produktionsstätten?

Moderation: Jana Reichenbach-Behnisch

Zusammenfassung der Gruppendiskussion:
Ausgehend vom Entwicklungsverlauf des Alten Schlachthofes Karlsruhe als Beispiel für ein kommunales top-down-Projekt fand in der Diskussion ein Erfahrungsaustausch über Investment-Management, Trägerschaftsstrukturen und die Besonderheiten der Verwaltung von Kreativwirtschaft statt.

Die vielen unterschiedlichen Projekte, egal ob bottom-up oder top-down, kennzeichnen sich durch ganz individuelle Entwicklungsverläufe, deren Vielzahl spezifischer Fragen sich nicht in einem pauschalen Antworten-Katalog konzentrieren lässt. Viel wichtiger ist von Anfang an das Herstellen von Augenhöhe zwischen Eigentümern, Betreibern, Nutzern und der Verwaltung, um Ansprüche, Erwartungen und Ermessensspielräume spezifisch im Dialog zu erörtern. Darüber hinaus erfordert die Verwaltung von Kreativwirtschaft innovative, teils experimentelle, Lösungsansätze, die über die Einhaltung definierter Zielvorgaben und Arbeitspläne hinweg die Ermöglichung einer nachhaltigen Kulturentwicklung anstreben.

Bei der gezielten Ansiedlung von Kreativen in leerstehenden Gebäuden entscheidet das individuell vorhandene Potential des Geländes und seiner Umgebung über die Ausrichtung des Projektes. Allein das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten reicht nicht aus, um aus unterschiedlichsten Akteuren eine Gemeinschaft zu bilden, welche die bereitgestellten Gebäude gebündelt als Vertreter der Kreativbranche nutzt.



Arbeitsgruppe 03 im Atelier der Künstlerin Elisabeth Howey
Praxistest Bauteilkatalog - Vom kreativen (Nutzungs)Konzept zum wirtschaftlichen (Bau)Detail
Moderation: Fachgutachter Peter Sterzing/Recht, Ingo Andernach/ Energetische Sanierung und Reinhard Eberl-Pacan/Brandschutz

Zusammenfassung der Gruppendiskussion:
Moderiert von den Fachgutachtern sollten in dieser Arbeitsgruppe mit den Akteuren der unterschiedlichen Projekte Problemfelder herausgearbeitet werden, die bei der Aktivierung von großflächigen Industrie- und Gewerbebrachen besonders und häufig auftreten. Für diese Probleme sollen dann im Rahmen der Forschungsarbeit Lösungsansätze aufgezeigt und miteinander verglichen bzw. die Übertragbarkeit untersucht werden.

Ein immer wiederkehrendes Themenfeld, welches auch in dieser Arbeitsgruppe gleich zu Beginn diskutiert wurde, ist das „Haus in Haus“ bzw. „Raum in Raum“ - Konzept (wie z.B. das Einbringen von Seecontainern beim Best-Practice Beispiel Alter Schlachthof in Karlsruhe oder das von CHRISTMANN & PFEIFER entwickelte Modul GlobalHome) für große Hallen, welche die Akteure vor die große Herausforderung stellen, ein passendes Heizungssystem zu installieren.
Im Zusammenhang mit Brandschutzanforderungen wurde das Thema Bestandsschutz angeschnitten und die Möglichkeiten diskutiert, die es z.B. bei dem Erhalt historischer Gusstützen gibt. Weiter wurde nach einer sinnvollen Art der Betriebskostenabrechnung gefragt: pauschal oder verbrauchsbezogen? Wie kann ich wann und wieviel pauschal umlegen? Gibt es ein Recht auf verbrauchsabhängiges Abrechnnen oder darf man ein Gebäude pauschal auf alle umlegen? Wie lange ist eine individuelle Abrechung verwaltungstechnisch zu bewältigen?
Abschließend wurden Erfahrungen im Umgang mit Behörden wie z.B. der Bauaufsicht in der Gruppe ausgetauscht und Unterschiede in den verschiedenen Bundesländern festgestellt.



„(...) eigentlich muss man erstmal ein paar Schritte zurückgehen und fragen warum? Warum macht man in alten Gebäuden ein Haus-in-Haus-Konzept? Die alten Industriehallen wurden ja für ganz andere Nutzungen gebaut (...), würde man diese Gebäude jetzt hochheizen wollen, gäbe es ganz viele bauphysikalische und konstruktive Probleme (...). Man könnte Raumkonzepte machen, die sich an dem ursprünglichen vorgesehenen Klima orientieren. Von der Seite sollte man daran gehen, aus meiner Sicht.“

Ingo Andernach, Fachgutachter im Projekt IBKW für Energetische Sanierung

„Bei Gewerbemietverträgen kann man relativ viel vereinbaren, sobald es eine Wohnung ist nicht mehr - praktischer Tipp: Pauschalen wenn möglich vermeiden.“

Peter Sterzing, Fachgutachter im Projekt IBKW für (Bau)Recht

„(...)Dies sind Überlegungen, die man nur innerhalb eines Gesamtkonzeptes bearbeiten kann. Am Ende lohnt es sich neben diesem Architekturkonzept und Wärmeschutzkonzept auch ein Brandschutzkonzept zu erarbeiten, damit man das immer so mitzieht.“

Reinhard Eberl-Pacan, Fachgutachter im Projekt IBKW für Brandschutz



Teilnehmerliste
Frank Basten/Dipl.-Betriebswirt, Marco Beckendorf/Bürgermeister Gemeinde Wiesenburg/Mark, Heiko Behnisch/Architekt, Lena Dreesmann/ Dipl.-Ing. f. Architektur, Lea Eickhoff/GF Freiluft AG Dinslaken, Sabine Gollner/Projektentwicklerin, Dr. Jürgen Groß/Eigentümer DAS RÖHM und Tochter Leonie Groß, Alexander Hummel/Regionalmanagement Bayreuth, Sylvia Deeg/Gebäude- und Anlagenverwaltung Stadt Plauen, Anett Krusch/Stadtplanungsamt Chemnitz, Klemens Kuscher/Kühlhaus Görlitz e.V., Bernd Mörsberger/ Eigentümer Schacht Dölitz und Sohn Leon Naffin, Christian Palmizi/shedhalle Tübingen e.V., Jonas Puzich/Hager Berker Elcom VGmbH und Co. KG, Stefanie Raab/GF coopolis GmbH Berlin, Johannes Reis/Kulturzentrum So & So Leipzig, Ann-Katrin Schaffner/Hof Prädikow, Michael Schoener/ Schoener und Panzer Architekten, Heike Vogler, Bilderdienst Berlin, Jörg Schwarz, GF C+P Dynamic Living Sources GmbH & Co. KG , Benjamin Rempler/Designer



Michael Päpke
Selbstständiger Designer
Mitglied ALTE MU IMPULS - WERK e.V.
www.altemu.de

ALTE MU Kiel, Schleswig-Holstein
Ehemalige Kunsthochschule (1959-2012)

- Besetzung ab 2013
- seit 2015 vertreten durch den Verein Alte Mu Impuls-Werk e.V
- Regelung über Zwischennutzungsvertrag mit der Stadt Kiel
- Grundstücksfläche: ca. 8.000 m²
- Nutzung: transdisziplinärer Raum für unterschiedliche Disziplinen der Hochkultur und Subkultur, insgesamt 61 Projekte/ 130 Mitglieder (u.a. Imkerei, Bierbrauerei, Musikveranstaltungen, Ateliers, Büroflächen, Kinder-Art, Urban Gardening, diverse Designprojekte, Integrationsprojekte, Bürgerinitiativen, Fahrradkino, offene Werkstätten)
- Vollständige Eigenfinanzierung
- MU-Topie: Transformation zum kreativen „Dorf in der Stadt“ durch die Errichtung von Wohnraum, Arbeitsplätzen, Bildungsangebote, Kunsträumen etc.



Barbara Rettenmaier
Stadtplanerin bei der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG
Projektleiterin Konversion Alter Schlachthof Karlsruhe
www.schlachthof-karlsruhe.de

Alter Schlachthof Karlsruhe, Baden-Württemberg
Ehem. Schlacht- und Viehhof, Baujahr 1885

- seit 2006 kreativ wiederbelebt
- Grundstücksfläche: über 7 Hektar, ca. 60.000 m² Nutzfläche
- Entwicklung als Gewerbegebiet mit dem Fokus auf die Ansiedlung von Kreativen und Kulturschaffenden
- Nutzung: u.a. Ateliers, Büroflächen, Gastronomie, Veranstaltungsräume, Werbemarkt, Konzerte, Gründerzentrum, Musik- und Kulturzentrum, Menschenrechtszentrum
- Eigentümer: Karlsruher Fächer GmbH&Co. Stadtentwicklungs-KG (privatrechtliche städtische Tochtergesellschaft);
- Betreiber: Karlsruher Fächer GmbH&Co. Stadtentwicklungs-KG
- Nächste Schritte: Errichtung von Neubauten auf den Freiflächen des Viehhofs



Philipp Hentschel
Projektmanager, Gründer & Gesellschafter von Welance - Coworking Space in Berlin,
Mitglied der Entwicklungsgruppe Hof Prädikow
www.hof-praedikow.de

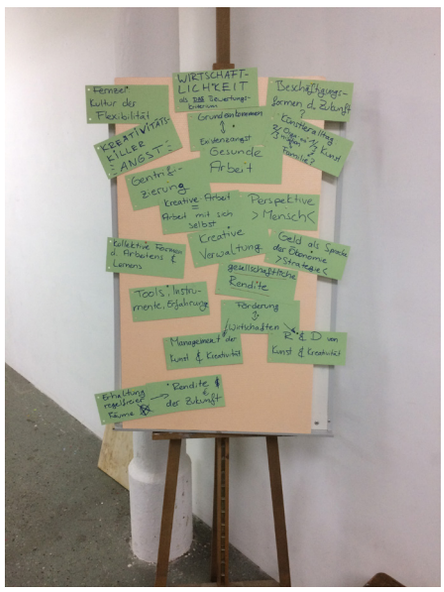
Hof Prädikow, Brandenburg
Ehemaliger landwirtschaftlicher Gutshof mit Brauerei, Brennerei und Futtermittelherstellung, Baujahr: ab 1873

Außerbetriebnahme 1990
2016 Kauf durch Stiftung trias, Erbbaurechtsvertrag mit Mietergenossenschaft SelbstBau e.G.
Grundstücksfläche: 95.000 m²
Vision: Leuchtturmprojekte für modernes Landleben
Erste Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben für die Wohnungen der Genossenschaftsmitglieder ab Herbst 2017. Nach Bedarf folgen weitere Bauabschnitte (geplante Aufteilung: ca. 60 % Wohnen, 40 % Gewerbe). „Der Hof bietet großartige Möglichkeiten für die Umsetzung kreativer und zukunftsweisender Ideen nicht nur für das Wohnen, sondern auch für Gewerbe, Kunst und einen aktiven Austausch mit dem Dorf und der Region.“ Textauszug & Informationen: Projektauftritt Hof Prädikow auf www.wohnprojekte-portal.de (Stand Dezember 2017) - geplanter Bezug: Mitte 2019

Neue Arbeitswelten und kreative Produktionsstätten -
Ein Fragenkatalog

Cluster Kreativwirtschaft -
Stütze der Wissensgesellschaft oder neues Prekariat?

- Ist das Problem der Kreativwirtschaft ein Kulturproblem?
- Welche Arbeitsmodelle werden gewünscht und sind möglich?
- (Wie) kann man als Künstler auch wirtschaftlich sein?
- Wie ist es möglich, die gesellschaftliche Rendite des kreativen Schaffens allgemein sichtbar zu machen?
- Was wünschen sich die Kreativen von der Gesellschaft? Was sollte die Gesellschaft für die Kreativwirtschaft tun?
- Wie kann die Kunst sich öffnen für die Gesellschaft?
- Wie kann die Gesellschaft/ die Verwaltung dabei unterstützen „regelfreie Räume“ zu bewahren?
- Wie gehen wir als Gesellschaft mit Arbeit um, die nur schwer oder gar nicht monetarisierbar ist?



Bottom-Up oder Top-Down:
wieviel Staa(d)t brauchen kreative Produktionsstätten?

- Wie kommt die Kreativwirtschaft in den ländlichen Raum? Was kann die Verwaltung tun, um hier bessere Bedingungen zu schaffen?
- Zwischen Gewinn und Rendite: Welche Finanzierungsmodelle für kreative Produktionsstätten sind zukünftig sinnvoll?
- Welche Werkzeuge braucht es, um eine Gesprächsebene zwischen Eigentümern, Betreibern, Nutzern und der Verwaltung herzustellen?
- Was ist notwendig, um aus einer Gruppe von kreativen Raumnutzern, eine symbiotische Gemeinschaft zu entwickeln?
- Kann man Kreativwirtschaft verwalten?
- Was kann die Branche Kreativwirtschaft für Ihr Ansehen in der Gesellschaft tun?

Praxistest Bauteilkatalog -
Vom kreativen (Nutzungs)Konzept
zum wirtschaftlichen (Bau)Detail

- Welche Heizsysteme bieten sich für große Hallen an?
- Was ist bei Haus in Haus - Konzepten zu beachten?
- Welche Nutzung für welche Räume bieten sich an?
- In welchem Rahmen ist eine individuelle Abrechung verwaltungstechnisch (noch) zu bewältigen?
- Wie ist Wohnen und Arbeiten in kreativen Produktionsstätten miteinander vereinbar?
- Welche Möglichkeiten als Ersatz für ehemalige (Lasten)Aufzüge gibt es?
- Für welche Bau-Themen wären bundesweite Regelungen vorzuziehen?

3.3 Best-Practice-Beispiele und Förderung in Sachsen Kleiner Workshop, Leipzig Mai 2018

Im Mai 2018 wurden in einem projektinternen Workshop erste Ergebnisse und Problemstellungen mit den Fachgutachtern, den Vertretern der Begleitprojekte und des sächsischen Innenmnisteriums diskutiert. Vorrangig die sächsischen Projekte stellten hier ihren aktuellen Arbeitsstand in Form eines Pecha Kucha Vortrages vor.











3.4 Neue Arbeitswelten - Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte Teil 2 Workshop, Leipzig Oktober 2018

TeilnehmerInnen der Podiumsdiskussion 1:
Peggy Liebscher
Michael Köppl
Lars Fassmann
Dr. Andreas Bischof

Teilnehmer der Podiumsdiskussion 2: Fachgutachter Ingo Andernach, Georg Blüthner, Lukas Brösel und Peter Sterzing

ReferentInnen:
Akteure der Begleitprojekte: Sabine Gollner und Stefanie Raab, Christian Palmizi, Dr. Jürgen Groß, Jörg Stratmann

Moderation: Dr. Andreas Bischof



Abb. 18 Cover zur Publikation PARADIGMA Blickwechsel, Arbeitswelten 4.0 - Analog, digital, ... kreativ? Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte, Dokumentation der Diskussionen, Ergebnisse und Textbeiträge, rb architekten, Leipzig 2018



Podium v.l.n.r.: Peggy Liebscher, Lars Fassmann, Michael Köppl und Dr. Andreas Bischof

Podiumsdiskussion zum Workshopthema mit Vertretern aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft

Andreas Bischof: In dieser Diskussion wollen wir das Thema Arbeitswelten 4.0 als einen gesellschaftlichen Wandlungsprozess verstehen und unterschiedliche Formen von Handlungspotentialen dazu diskutieren, indem wir konkret aus den Perspektiven von Politik, Verwaltung und Kreativwirtschaft fragen: Was kann man tun und wie kann man den Wandel gestalten?

Ich hatte ja bereits während der Begrüßung gesagt, dass der Ausgangspunkt des Projekts eigentlich zwei Problembefunde sind: Der Leerstand der Fabriken und gleichzeitig der Raumbedarf der Kreativwirtschaft. Beide Probleme sind miteinander verschränkt und ich möchte sie als Teil eines übergreifenden gesellschaftlichen Wandlungsprozesses einführen.

Es geht also um diese Transformationen der Medien im Wandel der Digitalisierung, welche Michael Köppl auch schon angesprochen hat. Digitalisierung ist so ein Begriff, auch das wurde dankenswerterweise schon gesagt, der viele Gestalten hat und unter dem man alles Mögliche fassen kann. Soziologisch gesehen ist das Interessante, dass dieser Wandel so umfassend ist, wie einst die Einführung des Buchdrucks, mit beweglichen Lettern oder auch die Einführung der Schrift. Das Spannende an diesem historischen Vergleich ist, dass nach der Erfindung des Buchdrucks es nochmal 50 Jahre bis zur Reformation dauerte, einem wesentlichen gesellschaftlichen Wandel, der durch den Buchdruck ermöglicht wurde. Vor 25 Jahren wurde das WWW eingeführt und schon heute leben wir in einer vollkommen digitalisierten Welt. Diese Transformation fand also in einer sehr viel höheren Geschwindigkeit statt. Mit meiner Rede von Beschleunigung möchte ich auf gar keinen Fall in das Horn der Kultur- und Technikpessimisten blasen, die fürchten, dass wir von diesem Wandel überrollt werden. Dies ist nämlich aus zwei Gründen keine gute Perspektive: Erstens ist es eine sehr vereinfachende Erklärung zu sagen, die Technik macht etwas. Man vergisst dabei immer, dass die eigentlichen soziokulturellen Entwicklungen zwischen Akteuren stattfinden, die zumeist Menschen sind und nicht „die Technik“. Und zweitens, ich glaube, das ist für das Thema des Workshops ein wesentlicher Punkt: Wenn man so eine Haltung hat, kann man diesen Wandel nicht gestalten und eben das müsste ja eigentlich unsere Aufgabe sein. Was man aber soziologisch sehr wohl attestieren kann, was auch ein bisschen zu diesem krisenhaften Erleben oder manchmal auch dieser Ablehnung von Digitalisierung führt, ist, dass die Organisations- und Handlungsformen, die wir erlernt haben, die wir kennen, die wir können, durch diesen Wandel irritiert werden. Wir als Gesellschaft sind gegenwärtig überfordert von den Möglichkeiten der Kommunikation in diesen Medien. In der Systemtheorie nennen wir das „Kontrollüberschuss“. Das heißt, die digitale Technik scheint mehr mit uns tun zu können, als wir mit ihr. Oft sehen wir uns gar nicht mehr als diejenigen, die diesen Wandel selber gestalten können. Und dabei stellen wir fest, dass unsere Kenntnisse, wie eine Organisation, das kann eine einzelne Firma oder auch ein Arbeitsmarkt oder der kreative Prozess selbst sein - dass wir gar nicht mehr genau wissen, wie sie ticken, wie sie funktionieren. Man weiß viel über Chancenmanagement, man weiß viel über Betriebswirtschaftslehre, aber man weiß eigentlich wenig darüber, wie so ein grundsätzlicher Wandel zu bewältigen ist. Und dabei merkt man, dass es eine ganze Reihe von sozialen Dynamiken gibt, die man nicht so richtig durch-



Dr. Andreas Bischof
Soziologe und Kulturwissenschaftler
Andreas Bischof beschäftigt sich als Kulturwissenschaftler und Soziologe mit Digitalisierung, Medienkommunikation, Sozialrobotik und partizipativen Designmethoden. Seit über zehn Jahren ist er auch praktisch in der Kultur- und Kreativwirtschaft tätig, vorwiegend im Bereich Kulturmanagement seines Labels analogsoul (2007-2018) oder als Sprecher und Berater zu Digitalisierungsthemen. Er ist derzeitig an der Leuphana Universität Lüneburg, der Universität Leipzig und der TU Chemnitz tätig, von der er 2016 zum Dr. phil. promoviert wurde.

„Digitalisierung ist … ein Begriff, … der viele Gestalten hat und unter dem man alles Mögliche fassen kann. Soziologisch gesehen, ist das Interessante, das dieser Wandel so umfassend ist, wie einst die Einführung des Buchdrucks mit bewegten Lettern oder auch die Einführung der Schrift.“

Andreas Bischof

„Wir als Gesellschaft sind gegenwärtig überfordert von den Möglichkeiten der Kommunikation in diesen Medien. In der Systemtheorie nennen wir das „Kontrollüberschuss“. … Oft sehen wir uns gar nicht mehr als diejenigen, die diesen Wandel selber gestalten können.“

Andreas Bischof



Peggy Liebscher
Mein Name ist Peggy Liebscher. Und ich bin Leipzigerin. Meine Kindheit habe ich in Lindenau verbracht. In der Plagwitzer Liebfrauenkirche wurde ich getauft. Seit ich denken kann, haben mich die beiden aneinandergrenzenden Stadtteile Plagwitz und Lindenau fasziniert. Zu DDR-Zeiten war hier das pulsierende Leben. Beispielhaft dafür die Baumwollspinnerei, das Tapetenwerk und dazwischen der staatseigene Produktionsbetrieb Bodenbearbeitungsgeräte, die landwirtschaftliche Maschinen und Traktoren auch für das Ausland herstellten - ein Arbeiterstandort, wo Leben und Arbeit gleichermaßen stattfanden. Nach Abitur und Verwaltungswissenschaftsstudium brachte ich mich in die Leipziger Kommunalpolitik ein. Zehn Jahre meines Lebens habe ich mich ehrenamtlich dieser spannenden, sehr vielseitigen Tätigkeit gewidmet. Verändern, Anpacken und Mitgestalten, das sind auch noch heute meine Antriebe. Nach dem Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Leipzig durfte ich meine Kenntnisse und Vorstellungen bei der Sächsischen Staatskanzlei einbringen. Nach fünf Jahren Landeshauptstadt darf ich nun aktuell im Referat Strategische Vorausschau und Politische Planung im Bundeskanzleramt in Berlin tätig sein. In den vergangenen Jahren des beruflichen Wirkens blieb mir meine Heimatstadt Leipzig nicht nur vertraut, sondern die Liebe zu ihr ist noch einmal gewachsen. Ich freue mich jeden Freitagabend, wenn der Zug im Hauptbahnhof in Leipzig einfährt, ganz nach Goethe: „Mein Leipzig lob ich mir, es ist ein klein Paris und bildet seine Leute."

„Der informierte Bürger nimmt heute nicht nur auf, sondern er fragt viemehr nach…. Er will sich aktiv an Prozessen beteiligen, mitwirken und sehen, zu welchem Ergebnis dieser geführt hat."

Peggy Liebscher

schaut hat. Man stupst an der einen Seite etwas an und hinten kommt etwas ganz anderes heraus, als worauf man eigentlich abgezielt hatte. Deswegen sprechen so viele Akteure im gegenwärtigen Wandel viel mehr über sich, als über die eigentliche Digitalisierung. An den Themen dieses Projekts und dieses Workshops lässt sich das besonders gut beobachten. Die Digitalisierung ermöglicht uns eine Erschließung von Arbeitsfeldern, die vorher ungenutzt waren und gleichzeitig erfordert sie ein Tempo und auch eine Entscheidungsgeschwindigkeit, um diese Potenziale auch zu nutzen, und die müssen wir teilweise erst erlernen. Diese Beobachtung möchte ich zum Ausgangspunkt nehmen, um die Diskutanten einzuladen, aus Ihrer Erfahrung, aus der eigenen beruflichen Praxis zu berichten. Welche Handlungshorizonte, welche Möglichkeiten und Grenzen der Gestaltung erleben Sie, wenn Sie diesen Wandel der Arbeitswelt begleiten, wenn Sie ihn auch teilweise mitgestalten wollen?
Ich möchte zuerst Peggy Liebscher begrüßen. Sie ist Volljuristin und arbeitet als Beamtin im Bundeskanzleramt und in der neu eingerichteten Abteilung „Politische Planung, Innovation und Digitalpolitik". Peggy Liebscher ist heute allerdings nicht dienstlich hier. Peggy Liebscher ist hier heute unter anderem als langjährige Leipziger Stadträtin und als Initiatorin von Paradigma Blickwechsel.
Liebe Frau Liebscher, Sie sind zwar nicht als Beamtin im Bundeskanzleramt hier, aber durchaus auch als Vertreterin von Politik. Können Sie uns einen Einblick geben, was Wandel der Arbeitswelt aus Ihrer Perspektive bedeutet und wie die Politik dort mitgestalten kann?

Peggy Liebscher: Es ist schon einige Zeit her, dass ich kommunalpolitisch in Leipzig tätig war, aber ich verfolge Politik und deren Prozesse mit großer Neugier und Interesse seit ich 17 Jahre alt bin. Und es hat sich vieles verändert. Die Entscheidungsprozesse sind schneller geworden. Ich glaube auch, dass das Lösen komplexer Aufgaben nicht einfacher geworden ist, weil wir zum einen mittlerweile eine Regelungsdichte auf den verschiedenen Verwaltungsebenen Kommune, 16 Bundesländer, der Bund bis Europa haben. Ferner glaube ich, und das gilt vor allem für Ostdeutschland, dass wir einen wirklich großen Zuwachs an informierten Bürgern vorfinden. Wenn ich mir anschaue, wie die Widerspruchs- und Klagesituation Anfang der 90er Jahre war und dies mit heute vergleiche, ist dieser Zuwachs objektiv zu verzeichnen. Der informierte Bürger nimmt heute nicht nur auf, sondern er fragt vielmehr nach. Gleiches gilt auch für die Mitarbeiter in den Betrieben und Behörden. Er will sich aktiv an Prozessen beteiligen, mitwirken und sehen, zu welchem Ergebnis dieser geführt hat.

Andreas Bischof: Können Sie das noch mit einem Beispiel erläutern? Wo sehen Sie genau diese Konstante in der Kommunikation oder in der Interessensvertretung?

Peggy Liebscher: Wenn Sie sich heute anschauen, wie politische Parteien arbeiten, wie Ergebnisse produziert werden, dann geschieht das doch überwiegend nach dem Top-Down-Prinzip. Auch Personalentscheidungen in den Parteien werden überwiegend wie Anfang der 90er Jahre getroffen. Ich erläutere das gern an einem Beispiel: Wenn ich als engagierter und interessierter Bürger ein Stadtratsmandat in meiner Heimatstadt erlangen will, ist es schwer, einen aussichtsreichen Listenplatz auf den Wahlvorschlägen einer Partei zu bekommen. Statt auf

Leistungskriterien wie beruflichen Erfolg, Einsatz als Elternratsvertreter oder sonstige Erfahrungen durch ehrenamtliches Engagement zu setzen, kommt es vielmehr auf innerparteiliche Netzwerke an. Und das finde ich schade. Jüngere Menschen, die ein bestimmtes Anliegen für ihre Stadt oder ihr Land haben und sich grundsätzlich gern einbringen würden, werden von starren Strukturen eher abgeschreckt.

Andreas Bischof: Herr Köppl, ich würde gerne mit Ihnen weiter mache. Sind Sie ein Mensch, der Verwaltung als eine Chance zur Gestaltung begreift?

Michael Köppl: Natürlich, wer soll denn sonst gestalten, wenn nicht die Verwaltung? Das heißt ja noch nicht, dass alle Ideen von der Verwandlung selber kommen müssen. Ursprünglich komme ich aus Marburg und war dort auch Stadtrat, erst in einer der kleineren Gemeinden, dann in Marburg selber. 1994 bin ich nach Sachsen gekommen. Ich war damals im Umweltbereich tätig. Der ist ja nicht unbedingt sehr beliebt und auch nicht so wirtschafts- oder unternehmensaffin, sondern wird ja meistens als störend empfunden. Ich habe vielfach die Aussage gehört, dass eine gute Verwaltung etwas ganz Wichtiges ist. Ich habe in Marburg auch das Umweltamt geleitet, also mit Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Naturschutzbehörde und Energiebereich.
Vor zwei Wochen war ich in Frankfurt beim großen Kongress zur nationalen Stadtentwicklung. Ich war dort auch zum Thema Digitalisierung eingeladen und habe mal so den bösen Buben gespielt, das kann ich gut, obwohl das sehr bequem ist. Am Schluss hat mir ein junger Teilnehmer gesagt, ich würde über Digitalisierung reden wie neulich sein Vater, der zu ihm sagte, er solle das alles mit dem Smartphone und mit dem Computer machen, da es sich für ihn, den Vater, eh nicht mehr lohne. Ich fand das ganz amüsant und habe ihn auf Folgendes hingewiesen: Digitalisierung bedeutet für mich nicht mehr und nicht weniger, als die Chance, schnell und umfassend Informationen abrufen und verarbeiten zu können. Und das ist eine sehr wichtige Chance! Als Student habe ich auch viel protestiert und wir haben unsere Flugblätter damals noch mit Matrizen abgezogen. Heute verbreitet man die Informationen ganz einfach durch Facebook. Man braucht nicht mehr mit der Maschine zu schreiben, daheim diktiere ich in ein Gerät - ist noch nicht ganz perfekt, aber schon sehr gut. Das sind also die Chancen. Aber es gibt natürlich auch einige Dinge zu beachten: Das eine ist die Frage des Schutzes unserer Daten. Meine 13-jährige Tochter hat in der Schule von der Polizei im Unterricht einen Vortrag gehalten bekommen über Datenschutz und was so passiert, wenn man Informationen bei Facebook und Co eingibt und dass man vorsichtig sein sollte. Es gehört dazu, die Leute darüber zu informieren, was mit ihren Daten passiert und wo Risiken sind. Außerdem ist es ganz wichtig, die Leute auch mit den Köpfen mitzunehmen. Es wird immer gesagt, ältere Leute hätten mit Digitalisierung, mit Smartphone und Computer und so weiter, nichts am Hut. Ich glaube, das kann man so gar nicht sagen. Wenn ältere Leute viel Zeit haben, sind ja die Volkshochschulkurse und sonstige Bildungsangebote gut besucht. Ich würde da also nicht so verallgemeinern, es ist allerdings Gewohnheitssache. Man muss die Leute, die von Berufswegen nicht direkt mit der neuesten Technik zu tun haben, dazu hinführen und Ideen, Vorteile und Nachteile darstellen. Dies wäre ein besserer Zugang zur Digitalisierung, als wenn immer nur die Hacker aus Russland im Diskurs auftauchen.



Michael Köppl
geb. am 8. September 1953
1982 – 1986
Regierungspräsidium Gießen, Regierungsplanung
1986 – 1994
Landkreis Marburg-Biedenkopf – Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft
1995 – 2000
Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft
Abteilung Abfall, Altlasten und Bodenschutz
2000 – 2008
Sächsisches Staatsministerium des Innern
Abteilung Baurecht, Bauplanung
2007 – 2008
Abteilungsleiter
2009 - 2019
Sächsisches Staatsministerium des Innern
Referatsleiter Referat 54 Städtebau- und EU-Förderung

„(…) wer soll denn sonst gestalten, wenn nicht die Verwaltung?“
Michael Köppl

„Digitalisierung bedeutet für mich nicht mehr und nicht weniger als die Chance, schnell und umfassend Informationen abrufen und verarbeiten zu können.“
Michael Köppl



Lars Fassmann
Jahrgang 1976, aufgewachsen in Garnsdorf bei Lichtenau, 1997-2001 Studium der Wirtschaftsinformatik an der TU Chemnitz, 2002 Gründung chemmedia AG - wir machen internationale Bildungs- und Marketingprojekte und bauen internetbasierte Wissensnetzwerke (und nebenbei auch Bürgerbeteiligungssysteme)
Unterstützt seit 2007 das Kunstfestival Begehungen. Seit 2010 zusammen mit Mandy Knospe Engagement im Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg durch Wiederbelebung des ehemaligen Bauamts Augustusburger Str. 102 mit ca. 1000 qm als Kultur- und Kreativspot (Klub Solitaer, Lokomov, Bühne KOMPLEX, Ateliers, Büros). 2013 Wiederbelebung der Zietenstr. 2a (3000 qm) mit Coworking Space Kabinettstückchen, Wohnungen und Musikclub Nikola Tesla. Derzeit Wiederbelebung alter Industriearchitekur - ehem. Maschinenbauhalle der Gießerei Kertzscher & Benndorf /später Vulkan AG von 1865. Gründungsmitglied und Vorstand im Branchenverband der Kultur- und Kreativwirtschaft Chemnitz und Umgebung e.V., Kreatives Sachsen und Kreative Deutschland und auch für die (Bau-) Kultur und Kreativwirtschaft im Chemnitzer Stadtrat.

„… was wir machen sind im Grunde digitale Überzeugungsprozesse. Manche nennen es Bildung, manche nennen es Marketing - wir nennen es Überzeugung.“

Lars Fassmann

„Man muss auch überlegen, was moderne Kommunikation mit der eigenen Bevölkerung machen kann. Wie könnte man beispielsweise Rückkanäle als Beteiligungsprozesse gestalten und wie bringt man diese Ermächtigung zurück, selber etwas für das Gemeinwesen zu tun?“

Lars Fassmann

Man darf dabei auch nicht vergessen, dass die Leute, vor allem die älteren, eine persönliche Ansprache schätzen. Man kann Behördensprechtage nicht durch irgendeinen Computer ersetzen.

Andreas Bischof: Lars Fassmann hat eigentlich gleich mehrere Gründe, hier an der Veranstaltung teilzunehmen. Zum einen ist er seit 1979 selbst Kreativunternehmer mit seiner Firma Chemedia, wo es hauptsächlich um e-Learning und Lösungen zum Wissenstransfer geht. Darüber hinaus ist er auch Stadtrat in Chemnitz und macht sich dort auch besonders für den Erhalt von historischer Bausubstanz stark. Zudem ist er Besitzer mehrerer Immobilien, unter anderem auf dem Chemnitzer Sonnenberg, wo er in Kooperation mit Kreativen nach nachhaltigen Lösungen sucht. Heute haben wir ihn in seiner vierten Funktion hier, nämlich als Branchenvertreter der Sächsischen Kreativwirtschaft durch den Verein Kreatives Sachsen.
Lieber Lars Fassmann, wie erleben Sie den digitalen Wandel in der Auseinandersetzung mit Politik und Verwaltung?

Lars Fassmann: Ich bin jetzt schon seit 20 Jahren im Geschäft und was wir machen sind im Grunde digitale Überzeugungsprozesse. Manche nennen es Bildung, andere Marketing – wir reden von Überzeugung. Wir stellen oft fest, dass vieles noch so läuft, wie vor 20 Jahren. Entweder analog, oder man versucht, herkömmlichen Prozesse eins-zu-eins zu digitalisieren und macht somit durch die Digitalisierung komplizierte Dinge noch komplizierter. Außerdem haben digitale Prozesse häufig ein Finanzproblem, weil die Leute den persönlichen Kontakt bevorzugen. Auf der anderen Seite sieht man aber, dass es auch Dinge gibt, wo diese Umstellung sehr einfach ist, auch bei den Älteren: Der WhatsApp Chat ist ganz einfach zu bedienen, einfacher als SMS und man kann mit seinen Enkeln kommunizieren. Es gibt auch Anwendungen, die plötzlich dazu geführt haben, dass man sich ein Smartphone zugelegt hat. Es sind auch völlig neue Lösungen eingeführt worden, die plötzlich eine Akzeptanz hatten. Meistens kommen diese Lösungen allerdings nicht aus Deutschland. Die Industrie hier sucht nicht aktiv nach neuen Lösungen, Innovationen und kreativen Köpfen. Staat und Verwaltung beispielsweise bringen jungen Startups auch kein Vertrauen entgegen. Stattdessen wird eine SAP heranzitiert und ein gigantisches Projekt aufgesetzt, um eben diese Kompliziertheit noch komplizierter zu machen.
Noch ein bisschen was zu meiner Arbeit als Stadtrat: Ich wollte einmal ausprobieren, wie das so ist, politische Arbeit zu machen. Ich bin auch gezielt in keiner Partei, sondern in einer Wählervereinigung. Jetzt stecke ich in einem ziemlich interessanten Prozess drin, wo ich merke, dass es nicht unbedingt auf tolle Ideen ankommt, sondern darauf, bestimmte Interessengruppen, die auch teilweise gar nicht so groß sind, glücklich zu machen oder den Status Quo zu erhalten und dass jetzt Stadtratssitzungen auch nicht unbedingt der politischen Debatte dienen, sondern eher Übung und irgendwo ein großes Schauspiel sind.
Auf der anderen Seite muss ich als jemand, der Digitalisierungsberatung macht, das alles schon sehr stark infrage stellen. Man muss auch überlegen, was moderne Kommunikation mit der eigenen Bevölkerung machen kann. Wie könnte man beispielsweise Rückkanäle als Beteiligungsprozesse gestalten und wie bringt man diese Ermächtigung zurück, selber etwas für das Gemeinwesen zu tun?

Peggy Liebscher: In der Verwaltung ist gerade viel im Umbruch. Das nimmt der Bürger vielleicht gar nicht so stark wahr. Aber wenn man mit Kommunalvertretern spricht, wenn man die Aktivitäten vieler Landesverwaltungen betrachtet oder auch im Bund, da gibt es Veränderungsprozesse und diese werden durch Menschen angeschoben. Wenn junge Menschen ihren beruflichen Weg in der Verwaltung starten, die zuvor gelernt haben, projektorientiert und in einem Team zu arbeiten, dann verändert dies die Organisation. Wenn ich mich an mein Praktikum während meines Verwaltungswissenschaftsstudiums erinnere, welches ich im Landkreis Leipziger Land absolvierte, da hatte ich den Eindruck, dass meine Meinung nicht gefragt war. Ich war froh, wenn mich Sachgebietsleiter mal auf einen Außentermin mitnahmen. Das hat sich meines Erachtens geändert. Es ist ein langwieriger Prozess, aber man merkt die Veränderung auch in den Köpfen. Das Problem ist, dass manche Verwaltungen leider in den letzten Jahren keine jungen Menschen eingestellt haben. Auch der Freistaat Sachsen hat lange Zeit nur wenige junge Leute eingestellt und wenn, dann nur befristet. Aber auch hier erfolgte im letzten Jahr ein Umdenken. Man versucht junge Menschen nach ihrem Lehramtsstudium durch die Möglichkeit der Verbeamtung an den Freistaat zu binden. Auch stellt man nun in der Regel unbefristet ein. In der Bundesverwaltung arbeitet man immer häufiger in Projekt- und Arbeitsgruppen, über die eigentliche Referatsstruktur hinaus. Aber auch da ist noch Luft nach oben. Durch den Einsatz von Digitalisierungstechnik wird da noch mehr in Bewegung kommen. Agile Arbeitsweisen nehmen zu. Ein Beispiel dazu: Die Bundesregierung befasst sich mit dem Thema Forsight, also die strategische Vorausschau. Das bedeutet, dass anhand unterschiedlicher Methoden aktuelle Problemlagen vorgedacht werden. Das Verteidigungsministerium und das Auswärtige Amt sind bezüglich der Vermittlung und Anwendung von Methodenkompetenz Vorreiter.

„Wenn junge Menschen ihren beruflichen Weg in der Verwaltung starten, die zuvor gelernt haben, projektorientiert und in einem Team zu arbeiten, dann verändert das die Organisation.“

Peggy Liebscher

Michael Köppl: Das provoziert mich jetzt ein bisschen, aber davon lebt die Situation. Das ist ja schön, dass das Bundesverteidigungsministerium das alles so macht, dass die Bundeswehr nicht mehr einsatzfähig ist und die Kosten nach oben gehen. Wir im Ministerium führen auch so eine Art elektronische Akte, das ist nicht sehr kompliziert. Es ist nicht sehr kompliziert und inzwischen kann jeder gut damit arbeiten. Aber parallel dazu hat die Anzahl der Mails sich verdreifacht, weil viele Leute das System nicht nutzen, sondern die Aufträge per Mail erteilen. So bekomme ich immer noch ungefähr genauso viele Papierakten, wie früher auch.
Ich wollte noch auf was anderes zu sprechen kommen, was mir sehr Sorgen macht. Beim Nationalen Stadtentwicklungskongress ist mir ein massiver Unterschied aufgefallen, der mit neuen Technologien erstmal nichts zu tun hat. Diesen Unterschied sehe ich vor allem zwischen Verwaltungskultur West und Ost. Ich meine diesen Frust in Sachsen, der immer wieder zu bestimmten Anlässen sichtbar wird, ob es ein Hütchenmann ist oder Chemnitz, ob in Heidenau oder anderswo. Dieser Frust hat mit Technik nichts zu tun. Wir haben die Einflussmöglichkeiten von Bürgern mit der Wende massiv abgebaut. Wenn man zwar mit den Bürgern kommuniziert, die Entscheidungen jedoch eigentlich nur vom Stadtrat getroffen werden, ist es verständlich, dass sie irgendwann keine Lust mehr haben. Als Bürger gegen eine Behördenentscheidung zu klagen ist zudem meist ziemlich aussichtslos, es sind inzwischen so viele Hürden aufgebaut, überall in der politischen Landschaft. Diese

„Wenn man zwar mit den Bürgern kommuniziert, die Entscheidungen jedoch eigentlich nur vom Stadtrat getroffen werden, ist es verständlich, dass sie irgendwann keine Lust mehr haben.“

Michael Köppl



Beschleunigung heißt in Sachsen auch Abbau von Bürgerrechten, da helfen auch digitale Beteiligungsprozesse, egal in welcher Größenordnung, nichts. Solche Prozesse habe ich bei mir in Freital erlebt mit dem Ergebnis, dass zum Schluss die Bürger vom Verwaltungsgericht ihre Klagebefugnis abgesprochen bekommen haben. Hier müssen die Verwaltungsstrukturen verändert, werden und zwar in einer Weise, wo die Mittel der Digitalisierung wirkungslos bleiben.

Andreas Bischof: Ich will versuchen, die Diskussion für das Anliegen des Workshops einmal anders zu drehen. Lars Fassman hat den Begriff der Rückkanäle genannt und dass es darauf ankommt. Peggy Liebscher hat ausformuliert, wie diese Rückkanäle durch Menschen entstehen, die die Prozesse und auch die Strukturen teilweise neugestalten. Michael Köppl hat gezeigt, dass es diese Sollbruchstelle gibt und die heißt schlicht und ergreifend Macht.
Wir haben einige Akteurinnen und Akteure im Raum, die im Zweifelsfall erstmal einen Schritt vorangehen und dann schauen, ob und wie es klappt oder auch mit der Verwaltung zusammenkommen und diesen etablierten Rahmen ständig durch ihre eigene Praxis übersteigen und auch Innovationen erschaffen. Was wäre aus Ihrer Erfahrung beim jetzigen Zustand der beste Weg, einen solchen wirksamen Rückkanal zurück zur Bürgerschaft, beispielsweise in der Verwaltung, zu schaffen? Sollten die betroffenen Akteure einfach drauf los machen, oder doch lieber den langen etablierten Weg durch die Institutionen gehen? Was würden Sie, auch aufgrund ihrer Praxiserfahrung, jemandem raten, der Ihnen vor diesem Hintergrund diese Frage stellt?

Peggy Liebscher: Ich reise viel im Land rum und habe viele Kontakte zu Bürgern. Ich bin immer wieder erstaunt, wie viele kreative Köpfe, vor allen Dingen in der Wirtschaft, unser Land hat. Ich glaube, wie Herr Köppl, dass die Leute einen sehr feinen Sensor dafür haben, ob sie von Politik und Verwaltung wirklich ernst genommen werden oder nicht. Zumindest versuche ich in meinem Wirkungsbereich mein Möglichstes. Durch mein Netzwerk, welches ich mir über die letzten Jahre aufgebaut habe, versuche ich Menschen zusammenzubringen. Das mache ich aus tiefster Überzeugung, wenn ich der Auffassung bin, dass aus einer persönlichen Verbindung oder einer Idee etwas Größeres entstehen kann. Verwaltung scheut sich noch zu häufig, neue Wege zu gehen. Das ist ja auch manchmal verständlich, wenn man weiß, dass immer mehr Aufgaben von immer weniger Menschen erfüllt werden müssen. Es hängt daher an Menschen, die einfach zupacken und sich nicht von ihrem Weg abbringen lassen. In Verwaltungen müssen Sie die Gestalter und „Aufbrecher“ finden, die einem ein gewisses Entrée geben. Leute wie ein Herr Köppl, der auch gegenüber etablierten Strukturen innerhalb der Verwaltung für neue Ideen kämpft. Auch dieses Projekt, „PARADIGMA Blickwechsel“, ist vor mehreren Jahren so entstanden, dass sich Menschen gefunden haben und eine Idee gemeinsam verwirklichen wollten. Es gibt kein Patentrezept, aber es ist auf jeden Fall immer gut, einen Türöffner zu haben. Ferner können Sie auch anhand der Verwaltungsorganigramme, die im Internet bei jeder Behörde zu finden sind, die „Gestalter“ erspüren. Das Bundeskanzleramt hat in dieser Legislaturperiode eine neue Abteilung geschaffen, die das Wort „Innovation“ im Namen trägt. Das ist immer ein ganz gutes Indiz.

„Verwaltung scheut sich noch zu häufig, neue Wege zu gehen. … Es hängt daher an Menschen, die einfach zupacken und sich nicht von ihrem Weg abbringen lassen. In Verwaltungen müssen Sie die Gestalter und „Aufbrecher“ finden, …“

Peggy Liebscher

Michael Köppl: Aus verwaltungsrechtlicher Sicht würde ich hier einhaken: Das Stichwort Netzwerke ist eben gefallen. Oft werde ich gefragt, wie man eine Idee auf die Agenda von Verwaltung und dem öffentlichen Leben setzen kann. Wenn Sie ein Produkt haben, dann sind die Kollegen für Beschaffungswesen zuständig. Diese wiederum sind an gewisse Standards gebunden. Hier im Projekt habe ich die des Brandschutzes kennengelernt. Wenn man von den Standards abweichen will, braucht man Best-Practice-Beispiele und jemanden, der sich für das Ausprobieren einer neuen Methode einsetzt. Ein breit aufgestelltes Netzwerk ist in solchen Fällen immer viel überzeugender, als beispielsweise ein einzelner Politiker, auch wenn ich dem natürlich auch zuhören würde. Man darf auch nicht vergessen, dass man es in der Verwaltung immer mit Menschen mit einem gewissen Erfahrungshorizont zu tun hat, mit dem eine Bereitschaft, Risiken einzugehen oder nicht, einhergeht. Einem Beamten kann eigentlich nicht viel passieren, wenn er in seinem Zuständigkeitsbereich einmal was Neues ausprobiert. Aber dieses Denken, das ist nicht da und Juristen und Verwaltungsleute sind auch ein bisschen konservativer. Man muss also den Einzelnen sehen, aber auch Netzwerke halte ich für ganz wichtig, was auch mit ein Grund ist, warum ich hier einfach mal mit rein höre, dutzendweise anderen Kollegen tun das nicht.

„Wenn man von den Standards abweichen will, braucht man Best-Practice-Beispiele und jemanden, der sich für das Ausprobieren einer neuen Methode einsetzt …. Einem Beamten kann eigentlich nicht viel passieren, wenn er in seinem Zuständigkeitsbereich einmal was Neues ausprobiert.“

Michael Köppl

Lars Fassmann: Meine Erfahrung zeigt, dass wenn man versucht eine innovative Idee in Verwaltung oder Firmen hineinzutragen, man dann schnell mit der Aussage konfrontiert wird, sie sei jetzt aber ausschreibungsrelevant. Damit kann man eine solche Idee im Keim ersticken. Eine andere Geschichte ist, dass teilweise Förderprogramme existieren und Mittel in absurden Höhen bereitgestellt werden und dann bekommt man zu hören, dass es gerade niemanden zum Bearbeiten der Förderanträge gebe. Man hat die Stelle für 60.000 € im Jahr nicht, um den Millionen-Förderantrag zu bearbeiten. Ich habe das in dem Bereich für innovative Verkehrssysteme erlebt. Teilweise fehlt auch der Eigenanteil, wie so oft bei der Städtebauförderung. Dass man ein Projekt nicht umsetzt, weil man 33% Eigenanteil zahlen müsste. Da weiß ich manchmal nicht, an wen ich mich da wenden soll. Es ist sehr schwierig da voranzukommen.

„Meine Erfahrung zeigt, dass wenn man versucht eine innovative Idee in Verwaltung oder Firmen zu hineinzutragen, man dann schnell mit der Aussage konfrontiert wird, sie sei jetzt aber ausschreibungsrelevant. Damit kann man eine solche Idee im Keim ersticken.“

Lars Fassmann

Michael Köppl: Das ist jetzt nicht nur Problem beim Thema Innovation, es ist ein grundsätzliches. Bei mir im Referat werden pro Jahr 270 Millionen Fördermittel verteilt. Ich höre aber immer wieder von Gemeinden: Ja, wir müssen jetzt die Schule bauen und da haben wir für anderes überhaupt keine Kapazitäten. Die haben ihren Fahrplan, wie die Mittel einzusetzen sind und da passt alles andere nicht dazu. Und eine öffentliche Aufgabe, innovativ zu sein gibt es eben nicht. Die Schulen müssen sie bauen, das steht außer Frage. Das Problem, vor allem auf kommunaler Ebene, ist, dass die ganz andere Schwerpunkte haben, wo sie auch getrieben werden, weswegen viele der Mittel auch nicht abgefragt werden.

Andreas Bischof: Wir müssen natürlich darauf achten, dass wir nicht, ähnlich wie bei „der Technik“, nur an „die Politik“ adressieren. Man hört ja auch aus Ihren Statements heraus, dass die Sache sehr vielschichtig ist und die eigentliche Herausforderung es ist, Kommunikation zu gestalten, die alle diese Ebenen mit einschließt. Und eben dafür braucht es innovative Akteure, die sich nicht davor scheuen sich

„… eine öffentliche Aufgabe innovativ zu sein gibt es eben nicht.“

Michael Köppl



einzumischen, auch wenn es manchmal anstrengend und frustrierend sein kann.

Peggy Liebscher: Herr Köppl hat zu Beginn gesagt, wie wichtig eine verlässliche Verwaltung ist und letztendlich kann sich Verwaltung nach den Wünschen und Erwartungshaltungen der Bürger nur dann gut ausrichten, wenn es wirklich eine gute Verwaltung ist. Deswegen bin ich so eine Kritikerin, wenn Verwaltung sich zu Tode spart und unattraktiv für junge Leute ist. Heute ist eine auf zwei Jahre befristete Einstellung als Angestellter nicht mehr attraktiv, der Wettbewerb ist zu groß.
In der Verwaltung Tätige können wie gesagt meistens viel gestalten, aus meiner persönlichen Sicht manchmal mehr als ein Politiker, als Kommunalpolitiker allemal. Ich habe vor einiger Zeit ein Softwareentwicklungsprojekt übertragen bekommen. Da lief es ursprünglich wie immer: Eine große Ausschreibung wurde gestartet, ein über 200 Seiten Lasten- und Pflichtenheft wurde erstellt. Drei Jahre hat der Prozess gedauert. Wenn ich heute etwas aufschreibe, was ich mir wünsche und ich bekomme es in drei Jahren, ist das längst veraltet, weil mein Blickwinkel sich geändert hat, die Welt sich geändert hat. Heute entwickeln wir agil mit der Methode SCRUM. Im 14-Tages-Rhythmus beauftragen wir und nehmen in dieser Zeitspanne die erbrachte Leistung ab. Das war für alle Beteiligten zunächst völlig neu. Wir haben einen unheimlichen Lernprozess erleben dürfen. Heute glaube ich, dass keiner von uns jemals wieder im klassischen Auftragsgeschäft mit Lasten- und Pflichtenheft operieren möchte. Das sind so kleine Pflänzchen, die, wenn sie funktionieren, auch nach außen publiziert werden müssen. Auch die Industrialisierung kam nicht über Nacht. Ich glaube, dass wir im Bereich der agilen Arbeit noch sehr viel erleben werden. Und dabei schadet es nicht, wenn Verwaltung immer mal über den eigenen Tellerrand schaut, vielleicht auch in Richtung Kreativwirtschaft.

„Auch die Industrialisierung kam nicht über Nacht. Ich glaube, dass wir im Bereich der agilen Arbeit noch sehr viel erleben werden. Und dabei schadet es nicht, wenn Verwaltung immer mal über den Tellerrand schaut, vielleicht auch in Richtung Kreativwirtschaft.“

Peggy Liebscher

Andreas Bischof: Ich will die Gelegenheit noch kurz nutzen, dass wir die Runde noch mal öffnen. Gibt es vielleicht jemanden, der etwas zur Podiumsdiskussion sagen möchte?

Frage aus dem Publikum: Ich hätte noch eine Frage zur Methode der Ausschreibung durch das Pflichtenheft: Wir empfinden das als eine Art Selbstbedienungsladen für die anbietenden Firmen. Wie lösen Sie dieses Problem?
Wenn Sie sich das Pflichtenheft jetzt sparen, braucht es ja dennoch ein Instrument - natürlich können wir den Output, den wir haben wollen, ungefähr beschreiben, aber natürlich nicht den Weg dahin. Vieles entwickelt sich ja auch dialogisch und trotzdem haben wir bisher noch keine Lösung gefunden, die Kosten sozusagen irgendwie im Blick zu behalten.

Peggy Liebscher: Das sind jetzt ganz konkrete Fragen. Am Beispiel des Software-Projekts einmal erklärt: Man lässt den potentiellen Anbietern den Quellcode zukommen, damit diese sich damit beschäftigen können. Vertraglich haben wir es bei der europaweiten Ausschreibung so gemacht, dass wir einen kleineren Teil als Festpreis festgelegt haben. Diesen Teil können wir exakt beschreiben. Ich kann meine verschiedenen Anforderungen an das Produkt artikulieren und vor allem ganz klar bepreisen lassen, damit die Preise auch nicht durch die Decke gehen. Dies ist dann gleichzeitig für mich die Orientierungsgröße

für den größeren, den agilen Teil. In dem agilen Teil habe ich Funktionalitäten beschrieben, was die Software allgemein leisten muss, wie viele User angebunden sind etc. pp.

Andreas Bischof: Ich möchte mich ganz herzlich bedanken bei Peggy Liebscher, Lars Fassmann und Michael Köppl für ihre Offenheit und diese spannende Diskussion.





Podium v.l.n.r.: Peter Sterzing, Georg Blüthner, Ingo Andernach und Lukas Brösel

Podiumsdiskussion zum Praxistext
Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung

Andreas Bischof: Gleich wird es verschiedene interaktive Arbeitsgruppen geben, eine zu energetischer Sanierung, eine zu rechtlichen Fragen, also Finanzierung, Bewirtschaftung und Verwaltung, und eine mit dem Titel Brandschutz ABC für Querdenker. Um einen kleinen Einblick in die Arbeit in den Gruppen zu erhalten, in das Wissen, was dort gesammelt und diskutiert werden wird, möchten wir gerne die Fachgutachter Peter Sterzing, Georg Blüthner, Ingo Andernach und Lukas Brösel für eine kleine Diskussion auf die Bühne bitten.
Peter Sterzing ist Rechtsanwalt und Geschäftsführer der Westwerk GmbH hier im benachbarten Plagwitz. Lukas Brösel ist Holzingenieur in Berlin und war im Projekt als Fachgutachter Brandschutz tätig. Georg Blüthner ist freier Architekt aus Leipzig und hat im Bauteilkatalog sehr viel Arbeit geleistet. Ingo Andernach ist Architekt und Energieberater in Berlin und ist in diesem Projekt Fachgutachter für energetische Sanierung. Ich würde Sie gerne jeweils reihum nach ganz unrepräsentativen, persönlichen Eindrücken aus Ihrer Gutachtertätigkeit fragen. Was ist Ihnen besonders in Erinnerung geblieben?

Peter Sterzing: Bei dem Projekt in Wiesenburg fand ich den Bürgermeister sehr beeindruckend, wie er sich dort engagiert und für seine Gemeinde kämpft. Bei diesem Projekt kommt die Initiative nicht von unten oder aus der Verwaltung heraus, sondern er macht das zu seinem Projekt und sucht aktiv nach Leuten und Möglichkeiten, das Areal zu entwickeln. Diese Initiative zeigt, dass es keinen Grund gibt zu sagen, „Jaja, der ist Bürgermeister“ oder „der ist Künstler“, denn ganz egal woher, es gibt immer eine Idee und man kann versuchen diese umzusetzen.

Georg Blüthner: Ich fand die Unterschiede zwischen privaten und geförderten Projekten sehr interessant. Das sind einfach völlig verschiedene Herangehensweisen an die Projektentwicklung. Das eine ist eine aufbauende Entwicklung, die stückchenweise durch Vermietung und Reinvestition funktioniert. Bei der anderen Herangehensweise zeigt sich das Problem, dass man sich vorher eine Nutzung ausdenken muss – man beantragt quasi Fördermittel für eine noch nicht existente Nutzung und muss eigentlich schon alles im Voraus geplant haben. Auch hinsichtlich des Bauteilkatalogs waren die unterschiedlichen Gebäude und die verschiedenen Strukturen sehr interessant und damit einhergehend die Frage der richtigen Nutzung. Eine weitere Erkenntnis in diesem Zusammenhang war auch, dass eine niedrigschwellige Sanierung sehr schwierig wird, sobald ich das Falsche von einem Gebäude will.

Ingo Andernach: Ich haben den Elan bewundert, mit dem die Leute diese ganzen Objekte neu bespielen wollen. Ansonsten hatte ich einen technischen Blick auf die ganzen Gebäude. Das war schon allein interessant, weil die Gebäude Industriegebäude waren, oft weniger Gebäude, sondern eher Maschinen, die einmal einer bestimmten Funktion gedient haben. Wir haben z.B. zwei Zechen im Portfolio, einen Lokschuppen u.a., die für eine ganz bestimmte Funktion gebaut wurden und jetzt für andere Nutzungen umgenutzt werden, was unterschiedliche bauphysikalische Probleme mit sich gebracht hat, die sich zum Teil wiederholt haben, aber zum Teil auch sehr spezi-

„… eine niedrigschwellige Sanierung (wird) sehr schwierig …, sobald ich das Falsche vom Gebäude will.“
Georg Blüthner

fisch waren. Dann erinnere ich mich auch noch an das Kühlhaus, das ein Gebäude war, was ganz anders funktioniert hat als ein normales Gebäude.

Lukas Brösel: Mir haben vor einem drei Dinge imponiert. Wir arbeiten meist in Berlin und ein Teil unserer Projekte sind Bestandsgebäude, in denen Wohnungen umgebaut werden, relativ einfache Bauvorhaben. Für mich als Brandschützer ist aber ein 100 Jahre altes Gebäude, das ich einer neuen Nutzung zuführen und dabei die heutigen gesetzlichen Vorgaben einhalten will, eine deutlich größere und spannendere Herausforderung. Das Zweite war die Vielzahl an verschiedenen Personen und unterschiedlichen Institutionen, die hier beteiligt sind. Als Fachplaner habe ich normalerweise fast ausschließlich mit Architekten zu tun, vielleicht mit Bauherren, vielleicht mit Technikern, aber über wie viele Ebenen sich dieses Projekt erstreckt ist schon sehr bemerkenswert. Und der dritte Punkt ist der Forschungsaspekt, mit dem eine Brücke von der historischen Bausubstanz zu einer modernen Nutzung geschlagen wird.

Andreas Bischof: Gibt es aus Ihrer Erfahrung, aus Ihren jeweiligen Perspektiven einen Hauptfehler, den es zu vermeiden gilt, wenn man versucht einem Bestandsgebäude eine moderne Nutzung zuzuführen? Gibt es wiederkehrende Fehler oder eine Problemlage, die man vermeiden sollte?

Lukas Brösel: Im Brandschutz ist die Vorstellung, dass die Gesetze in Stein gemeißelt sind. Im Baurecht ist explizit beschrieben, dass man von fast allem, was dort steht, abweichen kann, wenn die Schutzziele auf andere Art und Weise erfüllt sind. Und die Schutzziele sind immer gleich: Ich muss die Ausbreitung von Rauch und Feuer ausreichend lange behindern, ich muss die Rettung von Mensch und Tier gewährleisten und ich muss wirksame Löscharbeiten ermöglichen. Wie ich das letztendlich mache, ist mir zwar nicht komplett freigestellt, aber man kann da wirklich schon sehr viel machen. Man kann zum Beispiel den Feuerwiderstand von Wänden verringern, wenn man die Ausbreitung des Feuers anderweitig behindern kann. Man kann zulässige Fluchtweglängen überschreiten, wenn man die Rettung der Leute anderweitig sicherstellt. Da ist dann schon Kreativität gefragt. Man muss aber auch bedenken, dass man es mit Menschen zu tun hat, z.B. bei der Instanz, die unsere Arbeit als Fachplaner bewertet, also die Prüfer und Ämter. Je nachdem, wen man vor sich hat, hat die Person eine ähnliche oder ganz andere Sicht auf die Dinge. Gerade wenn man ein kreatives, innovatives und auch gewagtes Konzept fahren möchte, ist die Antwort manchmal einfach, es ginge nicht, es sei zu gefährlich oder stehe so nicht so im Gesetz - da ist dann Überzeugungsarbeit wichtig. Man kann vieles z.B. mit Ingenieurmethoden nachweisen und es gibt auch verschiedene Handlungsempfehlungen zum Baurecht. Es ist immer eine Abwägungssache, wie riskant ich mein Konzept gestalte und wie gut ich mein Gegenüber überzeugen kann.

„Im Baurecht ist explizit beschrieben, das man von fast allem, was dort steht, abweichen kann, wenn die Schutzziele auf andere Art und Weise erfüllt sind.“

Lukas Brösel

Georg Blüthner: Etwas, was ich vorhin auch angesprochen hatte, nämlich das Falsche vom Gebäude zu wollen. Es ist auch gut, nach dem richtigen Konzept zu suchen und sich für diese Frage Zeit zu lassen. Was man allerdings manchmal auch bemerkt hat, ist, dass man

irgendwo auch anfangen muss. Man denkt viel hin und her. Bestimmte Grundsatzentscheidungen müssen einfach mal getroffen werden, und zwar richtig, und dafür muss ich mir Zeit lassen. Und dann muss ich auch einfach anfangen, anstatt noch dreißig Mal um die Ecke zu denken.

Ingo Andernach: Man sollte klein anfangen, auch im Zusammenhang mit den Personenzahlen. Mir ist aufgefallen, dass immer dann, wenn es große Hallen und große Bespielungen waren, bei der Zechenwerkstatt z.B. bis zu zweitausend Personen, Fachpersonal zur Umsetzung, bzw. spezialisierte Fachplaner benötigt werden. Es ist viel einfacher, kleinere Strukturen mit weniger Leuten erstmal zum Laufen zu bringen. Das gilt allgemein. Lieber in kleinen Strukturen erstmal starten und dann groß werden.

Peter Sterzing: Zu einem Projekt gehört Risikobereitschaft, ohne diese braucht man nicht zu starten. Das sage ich auch als Jurist: Man kann sich nicht gegen alles absichern. In gewissen Punkten muss man eben auch für eine Zeit lang ein gewisses Risiko tragen. Ein bisschen mehr Risikobereitschaft als im üblichen Immobiliengeschäft gehört dazu.

Andreas Bischof: Dann stelle ich die Frage einmal positiver: Wenn es die Herausforderung ist, Entscheidungen zu treffen, dann geht es um Prioritätensetzung. Gerade bei so großen Projekten wäre meine Frage: Kann man so eine Art allgemeinen 3-Punkte-Plan machen, über die ersten Schritte? Was sind Ihrer Meinung nach diese ersten Schritte oder die ersten Prioritäten, die man als Betreiber setzen sollte?

Peter Sterzing: Als allererstes sollte man sich über die eigene Struktur klar werden. Man muss für sich strukturieren, wie man das betreiben will und nicht unbedingt was am Ende das Produkt sein soll. Natürlich sollte man sich ein bisschen im Klaren darüber sein, wohin man will und was man damit machen will - aber die Entscheidungswege sollten nicht lange bleiben. Gerade bei Projekten mit sehr vielen Beteiligten gibt es die Gefahr, dass solche Projekte auch zerredet werden, weil eben so viele Leute mitreden. Deswegen sollte man die eigene Struktur etwas im Blick behalten. Auch ein Verein kann eine geeignete Struktur sein, wenn man in der Lage ist, Verantwortung zu delegieren. Zuerst muss man sich also Grobstrukturen schaffen, sich klar werden, was man wann, wie vorhat - das reicht ja schon. Man muss nicht jeden Schritt im Detail kennen, das ergibt sich oft aus sich heraus; aber mir sollte einigermaßen klar sein, wo ich hin will, womit ich mein Geld verdienen will. Das sollte eigentlich das große Ziel des Ganzen sein und dann zerlegt man das in kleine Probleme.

Ingo Andernach: Ich haben den Elan bewundert, mit dem die Leute diese ganzen Objekte neu bespielen wollen. Ansonsten hatte ich einen technischen Blick auf die ganzen Gebäude. Das war schon allein interessant, weil die Gebäude Industriegebäude waren, oft weniger Gebäude, sondern eher Maschinen, die einmal einer bestimmten Funktion gedient haben. Wir haben z.B. zwei Zechen im Portfolio, einen Lokschuppen u.a., die für ganz bestimmte Funktion gebaut wurden und jetzt für andere Nutzungen umgenutzt werden, was unter-

„Man sollte klein anfangen, auch im Zusammenhang mit den Personenzahlen. … Es ist viel einfacher kleinere Strukturen mit weniger Leuten … zum Laufen zu bringen.“

Ingo Andernach

schiedliche bauphysikalisch Probleme mit sich gebracht hat, die sich zum Teil wiederholt haben, aber zum Teil auch sehr spezifisch waren. Dann erinnere ich mich auch noch an das Kühlhaus, das ein Gebäude war, was ganz anders funktioniert hat als ein normales Gebäude.

Lukas Brösel: Leute ärgern sich häufig über den Brandschutz, häufig auch zu Recht. Aber wir als Gutachter sind ja nicht Vertreter des Staates, sondern wir arbeiten für Sie, für die Auftraggeber und, versuchen das Bauvorhaben in Ihrem Sinn zu realisieren. Aber es gibt dann eben auch Grenzen, deren Überschreitung wir verantworten müssen. Gerade wir als kleines Büro versuchen, diese Grenzen relativ weit auszudehnen, weil wir das als ein Alleinstellungsmerkmal sehen. Aber gewisse Grenzen können wir fachlich gesehen nicht überschreiten. Da muss man eben als Bauherr akzeptieren, dass irgendwo die Gesetze, die Schutzziele, dann auch umgesetzt werden müssen. Am besten sollte man nicht gleich mit einem sehr starren Konzept zu uns kommen, ein bisschen Bewegungsfreiheit muss auch auf Bauherren- und Architektenseite vorhanden sein, damit wir uns irgendwo in der Mitte treffen können und Bauvorhaben auch realisierbar sind.

Georg Blüthner: Ich möchte zu dem, was Herr Sterzing gesagt hat, noch ergänzen: Wichtig ist es, einen Verwalter vor Ort zu haben, der auch dafür bezahlt wird, der auch gleichzeitig eine Art Hausmeister darstellt. Es hat sich zudem eine gewisse Baukompetenz immer als positiv erwiesen. Wenn es jemanden gibt, der Ahnung vom Fach hat, der an diesem Standort und in der Region verwurzelt ist, tut das dem Projekt eigentlich immer gut.

Andreas Bischof: Die Projekte in der Forschungsrunde sind durchaus sehr unterschiedlich, von den Gebäuden und den Strukturen her - was haben Sie für Hauptunterschiede ausgemacht?

Peter Sterzing: Ich finde das eine sehr schwierige Frage: Gerade in diesem Bereich ist vielleicht die niedrigschwellige Instandsetzung noch eine Gemeinsamkeit, aber selbst das stimmt ja nicht, weil wir eben nicht nur mit niedrigschwelliger Instandsetzung konfrontiert sind. Bei der Zeche geht es beispielsweise einfach nicht anders, da muss man bei einem Saal für zweitausend Leute einfach eine Menge Geld in die Hand nehmen. Das ist wahrscheinlich auch genau das Geheimnis dieser ganzen Projekte, dass sie tatsächlich sehr individuell sind und sicherlich gibt es sich immer wieder wiederholende Problemstellungen. Aber die Träger sind sehr unterschiedlich, die Gebäude sind sehr unterschiedlich. Die Ausrichtung auf die Kreativwirtschaft wäre vielleicht noch ein vereinendes Moment, aber ansonsten muss ich sagen, fällt es mir sehr schwer einen Anknüpfungspunkt zu finden. Es sind immer sehr unterschiedliche Projekte und sehr unterschiedliche Beteiligte gewesen. Und auch die Problemstellungen waren teilweise sehr unterschiedlich.

Ingo Andernach: Ich würde dem zustimmen. Wenn ich mich jetzt aufs Technische zurückziehe, dann kann ich sagen, dass die Lüftung immer ein Thema war. Fast immer ist es eine Frage des Feuchteschutzes und es muss berechnet werden, wie viele Leute sich in den Räumen aufhalten können. Allerdings ist diese Frage immer anders zu beantworten.

„Zu einem Projekt gehört Risikobereitschaft. Das sage ich auch als Jurist: Man kann sich nicht gegen alles absichern.“

Peter Sterzing

Andreas Bischof: Ich würde abschließend bitten, einen kleinen Einblick zu geben, welche Themen in Ihren jeweiligen Arbeitsgruppen jetzt gleich diskutiert werden.



Ingo Andernach: Ich habe mir auf die Agenda gesetzt, das Thema Lüftung zu besprechen, weil das bei jedem Gebäude irgendwie Thema war. Nutzung versus Konstruktion wollte ich auch ansprechen und ich wollte das Thema Salze ansprechen, weil das tatsächlich sehr oft gekommen ist, aus unterschiedlichen Gründen. Ganz viele Produktionsprozesse haben Salze hinterlassen, die Shedhalle, die eine Viehhalle war, wo infolge der Gülle Salze entstanden sind; wir haben die Lederfabrik, da ist durch das Gerben etwas entstanden; dann haben wir die Lampenfabrik gehabt, da ist durch Galvanik Salz entstanden. Salze und wie man damit umgeht sind bei Industriegebäuden tatsächlich auch immer wieder ein Thema.

Lukas Brösel: Im Brandschutz kommt es immer wieder vor, dass die historische Bausubstanz nicht die heutigen Anforderungen erfüllt, z.B. sind Holzbalkendecken einfach nicht feuerbeständig. Fluchtwege sind oft nicht ausreichend oder nicht in ausreichender Qualität vorhanden. Und es ist Fakt, dass es bei teilweise 150 Jahre alten Gebäuden oft eine Kostenfrage ist, wie man das Gebäude auf den heutigen Standard bekommt, oder zumindest genehmigungsfähig.

Peter Sterzing: In meinem Bereich werden es auch zwei oder drei Themenkomplexe sein: Einmal der mietvertragliche Bereich, den man intern klären muss: Wie gehe ich mit den Mietern um, wer sind die Hauptmieter, woran sollte ich beim Mietvertrag denken? Das sind für manche vielleicht auch sekundäre Fragen, weil sie noch gar nicht so weit sind. Für viele steht erstmal der Umgang mit der Behörde, der Bauantrag und Ähnliches im Mittelpunkt. Dort würde auch ein kleiner Schwerpunkt liegen: Inwieweit beziehe ich Behörden beim Bauantrag mit ein, was schreibe ich wann wo wem, brauche ich immer für alles einen Planer oder kann ich manches auch selbst machen? Das sind ja oft tatsächlich auch Kostenfragen. Manche Sachen kann man auch selbst erledigen. Als Nebenbereich vielleicht auch noch das private Baurecht. Gerade bei solchen Projekten hat man oft auch die Frage, die sich auch auf die Mietverträge auswirkt: Was lasse ich machen, inwieweit habe ich da Gewährleistungsprobleme und was kann ich auch selber leisten?

„Am besten man kommt nicht gleich mit einem sehr starren Konzept zu uns, ein bisschen Bewegungsfreiheit muss auch auf Bauherren- und Architektenseite vorhanden sein, damit wir uns irgendwo in der Mitte treffen können und Bauvorhaben auch realisierbar sind.“

Lukas Brösel

Arbeitsgruppe 01 im Atelier der Künstlerin Hjördis Baacke
Energetische Sanierung - niedrigschwellig?
u.a. mit Lars Fassmann und Georg Blüthner
Moderation: Ingo Andernach

Zusammenfassung der Gruppendiskussion:
In der Begleitung der Projekte und allgemein zum Thema energetische Sanierung von „schwierigem Bestand“ fallen drei Punkte besonders ins Gewicht, weshalb diese vom Fachgutachter als Input nochmals zur Diskussion gestellt wurden:

1. Das Thema Feuchteschutz und Lüftung in Bezug auf die geplante Nutzung
2. Das Thema bauordnungsrechtliche Umsetzung von energetischen Anforderungen bei Umbau, Neubau und/oder Umnutzung
3. Das Thema Salze

Die allgemeine Empfehlung für eine Herangehensweise zu Anfang eines Projektes, ist, vor allem auch aus energetischer Sicht zunächst die Antworten für folgende Fragen zu definieren:
- Was soll im Gebäude passieren?
- Wie viele Personen sollen das Gebäude nutzen?
- Welche Nutzungen kann ich für das Gebäude anbieten ohne das höhere Aufwendungen nötig werden und ab welchem Punkt wird es problematisch?

Zwei Schwerpunkte wurden in diesem Zusammenhang intensiv diskutiert: zum einen der Umgang mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. unter welchen Bedingungen überhaupt erst Anforderungen daraus an das Gebäude gestellt werden und zum anderen der Umgang mit dem Denkmalschutz.
So greift die EnEV z.B. nur bei Veränderungen am Gebäude und auch nicht unter Denkmalschutz, andererseits können mit dem Denkmalschutz auch Auflagen verbunden sein. In beiden Fällen ist die Empfehlung, frühzeitig mit den zuständigen Ämtern, Ansprechpartnern, Sachverständigen zusammenzuarbeiten, um gemeinsam eine passende Lösung zu finden!



Arbeitsgruppe 02 im Projektatelier des Künstlers Lucian Patermann
Recht kreativ: Finanzieren, Bewirtschaften, Verwalten
u.a. mit Michael Köppl und Gesine Sommer
Moderation: Peter Sterzing

Zusammenfassung der Gruppendiskussion:
Intensiv diskutiert wurden zunächst verschiedene Betreibermodelle und -möglichkeiten: ausgehend von der sich in Privateigentum befindlichen SCHALTZENTRALE in Bad Berneck, für die sich die Akteure eine Art „kreativen Hausmeister“ vorstellen, wird anhand des Beispiels Westwerk über die Trennung von Eigentümer und Betreibergesellschaft gesprochen und festgehalten, dass es dabei immer ein Vermietungsgeschäft bleibt - egal für welchen Mieter, ob Kreativwirtschaftler oder nicht.
Ein zweiter Schwerpunkt der Diskussion war die Frage nach Fördermitteln – ja oder nein und wenn ja, welche Fördertöpfe. Für den privaten Vermieter Fördermittel zu bekommen ist schwierig, anders sieht es hier bei kommunalen Eigentümern oder auch Bürgerstiftungen und Genossenschaften aus.
Es wurde deutlich, dass es hierzu ganz verschiedene Meinungen und Einstellungen gibt. Man war sich aber einig darin, dass es nach wie vor, gerade hier in Sachsen, sehr schwierig ist, sich einen Überblick über die entsprechenden Förderprogramme zu verschaffen und auch darüber, welche Anforderungen und Bedingungen mit dem Erhalt verbunden sind.
Egal welcher Weg, ein Projekt umzusetzen, eingeschlagen wird, ob als Kommune, als Privater oder als Zusammenarbeit von beiden, letzendlich kommt es immer darauf an, wer die handelnden Personen sind und in welchem Umfang und mit welchem - auch ideellen - Anspruch sie sich dem Projekt widmen (können).



Arbeitsgruppe 03 im Atelier der Künstlerin Jana Martin
Brandschutz ABC für Querdenker
u.a. mit Dr. Michael Brüggemann und Katja Margarethe Mieth
Moderation: Lukas Brösel

Zusammenfassung der Gruppendiskussion:
In dieser Arbeitsgruppe wurden ganz konkrete Problemfelder der einzelnen Projekte besprochen und diskutiert - gestartet wurde mit dem Thema der Entrauchung und der Frage, ob es, wenn die gesetzlich geforderte Fläche nicht zur Verfügung steht, andere, „kreative“ Lösungen dafür gibt. Antwort des Fachgutachters Brandschutz war hier, dass es darum geht, den entsprechenden Raum ausreichend lange vom Rauch freizuhalten, damit man evakuieren kann. Wenn man keine Rauchableitung hat, füllt sich der Bereich entsprechend schneller und das bedeutet wiederum, dass man schneller evakuieren muss. Das kann z.B. erreicht werden, indem man beispielsweise die Rettungswege verbreitert und mehr Rettungswege schafft.
In diesem Zusammenhang wurde die Empfehlung ausgesprochen, mit der Feuerwehr vor Ort einen Termin zur Begutachtung zu vereinbaren, weil diese oft eine andere Perspektive hat als z.B. die Sachbearbeiter im Amt. Die Erfahrungen zeigen, dass die Feuerwehr sich meistens als ziemlich kooperativ erweist und man nur aufpassen muss, das Amt dabei mit einzubeziehen, da hier die Entscheidungskompetenz liegt.
Weitere Probleme treten häufig im Zusammenhang mit der Versammlungsstättenrichtlinie auf. Hier sollte man als Bauherr auf eine Betriebsbeschreibung achten, die genau definiert, um welche Art Event es sich handelt, über welchen Zeitraum dieser stattfindet und mit wie vielen Personen etc.
Anhand des Begleitprojektes Das Röhm aus Schorndorf wurde das Thema Holzbalkendecken behandelt und Kompensationsmöglichkeiten, wenn der geforderte Feuerwiderstand nicht eingehalten werden kann.
Daneben wurden auch technische Lösungen wie Brandschlösser und Brandmeldeanlagen diskutiert.



3.5 Arbeit, Produkt, Präsentation: Die multifunktionale Box[1]

Die Abschlussarbeit hat sich zum Ziel gesetzt, neue Anregungen für die Unterbringung bildkünstlerischer Vor- und Nachlässe in erhaltenswerten Industriebauten zu geben. Zur Bewahrung der Vor- und Nachlässe sächsischer bildender Künstler hat sich der Freistaat Sachsen durch die Verankerung des Themas im Koalitionsvertag 2014 bis 2019 bekannt. Um bei der Umsetzung dieser Zielbestimmung Chancengleichheit für alle sächsischen Regionen zu gewährleisten, ist, Stand September 2018, die Errichtung regional ausgerichteter Interimsdepots in Kooperation zwischen der öffentlichen Hand und erfahrenen Partnern aus den Künstlerverbänden, Kunstvereinen und musealen Institutionen geplant. Ein zentrales Kompetenzzentrum dient dabei der landesweiten Koordinierung. Über die digitale Veröffentlichung der Werkverzeichnisse vernetzt, die sich im Aufbau befindende Werkdatenbank „Werkverzeichnisse Bildender Künstler in Sachsen“, die Standorte.

Trotz vorhandener Datengrundlagen zur Altersstruktur sächsischer KünstlerInnen können auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Quellen keine detaillierten Angaben über Anzahl und Zusammensetzung künstlerischer Vor- und Nachlässe in den einzelnen Kulturräumen getroffen werden. Zeitgleich mangelt es regional ausgerichteten Museen, insbesondere im ländlichen Raum, an qualifizierten Depotkapazitäten. Vor diesem Hintergrund wurden gescheiterte und erfolgreiche Depotumsetzungen in erhaltenswerten Industriegebäuden analysiert. Die in den Steckbriefen vorgestellten Musterbeispiele präsentieren eine Bandbreite unterschiedlicher Herangehensweisen, von denen ausgewählte Ansätze in der Konzeption des modularen Containerdepots mit perspektivischer Erweiterungsfläche im Schacht Dölitz in Leipzig kulminieren.

Der in diesem Zusammenhang vorgestellte Nachlass-Container greift das im Anforderungsprofil dargestellte Modell der Klimakonditionierung mit langsamem Gleiten in Anpassung an den Jahresverlauf auf und vermag als Raum in Raum-Lösung durch die Staffelung des Raumklimas zur bauphysikalischen Entlastung die Bestandskonstruktion beizutragen. Um in der Öffentlichkeit das Verständnis für die Aufgabe des Nachlasszentrums zu fördern, ließe sich über die mit Klappmechanismen versehenen Module ein Schaudepot realisieren. Möglichkeiten zur Umsetzung am Standort wurden in drei unterschiedlichen Szenarien untersucht, wobei Perspektive 3 mit der Errichtung eines Erweiterungsbaus nach historischem Vorbild das größte Potential für das geplante Nachlasszentrum und den Erhalt des Industriedenkmals besitzt. Dieser Perspektive liegt eine langfristige Kooperation zwischen dem Eigentümer und den Akteuren der Nachlassverwaltung zugrunde. Aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und potentiellen fachbezogenen Partnerschaften mit musealen und universitären Einrichtungen der Stadt Leipzig sowie der seit 2017 beginnenden Wiederbelebung der Anlage zur Produktionsstätte für Vertreter der Kultur- und Kreativwirtschaft wäre das ehem. Braunkohlenbergwerk Schacht Dölitz bestens für eine Entwicklung eines lebendigen Depots für künstlerische Vor- und Nachlässe geeignet.

Herauszustellen ist, dass die Nachlassverwaltung und die industriekulturelle Arbeit mit dem Erhalt historischen Erbes eine gemeinsame

[1] Auszug (Kapitel 7) aus der projektbegleitenden Masterarbeit von Ron Junghans mit dem Titel: „Perspektiven zur Errichtung regionaler Kunstnachlassdepots in sächsischen Industriedenkmalen“, Fakultät für Industriearchäologie, Wissenschafts- und Technikgeschichte, Studiengang Master Industriekultur bei Prof. Dr. Helmuth Albrecht, 2018

Zielstellung verfolgen. Leerstehende Fabrikgebäude werden seit den 1960er Jahren aufgrund ihrer tiefen Räume und der funktionalen Entwurfsprinzipien, aufgrund derer sie „vielfach keine umfangreiche Klimatisierung benötigen“238, zu Ateliers und Ausstellungsräumen für Kunst umgenutzt. Basierend auf ebendiesen Merkmalen können historische Industriegebäude attraktive Standorte für die Bewahrung und Aufarbeitung künstlerischer Hinterlassenschaften darstellen.
Die in dieser Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse könnten auch auf andere erhaltenswerte Objekte der Industriekultur übertragen werden. Dabei muss die jeweilige Konzeption neben den Anforderungen der Künstlernachlässe und der historischen Fabrikgebäude insbesondere die Auseinandersetzung mit der Umgebung des Standortes berücksichtigen. Mit dem Schacht Dölitz stellt die Arbeit ein Objekt im urbanen Raum in den Fokus. Eine Projektierung für die Realisierung von Nachlasszentren im ländlichen Raum erfordert hingegen eine verstärkte Auseinandersetzung mit regionalen Herausforderungen wie dem demographischen Wandel und infrastrukturellen Disparitäten. In diesem Zusammenhang sollte die Recherche nach geeigneten Standorten für ein Nachlassdepot erweitert werden.
Das Depotkonzept für den Schacht Dölitz umfasst niedrigschwellige Ansätze zur passiven Klimatisierung, um in den Depotbereichen konservatorisch notwendige Raumkonditionen bereitzustellen. Diese Methode wurde von der Mehrheit der Interviewpartner, auch im Rahmen der Depotbesichtigungen, bekräftigt, da ein primär auf aktive Klimatechnik ausgerichteter Depotbetrieb in Form von langfristig nicht finanzierbaren und damit nicht betreibbaren Infrastrukturen selbst ein Risiko für den dauerhaften Erhalt der Kulturgüter darstellen kann. Um detaillierte Aussagen über die benötigte technische Mindestausstattung und damit den Investitionsumfang für einen Nachlass-Container zu erhalten, sind eine bauphysikalische Simulation des Moduls und darauffolgend die Entwicklung eines Prototypen wichtige nächste Schritte. Aufgrund der flexiblen Möglichkeiten der Modulaufstellung und –ausstattung lässt sich das Konzept des öffentlich zugänglichen Containerdepots über die künstlerischen Nachlässe hinaus auch auf das Bewahren anderer Formen von Nachlässen und Sammlungen anwenden.239
Um den aufgezeigten Weg weiter zu verfolgen, sollte für den Standort Dölitz der Dialog mit dem Denkmaleigentümer aufrechterhalten werden und um weitere Akteure wie die vorgestellten potentiellen Betreiber bzw. Kooperationspartner des geplanten Nachlasszentrums, das Kulturamt Leipzig und das Landesamtes für Denkmalpflege ergänzt werden. Weiterhin ist es sinnvoll, ältere Leipziger KünstlerInnen, die bereit wären, ihren Vorlass an eine solchen Institution zu übertragen, in die Entwicklung des Nachlasszentrums mit einzubeziehen. Durch die Dokumentation der Gesamtwerke verspricht der Aufbau der landesweiten Werkdatenbank zukünftig detaillierte Kennzahlen zu Art und Umfang der zu bewahrenden Kernbestände zur Verfügung zu stellen.
Bezüglich der Institutionsstruktur des geplanten Nachlasszentrums im Schacht Dölitz sind zum aktuellen Stand der Masterarbeit drei verschiedene Strukturen denkbar: ausschließlich öffentliche Betreiber, ausschließlich private Akteure oder eine ÖPP. Die Frage nach der Betreiberkonstellation ist maßgeblich davon abhängig, wie sich die öffentliche Förderung für regionale Künstlernachlass-Initiativen als Investition in den Erhalt einer kunst- und kulturgeschichtlichen Vielfalt gestaltet.

In Zeiten großer kultureller Verunsicherung braucht es (Frei-)Räume für Kreativität und gesellschaftlichen Austausch. Konzipiert für die Umsetzung in einem leerstehenden Industriedenkmal beschreibt die vorgestellte Perspektive eines Nachlasszentrums mit öffentlich zugänglichen Depotmodulen einen solchen lebendigen Ort, der künstlerische Vor- und Nachlässe als Inspirationsquellen für nachfolgende Generationen bewahrt und damit den baulichen Zeugnissen der regionalen Technik- und Industriegeschichte zu einem Altern in Würde verhelfen kann.



Mein Name ist **Thomas Früh**, ich leite seit 2007 die Abteilung Kunst im Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst. Ich bin verheiratet mit einem Mann, habe zwei Kinder und ein Enkelkind. Geboren wurde ich am 01.12.1960 in Karlsruhe. Nach einer Lehre zum Bankkaufmann, Zivildienst bei der AWO und dem Studium der Rechtswissenschaften in Mannheim und Tübingen sowie dem Referendariat in Karlsruhe, darunter 1991 eine dreimonatige Verwaltungsstation im Staatsministerium der Finanzen im Freistaat Sachsen, schloss ich das Studium/die Ausbildung mit dem zweiten juristischen Saatsexamen 1993 ab. Danach begann ich meine Tätigkeit beim Freistaat Sachsen, zunächst im Staatsministerium der Finanzen in verschiedenen Bereichen, darunter auch zwei Jahre als Angestellter beim Flughafen Leipzig-Halle (Stabsstelle), zuletzt als Referatsleiter für Bürgschaften und Garantien. Nach vier Jahren Tätigkeit als Unternehmensbereichsleiter beim Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement wechselte ich 2007 ins Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst.

3.6 Was machen wir aus unserer Geschichte? Ein (Raum)Gespräch über regionales Kunsterbe, sächsische Industriekultur und die Verantwortung einer Landesverwaltung

Interview mit Thomas Früh, Abteilungsleiter Kunst im Sächsischen Ministerium für Wissenschaft und Kunst, Dresden, Dezember 2018

Jana Reichenbach-Behnisch:
Zuerst einmal vielen Dank, dass Sie sich für dieses Fachinterview Zeit nehmen, Herr Früh!
Ich würde gern über zwei konkrete Themen mit Ihnen sprechen: Zum einen über den Künstlerischen Nachlass, der nicht nur in Sachsen aktuell intensiv diskutiert wird und dessen Aufbewahrung und vor allem Präsentation eine aus meiner Sicht hochinteressante Nutzungsergänzung in kreativwirtschaftlich genutzten Raumclustern ist. Und zum anderen über diese Raumcluster selbst, für die wir bekanntermaßen sowohl in unserer praktischen Aktivierungsarbeit als auch in unseren Bauforschungsprojekten ein besonderes Potential in großflächigen Industriebrachen sehen. Und Sachsen besitzt bemerkenswert viele gründerzeitliche Fabrikanlagen!
Starten wir ins Gespräch mit dem Künstlerischen Nachlass in Sachsen: Wie ist der aktuelle Stand aus Ihrer Sicht?

Thomas Früh:
Da ist immer die Frage, wo man anfängt. Die Frage der Bewahrung, Sicherung des künstlerischen Nachlasses beschränkt auf die bildende Kunst - das ist schon ein kritischer Punkt. Aber aus der bildenden Kunst ist der Druck und die Erwartungshaltung geäußert worden und zwar bundesweit, in vielen Bundesländern. Es gab eine Arbeitsgruppe von mehreren Bundesländern, die sich damit befasst haben, und es gab in Sachsen eine Initiative aus dem Landesverband bildender Kunst, die ihren Niederschlag auch im Koalitionsvertrag gefunden hat. Dort mit einer Lösungsvorstellung, die sich letztendlich aber nicht durchgesetzt hat. Dort steht „Standortkonzeption für künstlerische Nachlässe in Sachsen“. Eine Standortkonzeption ist ja schon etwas Bausteinhaftes. Daraufhin hat sich eine Diskussion angeschlossen, einerseits auf Bundesebene, was ich schon gesagt habe, mit den anderen Bundesländern, andererseits im Land, beim Kultursenat, der hat eine Arbeitsgruppe eingerichtet und der Landesverband Bildende Kunst hat eine Machbarkeitsstudie vorgelegt über ein Zentraldepot für Künstlernachlässe in Königshain in der Lausitz.
Daraus ergaben sich am Anfang durchaus eine ganze Menge Fragen: Was nützen Nachlässe deponiert in Königshain in der Lausitz? Verliert das nicht die Bindung zu dem Künstler, wo er her ist? Ist das ein neues Museum, ist das Konkurrenz zu den Museen? Das ist die eine Diskussionsebene gewesen.
Und die andere in fast allen anderen Bundesländern: Ist das eine öffentliche Aufgabe? Denn „gute Kunst“ - ich sag das jetzt in Anführungszeichen - wird verkauft. „Zweitbeste Kunst“ kommt ins Museum und diejenige, die weder verkauft noch ins Museum kommt, soll dann quasi vom Staat aufgenommen werden? Das ist eine der kritischen Fragen.
Dann gibt es im Osten noch eine Sondersituation, bei der man sagen könnte, es gibt eine bestimmte Verantwortung des Staates für die „Wendekünstler“, die damals vierzig bis sechzig Jahre alt waren, die sich nicht mehr einstellen konnten auf das neue System, das man sich als Künstler auch auf dem Markt bewähren muss. Also nicht wie eine

Künstlerin, die in einer Veranstaltung gesagt hat: „Ich mach jetzt Kunst, jetzt soll ich auch noch verkaufen?“ Das ist ein Standpunkt, aber dazu würde man heute sagen, dann muss man sich einen Galeristen suchen.
Diese Diskussion um die Wendekünstler, die ist eigenartiger Weise nur von Westdeutschen aufgeworfen worden. Nämlich von mir und auch von Herrn Weidinger in Leipzig.[1] Das wird hier gar nicht so gesehen, dass es da eine besondere Aufgabe gäbe. Ich würde für mich sagen, die ist offensichtlich, da hätte der Staat auch eine Berechtigung dafür oder eine Verantwortung. Aber das Thema wird allgemein gesehen. Der Landesverband Bildende Kunst hat dazu eine Umfrage unter seinen Mitgliedern gemacht. Es haben sich allerdings nur dreißig bis vierzig Künstler zurückgemeldet, die jedoch einen allgemeinen Handlungsbedarf überwiegend gesehen haben. Und so ist dann auch der Bedarf gemeldet worden. Aber man ist unsicher, was kommt da auf uns zu. Es gibt ja keine Abgabepflicht und der Künstler kann sagen: „Ich will das gar nicht hergeben.“ Oder die Erben können sagen: „Was unser Vater, Großvater gemacht hat, das interessiert uns nicht mehr, wir schmeißen das weg.“
Da kann man als Staat dann nicht eingreifen.
Auf der anderen Seite gibt es verschiedene Initiativen auch vor Ort, u.a. haben wir deshalb uns nach einer langen Diskussion auch für ein Konzept entschieden, das modular aufgebaut ist.
Ein Modul, auf das ich bis jetzt noch gar nicht eingegangen bin, für mich aber sehr wichtig in diesem Zusammenhang, ist eine Künstlerdatenbank. Diese wird derzeit erarbeitet bei der SLUB[2]. Die Datenbank wird dort angesiedelt sein bei der Fotothek und sie wird sicherstellen, dass von überall und jederzeit aus der ganzen Welt Zugriffsmöglichkeiten bestehen. Und das Vorteilhafte daran ist, die Eingabe muss nicht die SLUB selbst machen, sondern die Künstler vor Ort. Natürlich muss man am Ende einen Klick oder ein Häkchen dazu machen, aber es ist so eine Lösung, bei der vor Ort eingegeben werden kann und auch eine Auswahl getroffen werden kann, die wird dann freigegeben und dann ist es eine Künstlerdatenbank mit Informationen: Wo sind die Bilder, wer hat sie etc. pp. Alles, was der Künstler will, was für ihn wichtig ist. Es gibt schon eine Vorversion, die beinhaltet meines Wissens schon ein paar tausend Bilder von ein paar Duzend Künstlern, so dass man das testen kann. Diese Datenbank wird derzeit an die neuen modernen Erfordernisse angepasst und soll im ersten Halbjahr 2019 freigeschaltet werden. Da wird also noch jemand ganz offiziell auf den roten oder grünen Knopf drücken!
Das zweite Modul ist, dass wir die SKD[3] und dort die Landesstelle für Museumswesen konkret gebeten haben, eine Beratungsstelle anzusiedeln, die vor Ort beraten kann, rechtlich, kunsthistorisch etc., wie kann ich mit einem Nachlass umgehen? Einerseits sind es die Erben, andererseits sind es Künstler, die im Leben stehen, die hier Fragen haben werden. Sie merken, sie werden älter - was mache ich?
Die Beratung wird auch verbunden sein mit einer kleinen Fördermöglichkeit. 2019 noch homöopathisch, 2020 dann schon etwas mehr. So dass man vor Ort auch Initiativen fördern kann bis dahin, dass man Museen sagen kann: „Wenn Ihr Räumlichkeiten bereitstellen müsst, könnten wir dafür etwas Geld bereitstellen.“ Der Sinn der Sache ist ja, den Nachlass möglichst vor Ort zu halten, nicht ihn irgendwo zentral anzusiedeln. Damit dabei nicht der Vorwurf der Willkür gemacht werden kann, wird es einen Fachbeirat geben, der Auswahlentscheidun-



[1] Der östereichische Kunsthistoriker Alfred Weidinger ist seit 2017 Direktor des Museums der bildenden Künste Leipzig.

[2] Die Sächsische Landesbibliothek – Staats- und Universitätsbibliothek Dresden (SLUB Dresden) entstand 1996 aus dem Zusammenschluss der Bibliothek der Technischen Universität und der Sächsischen Landesbibliothek (SLB). Hervorgegangen aus der (kur-)fürstlichen Büchersammlung aus dem 16. Jahrhundert ist die Landesbibliothek seit 1788 öffentlich zugänglich. Die scheinbar redundante Bezeichnung der Bibliothek soll darauf hinweisen, dass die Landesbibliothek sowohl die Staatsbibliothek des Freistaates Sachsen als auch Universitätsbibliothek der TU Dresden ist. (Quelle: wikipedia.de, Stand März 2019)

[3] SKD - Staatliche Kunstsammlungen Dresden: Als Staatliche Kunstsammlungen werden in Dresden eine Reihe von teils weltberühmten Museen mit großer thematischer Breite bezeichnet. Sie sind im Besitz des Freistaates Sachsen und dem Sächsischen Ministerium für Wissenschaft und Kunst unterstellt. (Quelle: wikipedia.de, Stand März 2019)

gen vorbereitet. Wir lassen uns vom Kultursenat[4] vorschlagen, welche Art von Kenntnissen dort vertreten sein sollen, möglichst soll auch die erste Besetzung vom Kultursenat vorgeschlagen werden. Dieser Fachbeirat soll dann nach einer Aufbereitung von der Beratungsstelle entscheiden: „Ja, das ist ein Nachlass, um den wir uns kümmern sollten." Oder: „Wir kümmern uns um einen bestimmten Ausschnitt davon." Und danach muss man versuchen eine Lösung dafür zu finden.
Die eine Frage, die immer kommt: „Wo lagere ich das dann – und bis wann?" Zu Beginn war die Antwort: Zentraldepot. Aber da wir nicht wissen, was kommt auf uns zu und ist das sinnvoll, weit weg vom Wirken des Künstlers, wäre das auch eine Sache, die man vor Ort fördern könnte, indem es für Lagerungen auch Fördermöglichkeiten gibt. Damit das Konvolut sachgerecht gelagert wird, bis entschieden wird. Erst nach zwei oder drei oder vier Jahren wissen wir, ob wir nicht doch eine Art Drehscheiben-Depot benötigen.
Ich würde ein/das Zwischenlager nicht gerne beim Staat angesiedelt sehen. Alternativ kämen hier aber auch Kulturräume in Betracht, mit größeren Möglichkeiten. In Königshain gäbe es zum Beispiel auch die Möglichkeit, dass vom dortigen Kulturraum[5] eine entsprechende Einrichtung erarbeitet und betrieben wird. Dies kann man aber erst entscheiden, wenn man tatsächlich ein Gefühl dafür hat, was kommt da auf uns zu und der Fachbeirat auch bestätigt, dass ist auch alles erhaltenswert. Die Idee beim Beratungsmodul ist auch, dass damit sogenannte fliegende Kuratoren beschäftigt werden, also die Beratungsstelle bei der Landesstelle unter Umständen Kunsthistoriker oder Studenten, die in höheren Semestern sind, vor Ort zu den Künstlern/ Erben, damit sie helfen, Nachlass oder was vor Ort ist, aufzubereiten und Vorschläge zu unterbreiten.
Einerseits bekommen die Studenten praktische Arbeitskenntnisse, können ihre theoretischen Kenntnisse mit einbringen, und andererseits hätte man vor Ort schon eine gewisse Strukturierung.
Es gibt Künstler, die haben alles aufgeräumt, die wissen, wo was ist.
Und es gibt Künstler, da findet man bei der Bestandsaufnahme noch hunderte von Skizzen und Werken, die sie schon längst vergessen hatten.
Oder dutzende Werke, die entliehen sind, wo man später rausfindet, die sind ja immer noch Eigentum des Künstlers gewesen.
Zur Umsetzung des Programms benötigen wir eine Förderkonzeption und eine Förderrichtlinie, das ist eine verwaltungstechnische Sache, die uns der Gesetzgeber vorgeben hat. Das heißt, bis wir konkret anfangen können wird es wahrscheinlich das zweite Halbjahr 2019 sein.

Jana Reichenbach-Behnisch:
Das heißt, dann würde es eine Förderrichtlinie geben?

Thomas Früh:
Dann wird es eine Förderrichtlinie geben und eine Förderkonzeption. Dann wird es hoffentlich den Fachbeirat geben. Dann wird es hoffentlich auch die - weil es ein Projekt ist zunächst befristet angestellten - Kollegen für die Beratung geben. Und wenn man dann in den nächsten zwei bis vier Jahren Erfahrungen sammelt - Ist das ein Hype? Kommt da überhaupt so eine Menge zusammen? Ist das etwas Längerfristiges? - müssen wir sehen, was für die Zukunft weiter möglich ist.
Ich denke aber, wenn ich so den Überblick auf die anderen Bundesländer habe, sind wir bei diesem Thema bei weitem an der Spitze was staatliches Engagement angeht.

[4] Der sächsische Kultursenat hat vierundzwanzig Mitglieder aus der Kunst- und Kulturszene, welche vom Ministerpräsidenten berufen werden. Ergänzt werden diese durch sieben entsandte Vertreter aus dem Landtag, der Landesregierung und den Kommunen. Die Senatoren arbeiten ehrenamtlich und beraten Entscheidungsträger in kulturpolitischen Fragen. (Quelle sinngemäß: www.kdfs.de, Stand März 2019)

[5] Kulturraum Oberlausitz-Niederschlesien: Pflichtverband nach dem Sächsischen Kulturraumgesetz, dessen Hauptaufgabe in der finanziellen Unterstützung der Träger regional bedeutsamer kultureller Einrichtungen und Maßnahmen aus Landeszuweisungen und Mitteln der Kulturumlage in den Landkreisen Bautzen und Görlitz besteht. (Quelle sinngemäß: www.kulturraum-oberlausitz.de, Stand März 2019)

Jana Reichenbach-Behnisch:
Das klingt doch jetzt sehr konkret. Und dürfen oder können Sie schon sagen, wieviel Geld Sie 2019/2020 jeweils zur Verfügung stellen werden?

Thomas Früh:
Das muss ich aus dem Kopf sagen: Also 2019 sind es 120.000 EUR und 2020 sind es, glaube ich, über 300.000 EUR, zzgl. der Mittel für die Datenbank. Also nur mal größenmäßig. Davon muss man ja auch ein oder zwei Kräfte beschäftigen....

Jana Reichenbach-Behnisch:
...Personalkosten...

Thomas Früh:
... u.a. deshalb haben wir uns auch für eine Ansiedlung an einer bestehenden Stelle wie der Landesstelle für Museumswesen entschieden, einer Stelle, die auch Erfahrung hat mit Zuwendung.[6]

Jana Reichenbach-Behnisch:
Das würde heißen, dass es Mitte nächsten Jahres eine Förderrichtlinie gibt, die sowohl Personalkosten als auch Raumkosten beinhaltet?

Thomas Früh:
Das muss in der Förderkonzeption noch erarbeitet sein, aber nach meinen Vorstellungen soll es die Sicherung, Unterbringung von erhaltenswertem Künstlernachlass beinhalten, und das kann dann auch von Fall zu Fall eine Interimsunterbringung, ein Depot vor Ort, sein. Vielleicht auch in Kommunen, die nach zwei, drei Jahren realisiert haben, dass sie „einen ganz tollen Nachlass“ haben, und der es wert ist, bei uns erhalten zu werden. Das man auch Anstoß gibt, sich vor Ort darum zu kümmern. Oder eine Brache revitalisiert.

Jana Reichenbach-Behnisch:
Das war jetzt die Überleitung zum zweiten Thema, vielen Dank!
Ich bin der Meinung, dass man das sehr gut integrieren kann in schon „aktivierten Industriebrachen“. Einfach nur wegschließen halte ich für schwierig. Wenn überhaupt dann doch Schaulager?

Thomas Früh:
Und dann ist es eben extrem wichtig - und deswegen halte ich mich auch „als Staat“ ein bisschen zurück -, wenn Sie vor Ort Initiativen oder Leute haben, die sich darum kümmern. Das sind auch, sagen wir mal, Kunstsachverständige oder Leute, die den Künstler kannten und damit auch eine Heimatidentität verbinden und sagen: „Das muss erhalten werden. Das können Sie von Dresden aus nicht generieren. Und dann, wenn Sie vor Ort jemanden haben, und Sie geben dem einerseits die Möglichkeit: „Du hast eine Datenbank - also zumindest das digitale Gedächtnis - und du kriegst eine Beratung!“, bei der man sagen kann: „Ihr habt in Zwickau ein tolles Museum und da passt Ihr rein“. Oder die sagen: „Wir haben hier ein Kunst-, ein Kreativwirtschaftszentrum, da könnte man sich auch etwas vorstellen, es gibt verschiedene Beispiele und wir helfen Euch bei der Ersteinrichtung.“ oder wie auch immer. Solche Sachen stelle ich mir vor, und da kann an verschiedenen Punkten tatsächlich zur Frage die Verbin-

[6] hier: Das Gewähren von Finanz- und/oder Sachmitteln im haushaltsrechtlichen Sinn. (Quelle: www.wikipedia.de, Stand März 2019)

dung kommen: „Wie fülle ich eine Brache, die saniert ist? Was macht Sinn? Was hat sich schon bewährt?“

Jana Reichenbach-Behnisch:
Ich habe im letzten Jahr im Rahmen unseres Forschungsprojektes auch eine Masterarbeit im Fachbereich Industriearchäologie von Professor Albrecht[7] betreut, deren Thema ich vorgeschlagen habe, unter dem Titel „Perspektiven zur Errichtung regionaler Kunstnachlassdepots in sächsischen Industriedenkmalen“.

Thomas Früh:
Spannend!

Jana Reichenbach-Behnisch:
Was uns hier sehr interessiert hat, das war die Containerlösung. In der Arbeit sieht man im Prinzip schon einige Möglichkeiten, wie man mit Depotwänden arbeiten kann, die in so einen Container hervorragend passen. Ron Junghans, der Verfasser der Masterarbeit, hat insbesondere am Beispiel vom Schacht Dölitz, also einem sächsischen Best-Practice-Beispiel in unserem aktuellen Forschungsprojekt, durchgespielt, wie man mit so einem Container oder einem Containersystem arbeiten könnte. Uns ging es auch darum, dass man jedem kleinen Kunst- oder Heimatverein in seinen Apfelbaumgarten so einen Container stellen kann und zur Ausstellung macht er ihn auf und wenn er keine Ausstellung hat, macht er ihn wieder zu. Und einen Container kann man natürlich hervorragend transportieren und temperieren. Ein interessantes Interview gab es auch mit Herrn Weidinger, der dazu sinngemäß sagte: „Wir gehen immer von einem hohen technischen Standard bei der Klimatisierung für den Künstlerischen Nachlass aus. Aber wenn man sich die Ateliers anschaut und sieht, unter welchen Bedingungen die Kunst dort lagert und in welchem Zustand und wie die Räume sind, und wir fangen dann an zu klimatisieren, dann muss man auch überlegen, wie viel braucht man tatsächlich.“ Das gefällt uns natürlich gut: Ein niedrigschwelliger Ansatz!
Ich war gerade Gast im Sächsischen Kultursenat und habe über das Tapetenwerk gesprochen, als dort auch die Arbeitsgruppe Künstlerischer Nachlass ihren Arbeitsstand vorgestellt hat. Da hat sich zum Beispiel auch Franziska Zsolyom[8] zu Wort gemeldet und u.a. die interessante Frage gestellt: „Fachbeirat sehr schön - wird er bezahlt oder sollen die Fachleute das ehrenamtlich machen?“

Thomas Früh:
Ja, das ist auch eine spannende Frage.

Jana Reichenbach-Behnisch:
Sie hat am eigenen Beispiel erläutert, das sie ja ein Gehalt beziehe und deshalb recht entspannt zum Beispiel im Kultursenat mitarbeiten kann. Für die qualifizierten Freiberufler in einem Fachbeirat Nachlass ist das etwas ganz anderes. Das passt auch gut zu unserer Arbeitswelten-Diskussionen.

Thomas Früh:
Darüber muss man reden. Auch wie Herr Weidinger schon fragte: Muss sich der Staat darum kümmern? Und das heißt auch, da man eine Begrenzung benötigt, wenn man so eine Struktur aufbaut. Ist es

[7] Lehrstuhl für Technikgeschichte und Industriearchäologie an der Technischen Universität Bergakademie Freiberg bei Prof. Dr. phil. habil. Helmuth Albrecht/ Lehrstuhlinhaber

[8] Franziska Zsolyom ist eine ungarische Kunsthistorikerin und Ausstellungskuratorin und seit 2012 Direktorin der Galerie für Zeitgenössische Kunst (GfZK) in Leipzig. Sie ist die Kuratorin des deutschen Beitrags auf der Biennale von Venedig 2019. (Quelle sinngemäß: www.wikipedia.de, Stand Februar 2019)

nicht auch der Lauf der Geschichte, dass einiges durch den Rost fällt. Aber man kann natürlich auch alles erhalten. Und deswegen ist es spannend, wie dieses Modellprojekt ausgeht und ob man auch einfachere Lösungen findet. Die wären dann natürlich auch besser, als wenn ich überall ein Museum errichte oder irgendwo ein Zentraldepot in Königshain , wo ich denke: Wer geht da hin? Was mache ich mit den Werken? Ausstellungen? Das wird schwierig.

Jana Reichenbach-Behnisch:
Bei unserem konkreten Projekt geht es ja auch nicht nur um Künstlernachlässe, sondern dass ist einfach ein Ausstellungs- und Schaucontainer. Es gibt auch schon Depotcontainer, die aber hochtechnisiert und nicht als Schaulager ausgebaut sind. Unser Ansatz ist aber grundsätzlich Sichtbarmachung.
Einen Container kann man hervorragend in eine Industriehalle stellen, die noch nicht ausgebaut ist - sie bildet die Klimahülle, der Container steht drinnen und die Technik muss nur auf diesen geringen Raum von dreizehn Quadratmetern ausgerichtet werden. Es gibt ganz unterschiedliche Möglichkeiten, wie man das machen kann. Man kann diese Conainer als Module natürlich auch hervorragend durch die Gegend fahren, man kann Ausstellungen miteinander kombinieren, man kann sie aufreihen, man kann sagen: Wir zeigen jetzt drei verschiedene Künstler, stellt uns mal bitte drei Container hin. Man kann aber auch sagen: Wir ziehen dies Mal nur drei von den Präsentationswänden heraus. Und beim nächsten Mal zeigen wir die anderen Werke.

Thomas Früh:
Das erinnert mich wieder an ein Gespräch mit Herrn Weidinger bei der Ministerin[9] vor einem dreiviertel Jahr, wo er auf das sächsische Umland gehen wollte mit drei Containern.
Ein Container war der regionale Künstler, ein Container war ein Gast-Künstler, den er mitbringt, und im Dritten kann man die Projektarbeit machen.

Jana Reichenbach-Behnisch:
Das ist das Konzept. Das wäre doch sehr gut, wenn das bei ihm so angekommen ist.

Thomas Früh:
Also jedenfalls habe ich mir das so gemerkt.

Jana Reichenbach-Behnisch:
Wir sind jetzt Mitte nächsten Jahres mit unserem Forschungsprojekt fertig und stehen dann vor der Entscheidung, ob wir danach praktisch noch etwas in Sachsen machen. Oder es wird ein Forschungsbericht, eine Publikation, die wird verteilt und dann ist zumindest das Thema Nachlass das für uns auch abgeschlossen.

Thomas Früh:
Kann sein, dass das zu früh kommt, wenn das Modellprojekt noch nicht richtig angefangen hat. Kann aber auf der anderen Seite auch sein, dass es Angebote macht für Fragen, die sich dann stellen, und das man die Möglichkeit hat, den Initiativen vor Ort zu zeigen, dass muss gar nicht so aufwendig sein, das geht auch einfacher. Insoweit wäre ich auch sehr interessiert an der Masterarbeit.

[9] Gemeint ist hier die Sächsische Staatsministerin für Wissenschaft und Kunst, Dr. Eva Maria Stange.

Jana Reichenbach-Behnisch:
Das hört sich doch gut an. Deswegen führen wir auch solche Interviews. Wenn Sie jetzt sagen: “Ja, es ist interessant!“, dann ist das für uns natürlich auch ein Bewegrund, der Idee mehr Platz zu geben.

Thomas Früh:
Wenn es tatsächlich einen nachhaltigen, öffentlichen Bedarf, eine Erwartung gibt, braucht man Antworten, wie man das macht. Und die Antwort kann nicht heißen, warten, bis in zehn Jahren quasi die Brache saniert ist oder bis wir ein neues Haus gebaut haben. Das klingt nach Depot. Sondern so eine attraktive Lösung, bei der man halt so frühzeitig wie möglich die Öffentlichkeit einbindet, weil es selten ist, dass ein Künstler quasi wiederentdeckt wird.
Die Zeitspanne darf auch nicht zu lang sein. Es ist, denke ich, eine durchaus spannende Antwort.

Jana Reichenbach-Behnisch:
Damit würde ich jetzt gerne noch den Kreis schließen: Könnten Sie sich vorstellen, dass man die Landesausstellung[10] nutzen würde, um so etwas modellhaft zu zeigen?. Weil wir sind ja immer sehr dafür, zu sagen: „wir zeigen jetzt einmal, was wir uns vorstellen. Ihr könnt es anfassen, schaut euch das an“. Wir sind da relativ weit, man kann da auch einfach eine Kostenberechnung machen. Man kann auch sagen, wie viel würde denn sowas kosten, welche Vor- und Nachteile gibt es. Trotzdem muss es dann nochmal speziell, sage ich jetzt mal, aufgeschrieben, nochmal sozusagen angepasst werden.

Thomas Früh:
Der Träger der Landesausstellung ist das Deutsche Hygienemuseum. Dort gibt es - jedenfalls nach meinem Kenntnisstand von den Planungen - im Obergeschoß die eigentliche Landesausstellung und im Erdgeschoss die Möglichkeit, das sich auch andere präsentieren können. Dahinter steht die Ideen etwas Innovatives zu zeigen. Und dort würde es gut passen.

Jana Reichenbach-Behnisch:
Wir arbeiten hier mit einem Industriebauunternehmen aus Marburg zusammen, das bei uns im ersten Projekt schon Partner war und jetzt selbst einen historischen Lokschuppen in Marburg von der Stadt erworben hat, um dort Kreativwirtschaft anzusiedeln. Mit ihrem Unternehmen GLOBAL.HOME produzieren sie diese modularen Containerlösungen inzwischen auch selbst, weil die gebrauchten Schiffscontainer rar geworden sind. Ihre innovativen Lösungen für verschiedene Container-Nutzungen verwenden sie jetzt für ihr eigenes Modul, was die ganze Sache interessanterweise preiswerter gemacht hat.
Aber trotzdem bleibt es eine Containerlösung, denn die Abmessungen bleiben gleich. Das hat mit der Logistik zu tun. Man könnte also einen Modellcontainer bauen, mit dem man beides zusammenbringt: die Industriebrache, in der man ihn gut unterbringen kann, zum Beispiel an sächsischen Standorten, die wir mit in unserer Begleitforschung haben - Dölitz oder auch Plauen, die überlegen, wie sie ihre Sammlung von Plauener Spitzen unterbekommen. Es geht ja nicht nur um einen Kunstcontainer, sondern es geht um einen Ausstellungscontainer.

[10] Sächsische Landesausstellung Industriekultur 2020: Die Sächsische Landesausstellung ist eine in einem Abstand von mehreren Jahren durchgeführte Ausstellung des Freistaates Sachsen, die ein bestimmtes Thema der sächsischen Geschichte umfassend darstellt. (Quelle: www.wikipedia.de, Stand März 2019)

Thomas Früh:
Das ist ja, was ich am Anfang gesagt habe, die Initiative ist aus der bildenden Kunst gekommen und das ist aber auch der Punkt, an dem man aufpassen muss. Es gibt eben auch anderen Nachlass, andere Vertreter der Kreativwirtschaft, der Designer oder der Architekt, die sind quasi übers Digitale schon weit mehr geschützt als, sagen wir mal, analoge Maler. Zukünftig wird es auch mehr digitale Maler geben. Aber ich glaube, dass analoge Bild wird - ich würde die These wagen – einen ähnlichen Weg wie die Vinylplatte nehmen. Man wird auch Projektionen von Bildern an der Wand zu Hause haben wie die sixtinische Madonna ...

Jana Reichenbach-Behnisch:
Aber das ist schon was anderes als ein Original, oder?

Thomas Früh:
Ja, und ich würde sagen, dass das Original dann tatsächlich noch mehr wertgeschätzt wird. Aber auch die Zwischenphase wird kommen.

Jana Reichenbach-Behnisch:
Ich kann mich noch gut erinnern an die Mona Lisa in Paris: Es gibt eine Absperrung, rechts und links zwei Herren, die aufpassen, und das Bild hinter Glas, das spiegelt. Dann kann ich mir auch eine Projektion vorstellen oder einen guten Bildband. Damit sind wir wieder bei der Präsentation und der Niedrigschwelligkeit. Da passt sächsische Industriekultur aus meiner Sicht sehr gut.

Thomas Früh:
Vor ein paar Jahren war von Industriekultur noch gar nicht so viel die Rede. Diese ist aber, denke ich, sehr wichtig, da sie sachsenweit identitätsstiftend sein kann. Weil jede Region hier davon quasi „historisch betroffen“ ist, wir streiten uns höchstens noch darüber, sind es jetzt zweihundert Jahre oder sind es fünfhundert Jahre. Das Landesamt für Archäologie hat jetzt Bergbautechnik für das Silber entdeckt, meines Wissens von vor zweitausend Jahren. Ist das jetzt schon Industriekultur? - Oder ist das, sagen wir mal, kleinteiliger Bergbau gewesen? Vorindustrielle Industriekultur? Wo fängt die Industriekultur an? Viele schreiben „zweihundert Jahre Industriegeschichte“. Ich würde sagen mindestens fünfhundert und dann wäre es auch länger als im Ruhrgebiet. Das ist ja auch ein nicht unwichtiger Aspekt. Wenn man also die neueste archäologische Forschung nimmt, dann ist die Frage: Ab wann definiere ich Industriekultur?

Jana Reichenbach-Behnisch:
Eine interessante Frage und noch einmal ein spannendes Feld. Vielleicht bietet ja die Landesausstellung Industriekultur 2020 hier die Plattform für einen Diskurs - oder auch eine spektakuläre Antwort!
Herr Früh, ich bedanke mich für Ihre Zeit und für das aufschlussreiche Gespräch.



Teil 4 Fazit und Handlungsempfehlungen

4.1 Kurze Einführung

Ergänzend zu dem umfangreichen Wissens- und Beispielkatalog, welcher im Fokus dieses Forschungsberichts steht, werden auf den folgenden Seiten zentrale Ergebnisse, Gemeinsamkeiten und Besonderheiten zusammengefasst und mit Bezug auf den Praxistest zum Bauteilkatalog von den einzelnen Fachgutachtern kurz erläutert. Wenn möglich werden hier bereits fachbezogene Handlungsempfehlungen formuliert.

Im allgemeinen Fazit im Anschluss gehen die Verfasser vergleichend auf die einzelnen Best-Practice-Beispiele ein und bewerten vor dem Hintergrund der Frage nach einer Bottom-up- oder Top-down-Aktivierung deren jeweils aktuellen Projektstand in Bezug auf die Begleitforschungskriterien. Es werden allgemeingültige Problemfelder aufgezeigt und beispielhafte Lösungsansätze hervorgehoben.

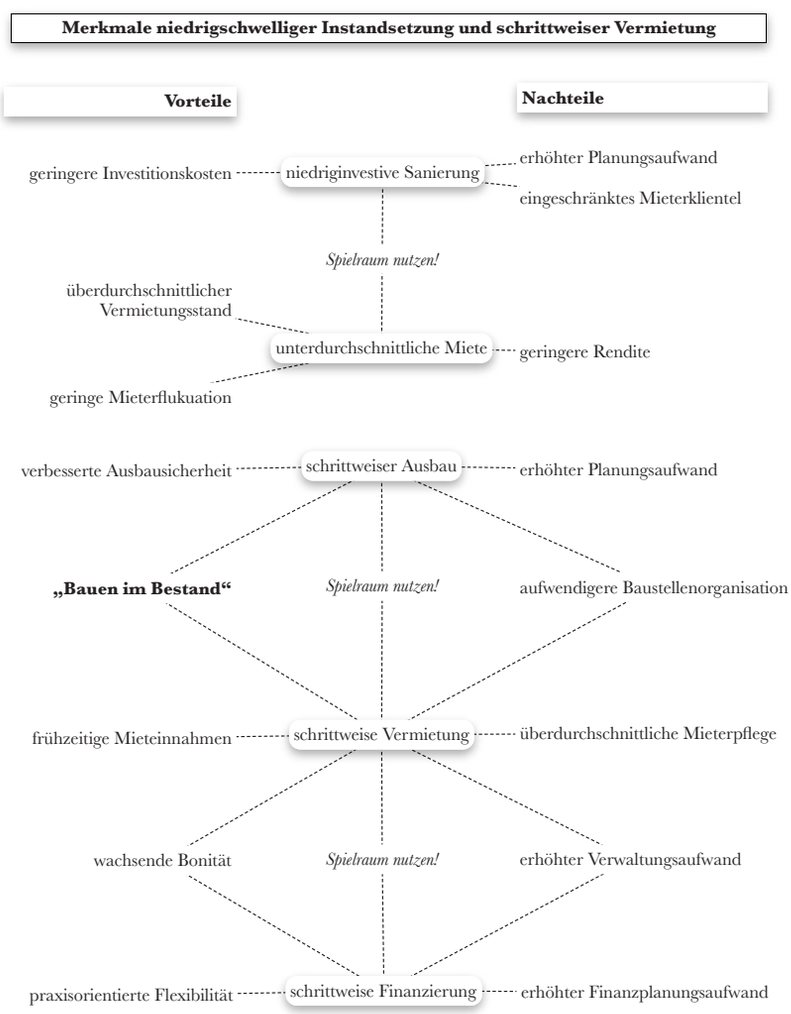


Abb. 19 Übersicht Vorteile und Nachteile/ Niedrigschwellige Instandsetzung und schrittweise Vermietung, eigene Darstellung



Dipl.-Ing. (Architekt) Ingo Andernach
Jahrgang 1972, Studium der Architektur an der RWTH-Aachen und der Bauhausuniversität Weimar mit Abschluss (Dipl.-Ing.) im Jahr 1997, 1997 bis 2001 Tätigkeit als Architekt im Büro BHSS-Architekten (Leipzig), seit 2002 freischaffender Architekt in Berlin, Schwerpunkt thermische Bauphysik, BAFA-Energieberater, Energieeffizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes, WTA-zertifizierter sachverständiger Energieberater für Baudenkmale und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz

4.2 Energetische Sanierung - niedrigschwellig?

Ingo Andernach, Fachgutachter

Initiativeinsätze - Gebäudetypen, Nutzungen, Konzepte

Im Zuge der Initiativeinsätze im Jahr 2018 wurden ehemalige Industrieareale in verschiedenen Regionen Deutschlands besucht. Die historischen Nutzungen der Areale (Bergbau, produzierendes Gewerbe, Schlachthöfe, Bahnbetriebswerk, Kühlhaus u.a.) waren dabei ebenso unterschiedlich wie die vorgefundenen Baukonstruktionen (kleine, als klassischer Massivbau errichtete Strukturen; Industriehalle mit Stahltragwerk; Halle als Betonkonstruktion u.a) und Bauzeiten (von ca. 1830 bis 1989). Auch die angestrebten neuen Nutzungen zeigten eine große Bandbreite. Auf der einen Seite gab es Konzepte, die eine eher kleinteilige Nutzung für die Kreativwirtschaft mit geringen Belegungsdichten vorsahen - auf der anderen Seite gab es Konzepte die Events mit bis zu 2000 Personen im Blick hatten. Ebenfalls gab es große Unterschiede bei den Vorstellungen zu den Zeiträumen, in denen die Areale entwickelt werden sollten und den finanziellen Möglichkeiten.

Allgemeine Probleme der thermischen Bauphysik

Vor dem Hintergrund dieser großen Heterogenität bei Gebäudestruktur, Nutzungskonzepten und Zielstellungen war eigentich zu erwarten, dass sich die Problemstellungen bei der thermischen Bauphysik sehr stark differenzieren würden. Daher ist es bemerkenswert, dass sich wesentliche Problempunkte - wenn auch unter verschiedenen Blickwinkeln - bei den unterschiedlichen Arealen wiederholten. Typische Problemepunkte waren:

Salzbelastungen

Bei fast allen Arealen war mit Salzbelastungen aus der ehemaligen Nutzung zu rechnen. Die Ursachen waren dabei recht unterschiedlich, so wurden beispielsweise als potentielle Quellen Tiere (bei Schlachthof oder Stallungen), Produktionsprozesse (Galvanisierung, Lederverarbeitung / Gerberei, Textilverarbeitung / Bleichmittel) und Lagerungen (z.B. Kohlelager, Lagerung von Gerbstoffen, Bleichmittel etc.) erfaßt. Nur für Gebäude, die schon historisch als Verwaltungsbauten errichtet wurden sowie das ehemalige Kühlhaus war nicht von einer potentiellen Salzbelastung auszugehen.

Bei der ehemals für die Textilverarbeitung genutzten Hempelschen Fabrik in Plauen hatten Untersuchungen gezeigt, dass die Ziegel teilweise sehr porös sind und eine geringe Tragfähigkeit besitzen. Auch auf Grund dieser geringen Tragfähigkeit wurden bei diesem Projekt neue, kostenintensive Tragstrukturen geplant. Ursache der porösen Ziegel kann eine hohe Salzbelastung aus der historischen Nutzung sein, bei der die Salze zyklisch zwischen Lösung und Kristalisation wechselten. Auch wenn solche drastischen Auswirkungen von Salzbelastungen bei keinem anderen der Initiativeinsätze beobachtet wurden, sollten im Sinne einer niederschwelligen Sanierung Salzbelastungen bei der Entwicklung von Nutzungskonzepten frühzeitig berücksichtigt werden. Änderungen im Raumklima - die bei einer Umnutzung durchaus zu erwarten sind - können bisher unproblematische Salzbelastungen zu einem Problem werden lassen.

Eine zu der Konstruktion mit ihren historischen Belastungen passende Nutzung vorzusehen ist daher ggf. wirtschaftlicher als eine aufwendige Sanierung.

Kaum Forderungen der ENEV an Bauteile - dafür Forderungen der Bauteile an die Nutzung
Die überwiegende Zahl der bei den Initiativeinsätzen betrachteten Gebäude, die umgenutzt werden sollen, wurde schon bisher beheizt. Sofern bei beheizten Gebäuden bestehende, dämmtechnisch schlechte Bauteile nicht geändert werden, besteht keine Forderung diese dämmtechnisch zu verbessern. Dies gilt auch dann, wenn ehemals niedrig beheizte Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt werden und ggf. höher beheizt werden. Eine Ausnahme bilden zugängliche oberste Geschossdecken, die unter bestimmten Voraussetzungen zu dämmen sind. Vor diesem Hintergrund und ggf. auch aus Gründen des Denkmalschutzes haben sich bei den Arealen der Initiativeinsätze selten Forderungen aus der ENEV zur dämmtechnischen Verbesserung der Bauteile ergeben.
Ein bauphysikalisch relevantes Thema war demgegenüber bei fast allen Gebäuden der aus dem klimabedingten Feuchteschutz resultierende Mindestwärmeschutz der Bauteile. Dieser stellte bei der historischen Nutzung der betrachteten Gebäude kein Problem dar. Da der erforderliche Mindestwärmeschutz aber auch stark abhängig von dem Raumklima ist - was sowohl durch bauliche Änderungen als auch durch Nutzungsänderungen beeinflusst werden kann - stellen Umnutzungen ggf. ein Problem dar. Im Zuge der Initiativeinsätze konnte diesbezüglich folgendes Muster beobachtet werden:

– Bei kleinteiligeren Gebäuden ist besonders auf bauliche Änderungen zu achten (bei dichten, neuen Fenstern ist z.B. ein nutzerunabhängiger Mindestluftwechsel zum Feuchteschutz sicherzustellen - z.B. über Falzlüfter / die Querlüftung durch das Gebäude sollte durch Umbauten nicht behindert werden - z.B. durch den Einbau von dichtschließenden Raumtüren; etc.).
– Bei großen Raumstrukturen (wie z.B. ehm. Hallen) ist besonders auf die Änderungen bei der Nutzung zu achten. Oft wurden für diese Strukturen Nutzungen mit deutlich anderen raumklimatischen Rahmenbedingungen angedacht als sie historisch gegeben waren (z.B. höhere Belegungsdichten, als ursprünglich gegeben und/oder höhere Raumtemperaturen). Das Thema „Lüftung“ ist dann für das Nutzungskonzept oft von hoher baulicher und kostenmäßiger Relevanz.

Alter der Heizungsanlage - Erneuerungspflicht nach ENEV
Bei fast allen Projekten stellte sich die Frage nach der Erneuerung der Wärmeversorgung. Oft war klar, dass ohnehin ein neuer Wärmeerzeuger errichtet wird. Einige Wärmeerzeuger waren aber nach wie vor in Betrieb. Im Regelfall dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden nach 30 Jahren Betrieb aber nicht mehr verwendet werden, so dass hier ggf. eine gesetzliche Erneuerungspflicht besteht.

Spezifische Probleme der thermischen Bauphysik
Klinkerfassaden und Innendämmung
Bei einigen der betrachteten Gebäude bestehen die Außenwände aus Sichtklinker. Die erfassten Wanddicken der Außenwände schwankten dabei deutlich. Alle betrachteten Klinkerfassaden waren mit Schwachstellen bei der Verfugung behaftet. Oft stellte sich die Frage nach der Möglichkeit und Notwendigkeit einer Innendämmung der Klinkerfassaden. Dabei zeigte sich, dass bei den Wänden, für die mit Blick auf den klimabedingten Mindestwärmeschutz eine Innendämmung sinnvoll wäre, dies auf Grund der gegebenen Konstruktion (z.B. Stahlskelett in

Dölitz, einbindende Stahlbauteile bei Halle in Dienslaken) mit einer hohen Schadensanfälligkeit verbunden wäre. Die Klinkerwände, bei denen eine Innendämmung bauphysikalisch-konstruktiv vertretbar gewesen wäre, benötigen diese auf Grund der noch vorhanden Dämmwerte der Wände oft nicht zwingend.
Sonderfall Kühlhaus-Görlitz: Bei dem Kühlhaus-Görlitz handelt es sich bauphysikalisch gesehen um eine besondere Konstruktion. Das Gebäude wurde nicht gegen Wärmeverluste von innen nach außen gedämmt, sondern gegen Wärmegewinne von außen nach innen. Die Diffusionsströme in dem Wandquerschnitt waren historisch entgegengesetzt derer, die bei beheizten Räumen anzutreffen sind. Zum Zeitpunkt ihrer Errichtung wurde die historische Konstruktion bauphysikalisch vermutlich nicht komplett verstanden - daher war sie schadensanfällig und es wurde in den 1980er Jahren begonnen sie zu sanieren. Die nun geplante Umnutzung des Kühlhauses zu einem beheizten Haus ändert die bauphysikalischen Rahmenbedingungen wieder grundlegend und macht eine detailliere Prüfung des Wandaufbaus und des zu erwartenden Raumklimas erforderlich.
Sommerlicher Wärmeschutz: Im Regelfall war der sommerliche Wärmeschutz bei den Initiativeinsätzen kein Thema. Eine Ausnahme bildete der 1960er-Jahre-Verwaltungsbau der Schaltzentrale in Bad-Berneck. Hier waren zum Teil, im Verhältnis zur Raumfläche, größere Verglasungsflächen und nur innenliegende Jalousien vorhanden und es wurde von hohen Raumtemperaturen berichtet.

Praxistest Bauteilkatalog – ein kurzes Resümee
Die meisten der vorgefundenen Konstruktionen und Problempunkte sind im Bauteilkatalog aufgeführt. Nicht enthalten sind Mischkonstruktionen bei den Außenwänden (z.B. das ausgemauerte Stahlskelett in Dölitz oder die Mischung von Stahl und Mauerwerk bei der Hallenkonstruktion in Dienslaken). Da dies - wie die Initiativeinsätze vermuten lassen - bei Industriegebäuden öfter als angenommen vorkommt, sollte dies in einer möglichen weiteren Auflage des Bauteilkataloges mit aufgenommen werden.
Die Initiativeinsätze zeigten auch die überragende Bedeutung der geplanten Nutzungskonzepte für die Handhabbarkeit konkreter bauphysikalischer Problempunkte am Bauteil und den Bedarf an Anlagentechnik. Vor diesem Hintergrund wäre eine Ergänzung des Vorwortes / der Einführung des Bauteilkataloges um eine kurze Erläuterung zu diesem Komplex wahrscheinlich hilfreich. Vielleicht könnten in diesem Zusammenhang auch Punkte wie die og. Muster bei Umnutzung kleinteiliger Strukturen (höhere Bedeutung von baulichen Änderungen) und Umnutzung großer Raumstrukturen (Raumklima bei hohen Belegungsdichten - Aufwand für Lüftung) aufgenommen werden.
Auch könnten in einem solchen Vorwort relativ pauschale Erkenntnisse (z.B., dass man klein anfangen sollte - auch im Bezug auf die Personenzahlen) und deren Bedeutung für die Bauphysik beispielhaft vermerkt werden. Solch praktische Beispiele sensibilisieren ggf. für die Thematik, erleichtern die Handhabung des Bauteilkataloges und den Umgang mit den im Regelfall erforderlichen Fachleuten.
Bauphysikalische Spezialfälle - wie das Kühlhaus in Görlitz - kann der Bauteilkatalog nicht mit erfassen. Würde er das versuchen, wäre er für die angestrebte Zielgruppe nicht mehr zu handhaben. Aus Sicht des Verfassers war auch nicht damit zu rechnen einen solchen Spezialfall bei den Initiativeinsätzen anzutreffen. Da dies trotzdem passierte, sollte ggf. ein Hinweis auf die Möglichkeit solcher Spezialfälle in das Vorwort aufgenommen werden.

4.3 Brandschutz-ABC für Querdenker

Reinhard Eberl-Pacan und Lukas Brösel, Fachgutachter

Vorbemerkung

Die besuchten Objekte (Görlitz, Plauen, Chemnitz, Wurzen, Bad Berneck, Schorndorf, Tübingen, Dölitz, Marburg und Dinslaken) wiesen insgesamt die erwartete Vielfalt solcher Nachnutzungsprojekte ehemaliger Industrieanlagen und -gebäude auf. Bezüglich der baulichen Anlagen wechselten sich Gebäudekomplexe mit Solitären, hohe schmale mit weitläufigen niedrigen Gebäuden ab. Ebenso vielfältig war die ehemalige Nutzung dieser Anlagen als Kühlhäuser, Schachttürme, Lockschuppen. Werkstätten, Fabriken ...

Sie verband nur eines: Seit langer Zeit wurden sie entweder gar nicht mehr oder nicht mehr an der Stelle gebraucht.

Stattdessen bieten sich die meisten attraktiven und zentralen Standorte für neue Nutzungen an. Hier wurden von den Initiatoren meistens Co-Working-Spaces, Veranstaltungen, soziale Einrichtungen Ateliers, Werkstätten, Manufakturen Proberäume, Studios, Ausstellungflächen oder Lager usw. i.d.R. für die Kreativ- und Kulturszene als neue Nutzungen angedacht.

Brandabschnitte und Bauteile

Die Bausubstanz der Gebäude (Stützen, Wände, Decken) entsprach überwiegend den brandschutztechnischen Anforderungen der Bauzeit und häufig auch den Anforderungen aus dem aktuellen Baurecht.

Die tragenden und aussteifenden Bauteile sind nach Augenschein mindestens feuerhemmend. Die raumabschließenden Bauteile sowie die Trennwände zu Fluchtwegen (Treppenraum) sind ebenfalls feuerhemmend einzustufen. Eine Untersuchung der vorhandenen Holzbalkendecken zur genaueren Einstufung hinsichtlich des Feuerwiderstands ist empfehlenswert.

Soweit die Gebäude die Höhe der GK 3 nicht überschreiten, sind für Bauteile aus brennbaren Baustoffen (Holz) keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da historische Bauteile i.d.R. die Anforderung feuerhemmend erfüllen. Insbesondere für Holzbalkendecken im Bestand kämen auch für höhere Gebäude Abweichungen von den aktuellen Anforderungen (hochfeuerhemmend oder feuerbeständig) auf feuerhemmend in Betracht, entsprechende Kompensationsmaßnahmen und funktionierende Rettungswege vorausgesetzt.

Rettungswege

Die betrachteten Gebäude entsprechen oft den in der Umgebung vorzufindenden Gebäudehöhen und in den meisten Fällen wäre eine Rettung von Personen über tragbare Leitern der Feuerwehr möglich. Bis auf wenige Einzelfälle ist jedoch von solchen Lösungen abzuraten und es sollte immer eine Rettung über zwei unabhängige bauliche Rettungswege in Betracht gezogen werden.

Für einzelne Brandabschnitte oder Gebäude sollten für die Nutzer jeweils zwei leicht auffindbare und baulich hergestellte Rettungswege zur Verfügung stehen. Ggf. können diese Rettungswege als Außen-



Reinhard Eberl-Pacan
1957 in Wasching/Bayern geboren
1979 Ausbildung zu Redakteur an Tageszeitungen
1987 Diplom-Ingenieur Architektur
Seit 1996 Freischaffender Architekt
04/2003 Gründung der Eberl-Pacan Gesellschaft von Architekten mbH
2008 Planer für den vorbeugenden Brandschutz (Architektenkammer Berlin)
2009 Gutachter für den vorbeugenden Brandschutz (Architektenkammer Berlin)
2011 Sachverständiger für brandschutztechnische Bau- und Objektüberwachung (EIPOS Dresden)
Diverse Vortragstätigkeiten und Veröffentlichungen
Lebt in Berlin



Lukas Brösel
1981 in Meiningen/Thüringen geboren
2014 B. Sc. Holztechnik HNE Eberswalde
Seit 2015 bei Eberl-Pacan Gesellschaft von Architekten mbH
2017 M. Sc. Holzingenieurwesen HNE Eberswalde
2018 Fachplaner für vorbeugenden Brandschutz, Brandschutzbeauftragter (hhp Berlin)
Lebt in Berlin

treppen wie erkennbar neue additive Elemente z.B. an den Fassaden angefügt werden. Diese neuen Rettungswege tragen i.d.R. auch zur besseren und übersichtlicheren Erschließung der Nutzungseinheiten im Gebäude und zur Kompensation baulicher Abweichungen von den Brandschutzbestimmungen bei.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und der Rettungswegsituation in den meisten Gebäuden empfiehlt sich deshalb oft eine grundsätzliche Neustrukturierung der vertikalen Erschließungen (bauliche Rettungswege in Form von Treppe in einem Treppenraum oder Außentreppen) sowie der horizontalen Rettungswege (notwendige Flure oder Laubengänge). Sie sollten möglichst auf kurzem Weg miteinander verbunden werden. Horizontale Rettungswege, die an zwei baulichen vertikalen Rettungswege anbinden können zur brandschutztechnisch flexiblen Nutzung aller Bereiche herangezogen werden.

Fazit
Entsprechend der augenscheinlichen Beurteilungen durch den Fachgutachter Brandschutz könnten die meisten brandschutztechnischen Sanierungen auf Grund der vorgefundenen Gebäudeklassen oder anderer positiver Faktoren mit optimierten Kosten durchgeführt werden. Hindernisse für einen ausgewogenen Brandschutz der meisten Projekte stellten oft mangelnde Fachkenntnis – auch bei den genehmigenden Behörden – und die daraus resultierenden falschen oder überzogenen Forderungen hinsichtlich der Anforderungen an historische Bauteile (z.B. Holzbalkendecken) oder an anlagentechnische Kompensationen dar.

Bei sorgfältiger Planung ist es meistens möglich, die einzusetzenden Mittel für den Brandschutz im Wesentlichen auf ein funktionierendes Rettungswegkonzept für die vorgesehenen flexiblen Nutzungen des Gebäudes zu konzentrieren. Für die Schaffung zweier baulicher Flucht- und Rettungswege ergaben sich dabei eine Vielzahl von Lösungsmöglichkeiten, die jeweils bezüglich ihrer Vor- und Nachteile – Eingriffe in die Gebäudesubstanz, Kosten, ggf. Nutzungseinschränkungen usw. – abgewogen werden müssten.

Nach einer genaueren Analyse der Anforderungen künftiger Nutzungen (Co-Working, Veranstaltungen, soziale Einrichtungen usw.) sollte an erster Stelle eine möglichst niedrigschwellige Ertüchtigung bestehender Treppen oder Treppenhäuser bzw. die Schaffung neuer Flucht- und Rettungswege über eine objektbezogene Brandschutzplanung erfolgen. Vorhandene Potenziale müssen dabei genutzt und, soweit nötig, sinnvoll durch neue Elemente ergänzt werden, die so wenig wie möglich in die Bausubstanz eingreifen.

Zusammenfassung zur Abschnittsbildung am Beispiel Röhm
Abstände, Brandabschnitte und Rauchabschnitte im Brandschutz
Vorbemerkung
Eine der ältesten und wirksamsten Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz ist die Abgrenzung einzelner Brandabschnitte gegenüber anderen Gebäudeteilen oder anderen Gebäuden. Diese Brandabschnitte werden entweder durch Abstände von Gebäuden gebildet oder mithilfe raumabschließender Bauteile mit Widerstand gegen Feuer oder Rauch voneinander getrennt. Das Baurecht verlangt da-

her seit Langem Abstände zwischen Gebäuden oder die Unterteilung insbesondere großer Gebäude in Brandabschnitte, um den Übertritt von Feuer und Rauch auf benachbarte Gebäude oder Gebäudeteile wirksam zu verhindern.
Die Schadenserfahrungen bei Bränden zeigen jedoch auch, dass die größte Gefahr für den Menschen nicht von der Feuerentwicklung und -ausbreitung ausgeht, sondern von den sich sehr schnell ausbreitenden Rauchgasen. Deshalb wird seit den letzten Jahrzehnten der Bildung von Rauchabschnitten in Gebäuden größere Aufmerksamkeit zuteil. Sie sollen die Ausbreitung von Rauch im Gebäude verhindern und so die Personenrettung ausreichend lange ermöglichen.

Brandabschnitte
Ein Brandabschnitt ist der Bereich eines Gebäudes zwischen seinen Außenwänden oder den Wänden bzw. Decken, die als raumabschließende Bauteile mit hohem Feuerwiderstand und meist nichtbrennbar ausgebildet sind. Bei Grenzbebauungen wird der Brandabschnitt durch die Gebäudeabschlusswände gegenüber dem Nachbargrundstück begrenzt, die als äußere Brandwand ausgebildet werden. Brandabschnitte innerhalb ausgedehnter Gebäude müssen durch Brandwände über alle Geschosse hinweg nach bauaufsichtlichem Regelwerk im Abstand von höchstens 40 m (Rheinland-Pfalz 60 m) begrenzt sein.
Gebäude können aus einem oder mehreren Brandabschnitten bestehen. Als kleinster Brandabschnitt kommt ggf. ein einzelner Raum in Betracht. Dies gilt insbesondere für ausgedehnte Räume mit bis zu 1.600 m² (Rheinland-Pfalz bis zu 2.400 m²)
Bei baulichen Anlagen besonderer Art und Nutzung (Sonderbauten) wie Industriebauten oder Versammlungsstätten können entsprechend der jeweiligen Sonderbaurichtlinien größere Brandabschnitte zugelassen werden. Bei Pflegeheimen und Krankenhäusern müssen die Brandabschnitte so bemessen sein, dass zusätzlich alle Personen aus dem größten benachbarten Brandabschnitt vorübergehend aufgenommen werden können (horizontale Evakuierung).
Öffnungen in brandabschnittsbildenden Wänden bzw. Decken (z.B. in inneren Brandwände) sind in der gleichen Feuerwiderstandsqualität wie diese Bauteile auszuführen. Türe und Tore sind zusätzlich dicht- und selbstschließend herzustellen. In Gebäudeabschlusswänden an Nachbargrenzen sind Öffnungen grundsätzlich nicht zulässig.

Rauchabschnitte
Da Rauchgase selbst bei kleineren Brandereignissen eine große Gefahr darstellen können, verlangen die Bauordnungen seit ca. 2002 Rauchabschnitte für die Flucht- und Rettung von Menschen und Tieren, insbesondere bei Gebäude mit hohem Personenaufkommen (z.B. Verkaufs- oder Versammlungsstätten) ist dies erforderlich. Ebenso ermöglichen sie dem abwehrenden Brandschutz (Feuerwehr) wirksame Löscharbeiten durchzuführen.

Rauchabschnitte werden hauptsächlich durch Rauchschutzabschlüsse (z.B. Rauchschutztüren gemäß DIN 18095) unterteilt, die den Rauchdurchtritt für eine bestimmte Zeit (ca. 10 min) verhindern sollen. So sind gemäß Bauordnungsrecht notwendige Flure durch nichtabschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte zu unterteilen. Die Rauchabschnitte sollen nicht länger als 30 m sein (Stichflure max. 15 m).

Weitere Anforderungen für Rauchabschnitte sind in den Landesbauverordnungen sowie den Sonderbauvorschriften geregelt. So schreibt z.B. die Muster-Garagenverordnung für geschlossene Großgaragen die Unterteilung in Rauchabschnitte durch feuerhemmende und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehende Wände vor. Die Nutzfläche eines Rauchabschnittes darf in oberirdischen geschlossenen Garagen höchstens 5.000 m² und in sonstigen geschlossenen Garagen maximal 2.500 m² betragen, bei Vorhandensein von selbsttätigen Feuerlöschanlagen darf sie doppelt so groß sein.

Abstände
Abstandflächen (auch Abstandflächen, Grenzabstand oder Bauwich) sichern nicht nur eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume, sondern auch der Bildung von Brandabschnitten zwischen Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen. Durch die zunehmende Verdichtung sowohl im städtischen Kontext als auch auf einzelnen Grundstücken wird die Einhaltung dieser Abstandsflächen immer schwieriger. Sollen z.B. Innbereichsgrundstücke zum Zwecke der Bebauung geteilt werden, spielen plötzlich Abstandsflächen eine Rolle, die vorher (noch) keine Probleme bereiteten.

Beispielhaft kann hier „Das Röhm“ in Schorndorf dienen. Bedingt durch das Wachstum des Industriebetriebes wurden die vorhandenen Grundstücke immer dichter bebaut und die Abstände zwischen den Gebäuden wurden kleiner oder verschwanden ganz. Inwieweit dieser Entfall von vorhandenen Brandabschnittsbildungen noch zulässig ist und wann zu geringe oder fehlende Abstände durch bauliche Maßnahmen (Brandwände) kompensiert werden müssen, ist insbesondere auf umfänglichen Einzelgrundstücken schwer zu bestimmen.
Grundsätzlich sollte im frühen Planungsstadium über den bestehenden Gebäudekomplex ein Raster von 40*40 m (zulässige Brandabschnitte bis 1.600 m²) gelegt werden. Treten wesentliche Überschreitungen dieser Brandabschnittsflächen auf, müssen Maßnahmen überlegt werden, die durch niederschwellige bauliche Maßnahmen (Wände, Verschluss von Öffnungen etc.) eine geordnete Brandabschnittstrennung sicherstellen können.

4.4 Recht kreativ - Finanzieren, Bewirtschaften, Verwalten

Peter Sterzing, Fachgutachter



Peter Sterzing
geb. 1973 in Leipzig
aufgewachsen in Erfurt, dort Abitur 1991
Ausbildung zum Verlagskaufmann
1991-1993, Essen und Erfurt
1993-1995 Zivildienst, Erfurt
1995-2002 Studium Rechtswissenschaft in Jena, Montpellier/Frankreich, Leipzig
2004 Zweites Staatsexamen in Leipzig
seit 2005 selbständiger Rechtsanwalt in Leipzig
seit 2009 Geschäftsführer Westwerk GmbH
4 Kinder

Kreativwirtschaft bzw. die Nutzung durch kulturelle Projekte die durch ihre Initiative weitere Nutzer aus dem kreativen Umfeld anziehen und als Nutzer gewinnen und damit einen Komplex schaffen, der der Kreativwirtschaft zugeordnet werden kann.
Zum einen die Initiative durch Eigentümer oder Gemeinden bzw. potentielle Nutzer die sich an die Politik wenden oder Finanzierungsmodelle durch Private suchen, um das Projekt zu starten.
Zum anderen durch potentielle Nutzer initiierte Projekte. Beide Initiativen haben irgendwann ähnliche Fragen bzw. Problemstellungen die sich im Rahmen des Forschungsprojektes wiederfanden.

Für alle Projekte stellt sich die Fragen der Trägerschaft bzw. rechtliche Form zur Bewirtschaftung einer kreativwirtschaftlich genutzten Liegenschaft. Wenn die Initiative für die Bewirtschaftung leerstehender ehemaliger Industrieliegenschaften durch die öffentliche Hand, also durch die Gemeinde kommt, stellt sich für die Gemeinde die Frage nach der Rechtsform des Trägers und ob die Bewirtschaftung im Rahmen des städtischen Immobilienmanagements erfolgen oder privatwirtschaftlich organisiert werden soll. Aufgrund der besonderen Anforderungen sowohl mit Blick auf die umzunutzende Immobilie, also auch mit Blick auf die Besonderheiten der zukünftigen Nutzung, als auch die oft nicht durchschnittlichen Nutzer ist die Bewirtschaftung und Verwaltung durch die städtische Immobilienverwaltung in der Regel nicht passend. Die Gründung eines privatrechtlich organisierten Trägers ist vorzugswürdig.

Auch für die Projekte die nicht von der öffentlichen Hand initiiert oder begleitet werden, stellt sich vor Beginn des Projekts oder oft genug auch noch nach dem eigentlichen „Beginn“ des Projekts, teilweise auch erst, nach Monaten oder gar Jahren, wenn die erste (wilde) Zeit überwunden ist und sich Fragen der weiteren Strukturierung, im Grund der Normalisierung einer Bewirtschaftung stellen oder diese aus anderen Gründen (Kreditaufnahme, Anträge, etc.) erforderlich machen, die Frage nach der geeigneten Rechtsträgerschaft.
Oft genug entstehen Nutzungen brachliegender Immobilien durch Personengruppen die sich bereits in einer bestimmten Rechtsform organisiert haben, z.B. einem Verein. Auch hier stellt sich häufig die Frage, ob die Rechtsform des Initiators, die geeignete Rechtsform für die Bewirtschaftung einer Liegenschaft der Nachnutzung durch die Kreativwirtschaft ist. Grundsätzlich in Frage kommen dabei verschiedene Formen der Rechtsträgerschaft bei der Bewirtschaftung einer Liegenschaft der Kreativwirtschaft, so als eingetragener Verein, Genossenschaft, Gmbh oder auch als gemeinnützige GmbH oder - wenn auch seltener - als gemeinnützige Aktiengesellschaft. Die Frage der „richtigen“ Form der Trägerschaft kann dabei jedoch oft nicht allein unter wirtschaftlichen oder juristischen Gesichtspunkten allgemein beantwortet werden, sondern hängt auch stark von den jeweiligen individuellen Gegebenheiten ab. So mag es sein, dass eine starke (basis-)demokratische Entscheidungsfindung bei der Steuerung des Projekts für die Beteiligten wichtiger ist, als allein ein bestimmter zeitlicher Horizont bei Entscheidungs- und Steuerungsprozessen. An anderer Stelle ist die Frage der Haftung entscheidender oder es entscheiden externe Prozesse darüber, etwa

weil finanzielle Mittel Dritter für das Projekt eine Rolle spielen und im Rahmen dieser Finanzierung eine bestimmte Rechtsform erforderlich oder gewünscht ist.
Alle rechtlichen Formen der Trägerschaft haben Vor-und Nachteile, die jeweils abgewogen werden müssen.

Ein weitere immer wiederkehrende Fragestellung sind die Mietverträge. Die Funktion des Mietvertrages wird primär meist als Regelung der Rechtsbeziehungen, der Rechte und Pflichten zwischen dem Vermieter und Mieter verstanden. Eine wichtige Funktion des Mietvertrages besteht aber auch in der Regelung der Beziehungen der Mieter untereinander.

Hinzu kommt die Regelung der Rechtsbeziehungen zu Dritten, z.B. Untermietern und Dritten die die Liegenschaft gelegentlich oder einmalig nutzen.
So sind neben den üblichen Regelungen in Mietverträgen auch die Besonderheiten der kreativwirtschaftlich genutzten Liegenschaften einzubeziehen: Veranstaltungen der Künstler und Kreativen, z.B. Ausstellungen, Konzerte, etc. Hier ist an Wegerechte und andere Besonderheiten, wie die Hinnahme von Geräuschimmissionen oder temporäre Einschränkungen der vertraglich vereinbarten Nutzung zu denken.
Als grundsätzlich richtige Handlungsweise, ist die individuelle Formulierung eines auf das Projekt zugeschnittenen Vertragsformulars zu empfehlen. Die sonst übliche Verwendung von Formularverträgen und Standardformulierungen ist abzulehnen, ebenso wie das gängige Kopieren einzelner Vertragsklauseln ohne diese auf ihre Verwendungsfähigkeit vollständig geprüft zu haben.
Der Mietvertrag ist damit gewissermaßen die Möglichkeit der Rechtsetzung zur Selbstverwaltung und internen Regulierung der kreativen Liegenschaft.

Eine anderer Kreis der rechtlichen Regelungen der immer wieder in allen Projekten, gleich ob Top-down oder Bottom-up, auftaucht, ist die Frage der Regelung der Umlage von Nebenkosten und Betriebskosten. Allen Industriebrachen gemeinsam ist die meist große Fläche, deren Aufteilung jedoch teilweise sehr unterschiedlich ist und die Frage der Umlage der Kosten neben der eigentlichen Miete, einer an das Projekt angepassten Regelung bedürfen.
Auch wenn diese Begriffe oft synonym gebraucht werden, empfiehlt sich z.B. die Unterscheidung in Betriebskosten wie Strom, Heizung, Wasser und Nebenkosten des Mietobjektes, wie Grundsteuer, Niederschlagswasser, Versicherung, etc. Dies dient der Transparenz und Verständlichkeit. Auch ist allgemein zu empfehlen, Gewerbemietverträge abzuschließen, da diese flexiblere rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. außerhalb der Betriebskostenverordnung erlauben.

Ein Punkt bei der oben angesprochenen Funktion der Regelung der Rechtsbeziehungen zu Dritten sind insbesondere Fragen der Untervermietung. Die geforderte Finanzierbarbeit der Mietflächen für Kreative, um dort arbeiten zu können sowie die Möglichkeit der freien Wahl des Arbeits-und Lebensortes, aber auch die Erforderlichkeit von frei zugänglichen Arbeitsstätten für das Funktionieren der Kreativwirtschaft, bedingt ein verhältnismäßig hohes Maß an Untermietverhältnissen oder Mitnutzungen von Mietflächen durch Dritte.

Im Gegensatz zu Formularmietverträgen in denen die Nutzung durch Dritte meist restriktiv gehandhabt wird, sollten die kreativwirtschaftlichen Mietverträge mit diesem Thema offensiv umgehen und dieses gezielt von vornherein in den Verträgen berücksichtigen.
Es hilft dem Mieter die eigene Fläche zu bewirtschaften, macht den Mieter flexibler, fördert die Möglichkeit der Zusammenarbeit. Der Betreiber der kreativwirtschaftlich genutzten Immobilie hat stabile(re) Mieteinahmen, schafft parallel Interessenten für die Mietflächen in seinem Objekt und wird Teil des „Netzwerkes kreativer Arbeitsräume“. Wichtig für alle unmittelbar Beteiligten sind klare und konkrete Vereinbarungen hierzu im Mietvertrag.

Eine Gemeinsamkeit aller Projekte, ist die Frage nach dem Vorhandensein bzw. gegebenenfalls der Umgang mit Altlasten. Altlasten können jedes der Projekte treffen, ob von Anfang an, aufgrund der vorangegangenen Nutzung offensichtlich bzw. bekannt oder nicht. Einzig, dass die Kenntnis oder Beschäftigung mit der Altlastenproblematik bei Bottom-up Projekten zu Beginn oft nicht im Mittelpunkt steht, nicht gesehen oder auch verdrängt werden, hat man sich mit dieser Problematik früher oder später auseinander zu setzen.

Der letzte große Themenkreis der sich in allen Projekten wiederfindet ist die Frage der Umnutzung versus Bestandsschutz und der damit in Zusammenhang stehenden rechtlichen Fragen, vor allem die Grundsatzfrage: Braucht es einen Bauantrag oder gar die Änderung des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde oder nicht.

Diese Frage ließ und lässt sich nicht pauschal beantworten, außer man sagt, ein Bauantrag schadet nicht, er schafft Rechtssicherheit für die Zeit der beantragten Nutzung.
Allerdings ist ein Bauantrag regelmäßig zeit-und kostenintensiv, sowohl dessen Erarbeitung und Einreichung, als auch die Erfüllung der am Ende stehenden Baugenehmigung, da diese auf der Grundlage der gegenwärtigen baurechtlichen Vorschriften erlassen wird.
Ohne auf die Voraussetzungen des Bestandsschutzes hier weiter einzugehen, denn die meisten besuchten baulichen Anlagen waren zur Zeit in der sie für den Zweck genutzt wurden, zu dem sie einst errichtet wurden, i.d.R. zumindest genehmigungsfähig, sind die Voraussetzungen der weiteren Nutzung einer bestandsgeschützten Anlage stets im Einzelfall zu prüfen. Dies gilt in zeitlicher, als auch in funktionaler Hinsicht. Ein ehemaliges Verwaltungsgebäude wird wohl auch nach einer Nutzungsunterbrechung wieder als Büro-bzw. Atelierhaus in Frage kommen, ohne dass es eines Bauantrags bedarf. Eine Produktionshalle wird auch ohne Bauantrag als Lager dienen können, nicht jedoch ohne Bauantrag als Kinosaal.
Eine Werkstatt hingegen kann ein hervorragendes Atelier sein. Hier sollte eine (selbst)kritische Prüfung des Einzelfalls mit entsprechender fachlicher Unterstützung erfolgen. Die Einbeziehung der Baubehörde oder eine Bauvoranfrage sind weitere Wege, um Klarheiten zu erlangen.

Abschließend kann nur empfohlen werden, in einer Welt voller Regeln, kreative und klare Regelungen der Selbstverwaltung, der neu genutzten ehemaligen Industriebrache, zu finden und anzuwenden.



Foto: Leon Naffin

Heiko Behnisch (rechts im Bild)
1965 geboren
Architekturstudium an der TU Dresden
Mitarbeit im Architekturbüro Storch und Ehlers, Hannover
Gründung des Architekturbüro BHSS mit drei Partnern in Leipzig
Seit 2009 arbeitet er aktiv mit eigenem Büro in den Bauforschungsprojekten von rb architekten mit und betreibt gemeinsam mit seiner Frau das Tapetenwerk in Leipzig als kreative Produktionsstätte und innovatives Vermietungsprojekt.
2018 gründete er gemeinsam mit Jana Reichenbach-Behnisch das LEIIK Leipziger Institut für Kommuniaktion.
Er lebt in Leipzig und Tatti, Italien.

Georg Blüthner (links im Bild)
1974 in Leipzig geboren
1994 – 2000 Architekturstudium an der Bauhaus-Universität Weimar
1997 – 1998 Technische Universität Graz
seit 2001 freiberufliche Tätigkeit als Architekt
Lebt in Leipzig

4.5 Vom einfachen Baudetail zum preiswerten Raum

Heiko Behnisch und Georg Blüthner, Fachgutachter

Während der Initiativeinsätze war die Vielfalt der begleiteten Projekte wohl das Beeindruckendste. Das betrifft sowohl die Projektträger als auch die hochinteressante, industriekulturell bedeutende Bausubstanz. Die meisten Projekte befanden sich in der Anfangsphase der Entwicklung. Einige Aspekte haben sich aber immer wieder als relevant erwiesen. Darauf soll im Folgenden noch einmal zusammenfassend eingegangen werden.

Passende Nutzungskonzepte für jeweilige Bausubstanz

Häufig war zu beobachten, dass im Sinne eines Gesamtkonzeptes bestimmte Nutzungen in dafür ungeeigneter Bausubstanz untergebracht werden sollten. Das betrifft vor allem ehemals unbeheizte Gebäude insbesondere mit Stahlkonstruktionen, die nun beheizt werden sollen. Für den niedrigschwelligen Ansatz ist es unerlässlich, die vorgefundene Substanz mit bauphysikalisch passenden Nutzungen zu füllen. Alternativ können kreative Lösungen (Raum-in-Raum-Systeme) gesucht werden. Anderenfalls entstehen hohe Kosten und manchmal ist eine Ertüchtigung auch schlichtweg unmöglich.

Nicht außer Acht gelassen werden sollte, dass sich Nutzungskonzepte durch Fluktuation und Schwerpunktverschiebungen bei dem Nutzerklientel verändern können. Es wird sich zeigen, was am Standort funktioniert – der Ausbau sollte entsprechend der Nachfrage erfolgen. Es bietet sich an, in einem unkomplizierten Teil des Objektes zu beginnen und bei der Vermietung Erfahrungen zu sammeln sowie keine Angst vor Fehlern zu haben, da sich diese oftmals später korrigieren lassen.

Die Nutzer sollten optimaler Weise zueinander und zum jeweiligen Gebäudetyp passen.

Nutzerklientel und Nutzungsmix

Neben dem Blick auf die „klassische“ Nutzerklientel der Kreativwirtschaft mit Büros, Ateliers, Co-Working-Spaces und Werkstätten fanden sich bei einigen Projekten besondere, meist angestammte (Haupt-) Mieter. Werden diese Mieter mit ihren besonderen Bedürfnissen gut eingebunden, können sie für das Projekt eine wirtschaftliche Basis bilden.

Oft waren örtliche Vereine und Initiativen mit direktem Bezug zur Kreativwirtschaft in die Projekte involviert. Das hat sich als wichtig erwiesen, um passende Raumangebote zu schaffen und auch regionale Besonderheiten der Nutzerklientel berücksichtigen zu können.

Unerwartet war die mehrfach geplante Etablierung besonderer touristischer Nutzungen und Freizeitaktivtäten, wie Camping und Hostels in Kombination mit Räumlichkeiten für Konzerte und Festivals, aber auch Kletterwände und ein Skater-Park. Hier können sich Synergien für Mieter aus der Kreativwirtschaft ergeben und gleichzeitig entsteht ein zweites Standbein für die Revitalisierung des Objektes.

Häufig angesprochen wurden Fragen der Organisation des Miteinanders der Kreativen. Hier wurde immer wieder der Erfahrungsaustausch

mit den anderen beteiligten Projekten über das Fragenforum angeregt, um Fragen z.B. zu Zugänglichkeit, Öffnungszeiten, Klingelanlagen und Briefkästen zu klären.

Als sehr wichtig hat sich die Schaffung einer gemeinsamen Identität, eines Labels zur Vermarktung des Standortes herausgestellt. Gleichzeitig werden dadurch die einzelnen Mieter in ihrem eigenen Marketing unterstützt.

Niedrigschwelligkeit nicht aus den Augen verlieren
Ein weiterer Schwerpunkt der Diskussionen vor Ort waren die Vorstellungen vom notwendigen Umfang der Sanierung einzelner Bauteile und der Bausubstanz insgesamt sowie angestrebte Ausbaustandards für die zukünftigen Mietflächen.

Seitens der Fachgutachter wurde hier mit Hilfe von dokumentierten Beispielen aus dem Bauteilkatalog immer wieder auf den niedrigschwelligen Ansatz verwiesen. Besonders die öffentlichen Projektträger aber auch alle beteiligten Planer müssen jenseits der sonst üblichen Maßnahmen wie Sanierung, Austausch und Erneuerung für die Möglichkeit von Reparaturen, Provisorien und Wiederverwendung von Installationen sensibilisiert werden.

Die Nutzbarmachung von Räumlichkeiten bei günstigen Mietkonditionen hat für die Nutzerklientel aus der Kreativwirtschaft Vorrang. Sonst übliche Standards haben hier wenig bis keine Bedeutung. Das zeigen auch die vielfältigen Beispiele aus dem Bauteilkatalog.

Mehrfach wurde auch darauf hingewiesen, Maßnahmen nach ihrer Dringlichkeit zu priorisieren. Nach Möglichkeit sollte ein schrittweiser Ausbau erfolgen. Dabei sollte mit den unkomplizierten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen begonnen werden. Durch Reinvestition der so erzielten Mieteinnahmen können nach und nach auch investitionsintensivere Bereiche in Angriff genommen werden.

Bei der Betrachtung des gesamten Objektes sollte das Augenmerk auf die Herstellung einer tragfähigen Infrastruktur gelegt werden. Die sinnvolle Erschließung der Mietbereiche und die Herstellung notwendiger Rettungswege waren hier immer wieder Thema. Die technische Infrastruktur (Heizungstechnik, Elektrotechnische Versorgung, Sanitäre Einrichtungen) sollte zukunftsfähig geplant werden ohne aber alle Eventualitäten zu berücksichtigen. Bedeutsam ist eine einfache Erweiterungsfähigkeit (z.B. mittels offen verlegter ausreichend großer Trassen).

Niedrigschwellig muss nicht immer gleichzeitig niedriginvestiv bedeuten - z.B. wenn der Bauherr über ausreichende finanzielle Mittel verfügt und somit den Kreativen günstige Mieten anbieten kann und will.

Entscheidende Bedeutung engagierter Akteure mit Bezug zum Objekt vor Ort
Während der Initiativeinsätze konnte man eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Akteure kennenlernen: private Eigentümer, örtliche (Kultur-)Vereine, Bürgermeister, regionalpolitische Initiativen. Übergreifend kann festgestellt werden, dass bei den allermeisten Beteiligten ein be-

(…) Die Denkmalbehörde in Hamburg, weil die (...) viele Klinkerbauten haben, haben einen Versuch gemacht mit zehn verschiedenen Fugenmörteln an ihren Fassaden, also die im Eigentum der Stadt Hamburg waren und haben dann (...) eine Empfehlung ausgesprochen. Die kann man auch direkt bei der Denkmalbehörde in Hamburg anfordern (...)

Fachgutachter Ingo Andernach zum Thema Verantwortung/Aktivität der Behörden

sonderes persönliches Engagement erkennbar war. Diese Identifizierung mit den Projekten scheint entscheidend für deren Fortschritt und Erfolg zu sein.

Es wurde aber auch deutlich, dass eine Möglichkeit der Finanzierung dieses Engagements gegeben sein muss. Eine öffentliche Förderung an dieser Stelle unterstützt den Erhalt der industriekulturellen Bausubstanz.

Festgestellt werden kann auch, dass die beteiligten Behörden und Ämter (z.B. Bauordnungsamt, Wirtschaftsförderung) den Projekten gegenüber grundsätzlich positiv eingestellt waren, obwohl deren Eigenart gerade nicht allgemein gültigen Normen entspricht. Deshalb wird es Reibungspunkte, Differenzen etc. immer geben. Die Offenheit der öffentlichen Verwaltung ist ebenfalls ein wichtiges Kriterium für den Erfolg der Projekte. Es hat sich gezeigt, dass es wichtig ist, offen auf die Behörden zuzugehen und diese einzubinden.

Praxistest Bauteilkatalog

Bei den Initiativeinsätzen konnte insbesondere zur fortlaufenden kritischen Prüfung des niedrigschwelligen Ansatzes der Sanierung auf die Informationen und Anregungen im Bauteilkatalog verwiesen werden. Das gilt auch für die Hilfestellung bei konkreten Fragen nach empfehlenswertem Sanierungsgrad und notwendigen Ausbaustandards bei den öffentlichen Projekten mit Fördermitteleinsatz.
Darüber hinaus hilft die Übersicht über die spezifischen Probleme einzelner Baukonstruktionen bei der Abschätzung der grundsätzlichen Eignung der Bausubstanz für bestimmte Nutzungsarten. Im allgemeinen Teil finden sich Hilfestellungen zur Zuordnung möglicher Nutzungen zu den Gebäuden und Gebäudeteilen.
Der Bauteilkatalog hat sich als praxisnahes Kompendium sowohl für Eigentümer, Betreiber und Nutzer herausgestellt. Ein Teilnehmer brachte den Nutzeffekt wie folgt auf den Punkt: „Das Ding ist Weltklasse.“

4.6 Bottom-up oder Top-down? Handlungsempfehlungen am Praxisbeispiel



Foto: © regentaucher.com

Der Leipziger Oberbürgermeister Burkhard Jung hat es klar formuliert: Er ist der festen Überzeugung, das die Kommune die Rahmenbedingungen so gestalten muß, das private Initiative Erfolg haben kann – das sei ihr Job. Denn aus seiner Sicht hat kommunale Verwaltung gerade in den hier betrachteten unkonventionellen Aktivierungsprojekten nur beschränkte konkrete Lenkungsmöglichkeiten – auch aufgrund langwieriger Entscheidungsprozesse – und es sollte immer das Ziel der Kommune sein, die Bewirtschaftung entsprechender Objekte in private Hände zu geben: an Vereine, Genossenschaften oder andere engagierte Akteure.

Allerdings stand für die Stadt Leipzig diese Entscheidung auch lange Zeit nicht an, da hier die meisten niedrigschwellig und kreativwirtschaftlich aktivierten Räume von Anfang an in privatem Eigentum waren und auch heute noch privat und mit viel Idealismus bewirtschaftet werden. Auch an den ausgewählten Projekten der Begleitforschung bilden sich die möglichen Vor- und Nachteile der verschiedenen Eigentums- und Betreiberkonstellationen und der unterschiedlichen Kooperationen erwartungsgemäß gut ab:

Das ALTE KÜHLHAUS in GÖRLITZ ist ein Praxisbeispiel für eine besonders gut funktionierende Zusammenarbeit zwischen einem privaten Gebäudeeigentümer und einem gemeinnützigen Verein, der die Bewirtschaftung übernimmt. Nicht nur beide Partner sondern auch die Verfasser bewerten die bisherige Projektentwicklung als positiv und beispielhaft.

Seit 2019 ist das Kühlhaus aktiv im Projekt „Stadt auf Probe“ beteiligt und stellt im Rahmen des Projektes Kreativschaffenden und anderen Gewerbetreibenden Arbeits- und Wohnraum für 4 Wochen kostenfrei zur Verfügung. Dies führt zu einer Win-Win-Situation für alle Beteiligten: die Kreativen können das Leben und Arbeiten in einer „kreativen Produktionsstätte“ in einer eher ländlichen Region kostenfrei testen und das Kühlhaus-Projekt bekommt den Input und das Feedback von genau den Nutzern, die sich langfristig dort ansiedeln sollen.

Besonders hervorzuheben ist hier auch die geplante Kombination der Werkstatt-, Atelier- und Veranstaltungsräume mit temporärem Wohnen: Hauseigene Garagenanlagen und ein großes vielseitiges Freigelände haben ein nicht zu unterschätzendes Potential für niedrigschwelligen Tourismus! Auch wenn reine Wohnnutzungen im Rahmen dieser Forschungsarbeit nicht betrachtet werden, hier der vorsorgliche Hinweis, dass diese i.d.R. immer einer behördlichen Genehmigung bedürfen.



Die Möglichkeiten beantragter Bau- und Nutzungsgenehmigungen sollten sinnvoll ausgeschöpft werden. Allerdings müssen hier vorab und im eigenen Interesse potentielle Schnittstellen identifiziert werden. Beispielhaft im Portfolio für das Kühlhaus Görlitz beschrieben, kann die Betriebsgenehmigung nach Versammlungsstättenrichtlinie für einen Veranstaltungsraum mit steigender Personenzahl kostenintensive Baumaßnahmen nach sich ziehen. Hier sind Aufwand und Nutzen abzuwägen und es sollte nüchtern hinterfragt werden, wie oft im Jah-



resverlauf ein Raum wirklich mehrere Hundert Gäste aufnehmen wird. Es kann günstiger sein, die erforderlichen baulichen Maßnahmen nicht sofort umzusetzen, sondern diese von Anfang an so einzuplanen, das sie auch nachträglich - und ohne den laufenden Betrieb maßgeblich zu stören - installiert werden können. Zum Beispiel kann der Raum für eine große WC-Anlage bereits die erforderlichen Wasseranschlüsse erhalten, wird aber ganz oder teilweise zwischengenutzt bzw. mit Einnahmen vermietet, bis der Bedarf den Ausbau mit Trennwänden, Sanitärkeramik, etc. tatsächlich erforderlich macht.

Schrittweise Sanierung heißt auch schrittweise Finanzierung. Der Einwand insbesondere kommunaler Eigentümer, dass die Finanzierung über Fördermittel den schrittweisen Ausbau verhindert, da die Mittel vollständig zu beantragen sind, ist nur dann berechtigt, wenn nicht bereits mit den ersten Ausbauschritten vermietungsfähige Räume geschaffen werden. Wenn erste Mieteinnahmen fließen, sind damit auch Mittel für den weiteren Ausbau vorhanden. Und/oder für die Finanzierung von Eigenmitteln, die für den nächsten Fördermittelantrag erforderlich sind. Vor dem Hintergrund der bekannten Förderkulisse steht hier insbesondere den kommunalen Akteuren ein bemerkenswerter Finanzhebel zur Verfügung, welcher die Bereitstellung kostengünstiger (Miet)Räume erheblich erleichtert!

„(...) wir wollen uns diese Planungszeit auch nicht nehmen lassen. Da können wir besser ein Jahr länger planen und dann wird es nachher auch was.“

Lea Eickhoff, GF Freilicht AG

Die Stadt PLAUEN als kommunaler Eigentümer der HEMPELSCHEN FABRIK hat versucht, ihre Ausbau- und Finanzplanung regelmäßig an die baulichen Erfordernisse und an steigende Baupreise anzupassen. Auch die Hinweise der Fachgutachter im Rahmen der Begleitforschung beinhalteten von Anfang an konkrete Empfehlungen zur Planungs- und Grundrissoptimierung nach Erfahrungswerten. Um einen kostenintensiven Eingriff in die Statik des Bestandsgebäudes zu vermeiden und um den Anteil an vermietungsfähigen Räumen nach der ersten Ausbauphase effizient zu erhöhen, wird deshalb aktuell geprüft, ob die GlobalHome-Module1 aus dem Best-Practice-Beispiel Lokschuppen Marburg (s.u.) hier als Raum-in-Raum-Konzept ergänzend zum Einsatz kommen können. Dies steht auch als Beispiel für die Synergien, welche im Rahmen der Begleitforschung entstanden sind und praxisorientiert genutzt wurden.

Betont werden muss also immer wieder, dass die Nutzersuche für solche Projekte nicht erst nach dem Ausbau beginnt. Für eine niedrigschwellige Sanierung muss der Raumnutzer passen. Je frühzeitiger er bzw. eine ganze Nutzergruppe identifiziert werden kann, desto günstiger ist es für Planung und Kosten. Die Stadt Plauen arbeitet hier eng mit den kreativen Akteuren vor Ort zusammen, die bereits eine Interessentenliste führen und eine Informations-Website aufbauen.

Die Stadt CHEMNITZ als Eigentümerin der Ehemaligen STADTWIRTSCHAFT hat im Vorfeld das Projekt KRACH gestartet (Kreativraum Chemnitz – s.a. Projektportfolio), in welchem sich Kreative ideenreich auch für die Räume dort bewerben konnten. Das Interesse war so groß, dass bereits beim Initiativeinsatz vor Ort weitere Gebäude auf dem Gelände besichtigt wurden für eine mögliche Erweiterung der Flächen. Planmäßig wird der Branchenverband Kreatives Chemnitz „Hauptmieter“ mit günstigen Konditionen und stellt den Nutzern die Räume per Untermietvertrag ebenso preiswert zur Verfügung. Damit teilen sich

[1] Siehe auch „Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - Teil II - Bauteilkatalog und Best-Practice-Beispiele, Kapitel 3, Sonderbauteile - Modulares Bauen im Bestand, Kapitel 3.5 GlobalHome als flexibles Bauteil im Bestand

hier die Stadtverwaltung und die Akteure aus der Kreativwirtschaft die Raumbewirtschaftung. Kurz vor Abschluss der Begleitforschung sind die ersten KRACH-Preisträger in ihre Räume eingezogen und das Nutzungskonzept für das nächste Haus ist bereits in Vorbereitung.



Das es auch für die Nutzersuche sinnvoll sein kann, nicht nur ein brachliegendes Objekt in das Konzept einzubeziehen, hat sich für den DRAHTZIEHERPARK in WIESENBURG gezeigt. Nach dem Initiativeinsatz vor Ort wurde durch den amerikanischen Firmeneigentümer die bis dahin erfolgreich laufende Drahtzieherei als zentraler Produktionsort auf dem Gelände geschlossen und machte ein Umdenken für den engagierten Bürgermeister auch aus rein finanziellen Gründen notwendig: Die Gemeinde Wiesenburg hat etwas über viertausend Einwohner und die Drahtzieherei war ein wichtiger Arbeitgeber. So wurde die Rückübertragung der brachliegenden historischen Brauerei an die Gemeinde in den Fokus gerückt. Damit werden nicht nur unterschiedliche Räume in einem übergreifenden Dorfkonzept angeboten – auch in Aussicht gestellte Fördermittel können in Anspruch genommen werden.

Auch wenn die Projekte grundsätzlich wirtschaftlich angelegt sein sollten, können Start-Subventionen hilfreich sein (s.o. „Finanzhebel“). Die exponiert im Zentrum der Stadt WURZEN gelegene Leuchtenmanufaktur – heute BAD 16 MANUFAKTURHÖFE – hat bereits einige Eigentümerwechsel hinter sich. Der optimistische Oberbürgermeister hatte trotzdem eine Kooperationsvereinbarung für die Begleitung einer kreativwirtschaftlichen Aktivierung mit den Verfassern abgeschlossen und die Aufnahme des Areals in ein Fördergebiet in Aussicht gestellt. Im ersten Schritt konnten so auch die aktuellen privaten Eigentümer von einer teilweisen niedrigschwelligen Instandsetzung des historischen Industrieareals für die Kreativwirtschaft überzeugt werden. Zwischenzeitlich sind die letzten verwaltungstechnischen Hürden für eine Städtebauförderung genommen und nach amtlicher Bestätigung kann der Startschuss für die ersten Ausbaumaßnahmen gegeben werden – und damit auch für ein interessantes Kooperationsbeispiel von Kommune und privatem Investor. Nach bzw. im Rahmen einer konkreten Potentialanalyse sollte hier neben der Nutzermischung noch die eigentliche Bewirtschaftung diskutiert werden.

„(...) Die Frage hatten wir uns für die Veranstaltungen gestellt und letztlich auch für die Auswahl der Künstler, den Kreativwirtschaftlern (...) machen wir Hochzeiten oder nicht? Dafür haben wir sehr viele Anfragen und wir wissen, dass man da viel einnehmen kann und das dann vielleicht eine andere Veranstaltung mitfinanziert. (...) dann müssen wir wiederum aufpassen, dass wir nicht nur noch der Hochzeitsschuppen sind.“

Lea Eickhoff, GF Freilicht AG zum Thema Quer--/Subventionierung und Nutzungsmischung

In der SCHALTZENTRALE in BAD BERNECK gab es kreativwirtschaftlich genutzte Räume und all diese Akteure bereits zu Beginn der Begleitforschung - den engagierten privaten Gebäudeeigentümer, die beiden Leerstandsmanagerinnen vor Ort und den aktiv unterstützenden Landkreis -, welche die Kooperationsvereinbarung durch ihre gemeinschaftliche Willensbekundung stützten. In diesem eigentlich weit fortgeschrittenen Projekt gab und gibt es ein zähes Ringen um Einzelflächen, Nutzungsverschiebungen und Detaildiskussionen. Daraus entstehen regelmäßig Unsicherheiten, die eine sinnvolle Kontinuität und eine belastbare übergreifende Planung verhindern. Auch kreativ arbeitende Menschen schließen Mietverträge, geben eine Steuererklärung ab und gründen Firmen.
Sie benötigen Verbindlichkeit wie jede andere Wirtschaftsbranche. Beispielhaft ist hier dringend eine abschließende Entscheidung für alle Beteiligten zu empfehlen – auch wenn sie gegen eine kreativwirtschaftliche (Teil)Nutzung des ansonsten hervorragend geeigneten Gebäudes gefällt wird.





Wie positiv sich eine radikale Entscheidung auswirken kann, zeigt DAS RÖHM in SCHORNDORF. Nach der Einstellung der Lederproduktion 1973 und der Demontage der alten Betriebseinrichtungen wurden die Gebäude der alten Lederfabrik vorrangig als Lager genutzt. Dreißig Jahre später begann die Eigentümerfamilie mit der schrittweisen Sanierung „unter Beibehaltung der historischen Strukturen“. Von Anfang an wurden gezielt Ateliers, Büros, Veranstaltungsräume für Kreativschaffende ausgebaut; Leerstand wurde weiterhin als Lager zwischengenutzt und vermietet. DAS RÖHM ist bis heute ein lebendiges Familienunternehmen geblieben, das seinen geschichtsträchtigen historischen Produktionsstandort äußerst erfolgreich in die neuen Arbeitswelten integriert hat. Und dieses Projekt ist ein weiteres Beispiel für besonderes privates Engagement: Aufgrund seiner Lage im „Speckgürtel“ von Stuttgart hätte es durchaus andere und renditeorientiertere Optionen für die Entwicklung des Geländes gegeben.

„Dann müsste die Stadt als Kommune dahinterstehen und ein Startsignal geben. Da ist es momentan so (in Tübingen, d. Verf.), dass die entscheidenden Abteilungen gerade keine Ressourcen haben, sich diesem Areal zu widmen. (…)“

Thorsten Flink,
GF Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH

Dass gerade Kommunen hier vermeintlich wirtschaftlicher denken (müssen?) als private Grundstückseigentümer, hat auch das Projektbeispiel im benachbarten TÜBINGEN gezeigt: Der seit Jahren auf dem alten SCHLACHTHOFgelände aktive und sehr erfolgreiche Kunst- und Kulturverein hat sein Domizil in der dortigen SHEDHALLE schon einmal für Flüchtlinge geräumt. Nun ist er der Nutzung als Interimsmensa für die Universität gewichen.
Der durchaus sinnvolle Ansatz der Stadtverwaltung, hier unterschiedliche Nutzerinteressen in einem sogenannten „Coworking-Campus“ zusammenzubringen, bedarf der oben bereits erwähnten Kontinuität und Verbindlichkeit – zuallererst seitens des kommunalen Grundstückseigentümers. Es ist vordergründig verständlich, das eine prosperierende Kommune mit akutem Wohnraummangel versucht, sich alle Optionen offen zu halten. Allerdings sollte es gerade höchstes kommunales Interesse und Anliegen sein, eine vielfältige und lebenswerte Stadt (mit)zu gestalten und dann auch zu erhalten. Historische innerstädtische Areale wie der alte Schlachthof passen nur oberflächlich betrachtet nicht ins tourismusorientierte (Tübingen) Bild. Gut gemanagt halten sie die Stadt lebendig.

„Was den Kollegen auch durch die Initiative hier klar geworden ist, ist, dass man es vermutlich nicht weiter so verkommen lassen kann. (...) Wir stehen jetzt schon am Scheideweg; entweder man muss (...) was machen, dass das Areal auch die nächsten 20, 30, 50 Jahre erhalten werden kann oder irgendwann hilft nur noch der Abrisshammer. Das will eigentlich keiner.“

Thorsten Flink,
GF Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH

Leipzig ist dafür unzweifelhaft das konkrete Stadt-Beispiel. Aber auch wenn diese ostdeutsche Stadt in den neunziger Jahren ganz anders neu durchgestartet ist als vormals westdeutsche Städte, lohnt sich hier jetzt der Blick auf Städte wie Tübingen und die dort anstehenden kommunalen Entscheidungen. Denn die dynamische „creative city“ Leipzig mit ihrem anhaltenden Zuzug braucht gerade jetzt eine kreative und tolerante Stadtverwaltung, wenn sie sich ihren besonderen Charme erhalten will – und damit ihr aktuelles Alleinstellungsmerkmal. Für die privaten Eigentümer vom SCHACHT in DÖLITZ, einem Leipziger Stadtteil mit Vorstadtcharakter, ist das eines der wichtigen Entscheidungskriterien für nächste Investitionen in ihre denkmalgeschützte Industriebrache. Hier kann Verwaltung unterstützend begleiten ohne selbst in die wirtschaftliche Verantwortung gehen zu müssen – ein unschätzbarer Vorteil für die aktive Stadtentwicklung, der intensiv genutzt werden sollte!



Die Stadt MARBURG hat sich lange Zeit gelassen mit ihrer Entscheidung, den historischen LOKSCHUPPEN zu verkaufen – bautechnisch betrachtet fast zu lange. Eine zielorientierte Ausschreibung

mit Auflagen für potentielle Bewerber war hier ein sinnvoller Weg, um unterschiedliche Interessen zum Wohle des interessanten innerstädtischen Areals zusammen zu bringen. Die beiden Firmen, die als Bietergemeinschaft letztendlich den Zuschlag für ihr Lokschuppenkonzept erhielten, sind beide regional verortet. Als besondere Erfolgsgeschichte steht der Lokschuppen deshalb für die Verfasser, da einer der neuen Eigentümer das Unternehmen C+P ist: Mit seinem Modulkonzept GLOBAL.HOME hatte es bereits in den ersten beiden IBKW-Projektteilen angedockt, aktiv mitgearbeitet und war in intensiven Austausch mit den Best-Practice-Beispielen getreten. Daraus entstand die Idee selbst eine großflächige Brache kreativwirtschaftlich zu aktivieren und zu managen. Es ist auch dem aktuellen Bauzustand des Lokschuppens geschuldet, dass die geplante Instandsetzung letztendlich nicht mehr als niedrigschwellig bezeichnet werden kann. Da beide Unternehmen ihr gemeinsames Projekt aber nach wie vor als ideelles Renditeobjekt und Modellprojekt betrachten, bleiben die geplanten Mieten für Kreative und andere Start-Ups günstig. Preiswerter Raum fehlt in der Universitätsstadt Marburg - die einhundertprozentige Vermietung scheint also sicher.

Engagement für die Region, in der man lebt, zeichnet alle erfolgreichen Best-Practice-Beispiele aus – in besonderer Weise auch die ZECHENWERKSTATT auf dem ehemaligen Schachtgelände in DINSLAKEN. Hier wird das Gebäude von einer Aktiengesellschaft und einem Förderverein kreativ bewirtschaftet, die sich aus engagierten Bürgern gegründet haben. Erfolgreiche Zwischennutzungen über Veranstaltungen wie Konzerte, Theater- und Ausstellungsprojekte gibt es bereits seit einigen Jahren. Diese werden - und sollen auch weiterhin - zur Gegenfinanzierung verwendet. Das Schachtgelände gehört in das Portfolio des RAG Konzerns, der den aktuellen Strukturwandel in der bekannten Bergbauregion aktiv begleitet. Während der gesamten Begleitforschung dauerten die Verhandlungen zum Kauf des Grundstücks an. Der Eigentumswechsel ist Grundlage für eine belastbare Ausbauplanung und die Finanzierung des Projekts. Auch mögliche Fördermittel werden wegen ihrer verschiedenen Auflagen und Einschränkungen im Unterstützer-Netzwerk zwischenzeitlich kritisch diskutiert und es wird erwogen, das Projekt aus eigener Kraft zu starten.

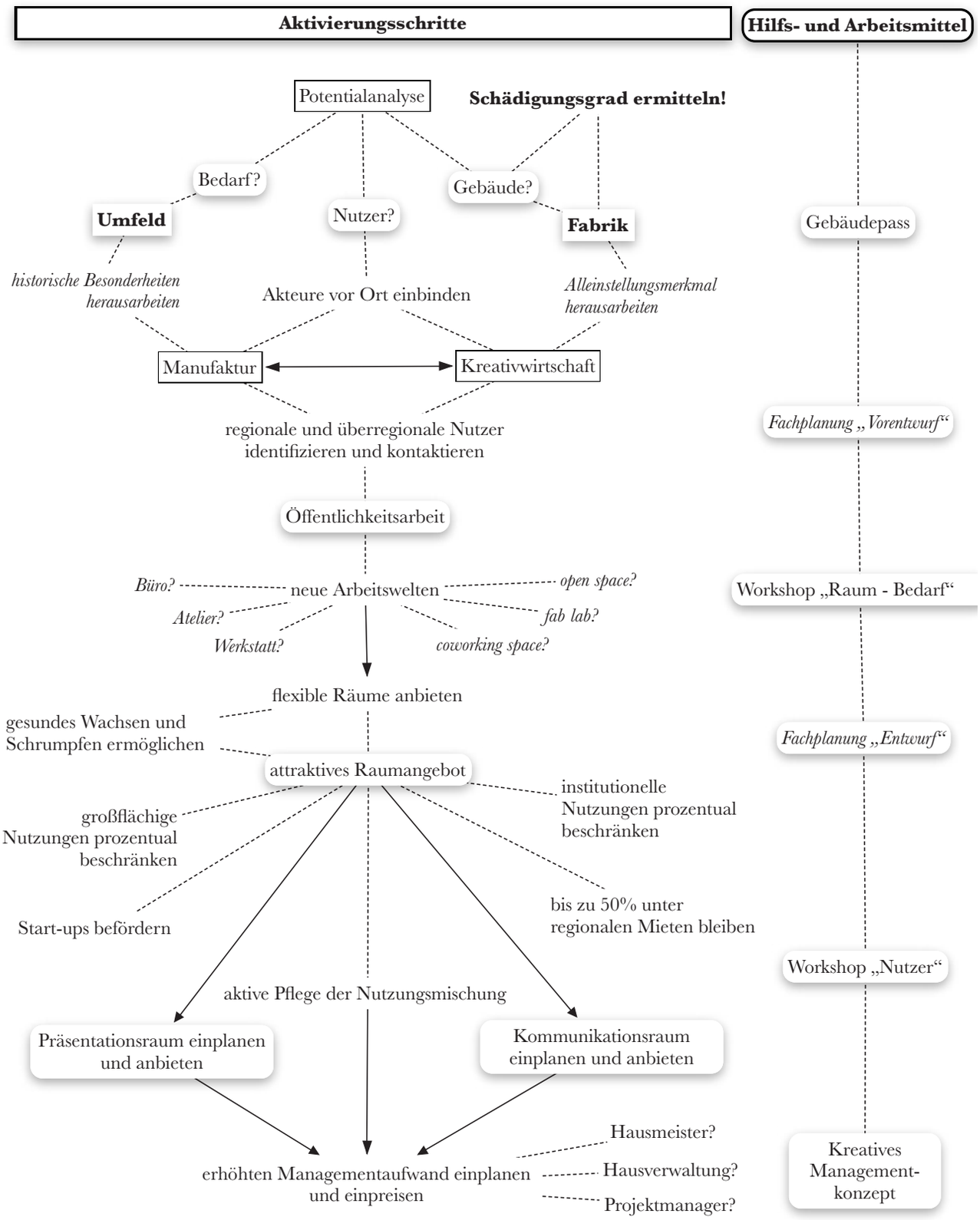


„(…) ein Projekt wie der Lokschuppen Marburg rechnet sich wirtschaftlich gesehen nicht wirklich. Die Motivation ist mehr im Bereich des sozialen Engagements in der Stadt und gegenüber den Bürgern zu sehen. Ehemals selbst als Start-up begonnen, arbeiten wir heute mit vielen Start-ups zusammen, sodass uns das Thema Gründung am Herzen liegt und damit auch Teil unserer persönlichen Motivation ist, hier in alten Mauern „Neues“ entstehen zu lassen.“

Gunter Schneider, Inhaber und Geschäftsführer der SCHNEIDER GmbH & Co. KG
zum Thema Privates Engagement

„(...) Für unsere aktuelle Zwischennutzung arbeiten wir Hand in Hand mit dem Ordnungsamt. Wir schauen gemeinsam, welche Veranstaltungen für die Stadt imageträchtig sind, welche Formate wir hier in unserer Stadt für uns Bürger haben möchten und wie viel wir den Anwohnern zumuten können. Das ist ja auch nicht selbstverständlich, dass das so geht. Da freuen wir uns sehr über die gute Zusammenarbeit. Natürlich alles in einem ordnungsrechtlichen Rahmen.“

Lea Eickhoff, GF Freilicht AG
zum Thema Zusammenarbeit/Umgang mit den Behörden



Ziel: **ganzheitliches Projekt mit nachhaltigem Finanzierungs- und Bewirtschaftungskonzept**

Gerade an diesem letzten Best-Practice-Beispiel wird auch deutlich, das eine Verlängerung der Begleitforschung durchaus sinnvoll gewesen wäre, da die betrachteten Aktivierungsprozesse zeitlich ausgesprochen unterschiedlich ablaufen. Insbesondere Eigentumsübertragungen, Genehmigungsverfahren und/ oder Finanzierungsentscheidungen können langwierige Prozesse sein, die den eigentlichen Projektfortschritt bremsen. Da dies gehäuft dann der Fall ist, wenn die Entscheidungsträger in kommunalen oder Landesverwaltungen sitzen, müssen diese Verwaltungsabläufe im Einzelfall immer wieder kritisch hinterfragt werden. (Kommunale) Wettbewerbsfähigkeit heißt auch Potentiale zu nutzen.



Und erkannt sind diese Potentiale offensichtlich: Über die positive Wirkung entsprechender kreativwirtschaftlicher „Leuchtturmprojekte“ herrschte in allen Gesprächsrunden der Begleitforschung Einigkeit, sei es für die Quartiersentwicklung in der Stadt oder die Regionalentwicklung im ländlichen Raum. Kommunikation, Kooperation und die Offenheit aller Beteiligten, gemeinsam auch unkonventionelle Wege zu gehen, sind hier die erfolgversprechenden Grundlagen.

Im Fazit kann festgestellt werden, das gerade kleinere Kommunen in strukturschwächeren Regionen und ohne bzw. mit geringer Ansiedlung von großen Wirtschaftsunternehmen entsprechende Projekte durchaus in Eigeninitiative initiieren sollten und sich im Aktivierungsprozess bereits engagierte Partner suchen sollten – seien dies Akteure aus dem regionalen Klein- und Mittelstand und den ansässigen Bildungseinrichtungen oder seien das überregionale Interessenten aus der Kreativwirtschaft.

Entsprechend sollte die in dieser Arbeit eingeschränkte Betrachtung von Arbeitsräumen für die Kreativwirtschaft für den tatsächlichen ländlichen Raum weitab der Metropolen um die Kombination von Wohn- und Arbeitsraum erweitert werden. Dies hat sich bereits nach dem Call zur Bewerbung und insbesondere im Best-Practice-Beispiel Drahtzieherpark Wiesenburg gezeigt. Damit könnte der hier vorgelegte umfangreiche Wissens- und Beispielkatalog auch räumlich erweitert und entsprechend sinnvoll ergänzt werden.

Abb. 20 linke Seite: Aktivierungsschritte Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft, Übersicht, eigene Darstellung

Teil 5 // Anhang

5.1 Literaturverzeichnis

Ahnert, Rudolf
Krause, Karl Heinz
Typische Baukonstruktionen von 1860 bis 1960 – Zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz, Band 1, 7. Auflage 2014, Beuth Verlag GmbH, Berlin, ISBN 978-3-410-21133-4

Ahnert, Rudolf
Krause, Karl Heinz
Typische Baukonstruktionen von 1860 bis 1960 – Zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz, Band 2, 7. Auflage 2014, Beuth Verlag GmbH, Berlin, ISBN 978-3-410-21134-1

Ahnert, Rudolf
Krause, Karl Heinz
Typische Baukonstruktionen von 1860 bis 1960 – Zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz, Band 3, 7. Auflage 2014, Beuth Verlag GmbH, Berlin, ISBN 978-3-410-21135-8

Alter Schlachthof Karlsruhe – Ein-, Aus- und Augenblicke, Band1, 2015, ISBN 978-3-000-49224-2

ARGE e. V. (Hrsg.)
Kostentreiber für den Wohnungsbau – Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gestehungskosten und auf die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland

Geburtig, Gerd
Baulicher Brandschutz im Bestand, Band 1: Brandschutztechnische Beurteilung vorhandener Bausubstanz, 3. aktualisierte Auflage 2014, Beuth Verlag GmbH, Berlin, ISBN 978-3-410-24434-9

Geburtig, Gerd
Baulicher Brandschutz im Bestand, Band 2: Ausgewählte historische Normteile DIN 4102 ab 1934, 1. Auflage 2014, Beuth Verlag GmbH, Berlin, ISBN 978-3-410-24658-9

Geburtig, Gerd
Baulicher Brandschutz im Bestand, Band 3: Ausgewählte historische TGL und weitere Vorschriften von 1963 bis 1990, 1. Auflage 2015, Beuth Verlag GmbH, Berlin, ISBN 978-3-410-24661-9

Gollner, Sabine (Kreativagentur It´s About Time)
Modellprojekt „Kommunikations- und Prozessmanagement zum Aufbau eines Coworking Space in der ILE Gesundes Fichtelgebirge, September 2016 bis Februar 2018

Hage, Rüdiger et al.
Revitalisierung des Drahtzieherparks Wiesenburg/Mark, Machbarkeitsstudie, Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (ipg), Potsdam März 2019

Junghans, Ron
Perspektiven zur Errichtung regionaler Kunstnachlassdepots in sächsischen Industriedenkmalen, Masterarbeit im Rahmen des Masterstudiengangs Industriekultur an der TU Berkakademie Freiberg, Institut für Industriearchäologie, Wissenschafts- und Technikgeschichte, Betreuung von Prof. dr. phil. habil. Helmuth Albrecht und Dr. rer. nat. Norman Pohl, 2018

Koch, Stefan
Brandschutz und Baurecht – Rechtssichere Beurteilung von Neubau und Bestand, Feuertrutz GmbH, Verlag für Brandschutzpublikationen, Köln 2011, ISBN 978-9-939138-99-0

Kuscher, Danilo // Kühlhaus Görlitz e.V.
Konzept Kühlhaus Görlitz, Aufbruch zur Industrie-Natur

Mönck, Willi
Erler, Klaus
Schäden an Holzkonstruktionen – Das Standardwerk für Sanierung und Denkmalpflege, 4. Auflage 2004, Huss-Medien GmbH Berlin, ISBN 3-345-00813-0

Mörsberger-Naffin, Bernd
Konzeptstudie Kunstarchiv, August 2018

Reichenbach-Behnisch, Jana et al.
Publikation FORSCHUNGSARBEIT TEIL I Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft, Juni 2015, Eigenverlag, Leipzig, ISBN: 978-3-8167-9724-1

Reichenbach-Behnisch, Jana et al.
Publikation FORSCHUNGSARBEIT TEIL II Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft, erschienen in der BBSR-Reihe „Zukunft Bauen - Forschung für die Praxis“ - Band 12 Bauteilkatalog - Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieareale für die Kreativwirtschaft, August 2017, ISBN: 978-3-87994-290-9

Verch, Robert
Nutzungskonzept Gewerbehof Schüffnerstraße
Jakobstraße 46 Haus D, Stand 21.07.2017

5.2 Quellen Internet // allgemein

Wikipedia: Top-down und Bottom-up: https://de.wikipedia.org/wiki/Top-down_und_Bottom-up (Juni 2019)

Wikipedia: Coworking: https://de.wikipedia.org/wiki/Coworking (Juni 2019)

Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken: https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/deographischer_wandel_1765.htm (Juni 2019)

Wikipedia: FabLab: Fabacademy: http://fabacademy.org/ (2019)

Wikipedia: Gebäudeklasse https://de.wikipedia.org/wiki/Gebäudeklasse (Juni 2019)

Wikipedia: Graue Energie: https://de.wikipedia.org/wiki/Graue_Energie (Juni 2019)

Wikipedia: Gründerzeit: https://de.wikipedia.org/wiki/Gründerzeit (Juni 2019)
Wikipedia: Industriekultur: https://de.wikipedia.org/wiki/Industriekultur (Juni 2019)

Wikipedia: Metropole: https://de.wikipedia.org/wiki/Metropole (Juni 2019)

Wikipedia: Niedrigschwelligkeit: https://de.wikipedia.org/wiki/Niedrigschwelligkeit (Juni 2019)

Morgenstadt.de: Schwarmstädte: https://www.morgenstadt.de/de/loesungen/loesungen_staedte/morgenstadt_index.html (Juni 2019)

Wikipedia: Technische Regeln für Arbeitsstätten: https://de.wikipedia.org/wiki/Technische_Regeln_für_Arbeitsstätten (Juni 2019)

Neue Nachbarschaft für Immovielienmacher, Montag Stiftung, Urbane Räume
http://www.neue-nachbarschaft.de/2017/07/13/modellprojekte-fuer/ (Juni 2019))

Projektbegleitung Kreative Produktionsstätten
www.kreative-produktionsstätte.de

BBSR Bauteilkatalog
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ZukunftBauenFP/2017/band-12.html?nn=396400

Quellen Internet // Projektportfolio

Denksalon
https://izs-goerlitz.ioer.de/veranstaltungen/denksalon (Juni 2019)

Stadt auf Probe
http://stadt-auf-probe.ioer.eu (Juni 2019)

Wilke Haus
www.wilkehaus.de

Wir sind anderswo
https://www.wirsindanderswo.de/anreise/detail/beitrag/tschechien/ (Juni 2019)

www.chemnitz.de

Facebook Chemnitz Sonnenberg
https://www.facebook.com/SonnenbergChemnitz/ (Juni 2019)

Wiesenburg/Mark
www.wiesenburgmark.de (Juni 2019)

Smart Village
https://www.mabb.de/smart-village.html (Juni 2019)

Wurzen
www.wurzen.de (Juni 2019)
Kulturdenkmale in Wurzen
https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkmale_in_Wurzen_(A–J) (Juni 2019)

Leuchtenmanufactur Wurzen
http://lmw-wurzen.de (Juni 2019)
Freiraum für Macher
www.freiraumfuermacher.de (Juni 2019)

Bad Berneck
www.bad-berneck.com (Juni 2019)

Firma Wedlich
https://www.wedlich.com (Juni 2019)

Schorndorf
www.schorndorf.de (Juni 2019)

Tübingen
www.tuebingen.de (Juni 2019)

Marburg
ww.marburg.de (Juni 2019)

Kreativ.Quartier Lohberg
http://www.kreativ.quartier-lohberg.de/de/index.php (Juni 2019)

Alle Wikipedia Einträge abgerufen im Juni 2019:

Wikipedia: Görlitz: https://de.wikipedia.org/wiki/Görlitz
Wikipedia: Plauen: https://de.wikipedia.org/wiki/Plauen
Wikipedia: Chemnitz: https://de.wikipedia.org/wiki/Chemnitz
Wikipedia: Wiesenburg/Mark: https://de.wikipedia.org/wiki/Wiesenburg/Mark
Wikipedia: Wurzen: https://de.wikipedia.org/wiki/Wurzen
Wikipedia: Bad Berneck: https://de.wikipedia.org/wiki/Bad_Berneck_im_Fichtelgebirge
Wikipedia: Schorndorf: https://de.wikipedia.org/wiki/Schorndorf
Wikipedia Tübingen: https://de.wikipedia.org/wiki/Tübingen
Wikipedia Leipzig: https://de.wikipedia.org/wiki/Leipzig
Wikipedia Dölitz: https://de.wikipedia.org/wiki/Dölitz
Wikipedia Marburg: https://de.wikipedia.org/wiki/Marburg
Wikipedia Dinslaken: https://de.wikipedia.org/wiki/Dinslaken
Wikipedia Dinslaken-Lohberg: https://de.wikipedia.org/wiki/Dinslaken-Lohberg

Websites der Begleitprojekte:

www.kuehlhaus-görlitz.de
www.hempelsche-fabrik.de
https://krach-chemnitz.eu/de/raeume/2019/kreativhof-die-stadtwirtschaft/
https://schaltzentrale.bayern/
www.das-roehm.de
www.shedhalle.de
www.zechenwerkstatt.de

5.3. Sonstige Quellen:

- Bewerbungsfragebögen und -unterlagen aller Begleitprojekte
- Transkription der Audiomitschnitte von den Initiativeinsätzen
- Interviews mit den Kooperationspartnern jeweils zu Beginn und zum Abschluss der Begleitforschung

5.4 Bildverzeichnis

Fotonachweis: rb architekten, wenn nicht anders angegeben
Foto erste Seite: Kay Zimmermann für rb architekten
Fotos in den Projektportfolios: rb architekten, wenn nicht anders angegeben
Fotos Kapitel 3.2, 3.4, 3.6, 4.1: Kay Zimmermann für rb architekten, wenn nicht anders angegeben

Cover: Collage rb architekten / Fotos: rb architekten und andere (siehe Kurzportraits S.22)

Abbildungen in den einzelnen Projektportfolios sind dort mit Quellenangaben versehen. Weitere Abbildungen:

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 01 Cover „Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft, Forschungsbericht Teil I, Quelle: Reichenbach, Behnisch, Jana, Juni 2015
Abb. 02 Cover „Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung“, Quelle: Forschungsbericht Teil II, BBSR, August 2017
Abb. 03 Übersicht Gesamt-Forschungsprojekt - Teil I, II und III, Quelle: eigene Darstellung
Abb. 04 Deckblatt Bewerbungsfragebogen: „Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte“, Quelle: eigene Darstellung
Abb. 05 Screenshot Neue Nachbarschaft der Montag Stiftung Urbane Räume, Quelle: http://www.neue-nachbarschaft.de/2017/07/13/modellprojekte-fuer/ (abgerufen Juni 2019)
Abb. 06 Übersicht mit Kurzdarstellung aller Projekte, die sich beworben haben, Quelle: eigene Darstellung
Abb. 07 Verteilung der Begleitprojekte im Bundesgebiet, Quelle: eigene Darstellung

Abb. 08	Eigentümer- und Betreiberkonstellationen aller elf Begleitprojekte, Quelle: eigene Auswertung und Darstellung
Abb. 09	Eigentümer- und Betreiberkonstellationen der sächsischen Projekte, Quelle: eigene Auswertung und Darstellung
Abb. 10	Gegenüberstellung der Projektansätze aller Begleitprojekte, Quelle: eigene Auswertung und Darstellung
Abb. 11	Screenshot Beispiel-Steckbrief, Quelle: www.kreativeproduktionsstaedte.de, Oktober 2017
Abb. 12	Icons zu den 11 Branchen der Kreativwirtschaft, Quelle: © Mandy Knospe
Abb. 13	Screenshot Website BBSR zum Bauteilkatalog, Quelle: bbsr.bund.de, Juni 2019
Abb. 14	Tendenzielle Verteilung der Branchen von denen der Bauteilkatalog über das BBSR angefragt wurde, Quelle: Forschungsinitiative Zukunft Bau des BBSR/ BBR
Abb. 15	Erste Seite des Fragenkatalogs „Praxistest Bauteilkatalog“, Quelle: eigene Darstellung
Abb. 16	Zweite Seite des Fragenkatalogs „Praxistest Bauteilkatalog“, Quelle: eigene Darstellung
Abb. 17	Cover zur Publikation PARADIGMA Blickwechsel, Neue Arbeitswelten - Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte
Abb. 18	Cover zur Publikation PARADIGMA Blickwechsel, Ar beitswelten 4.0 - Analog, digital, ... kreativ? Auf dem Weg zur kreativen Produktionsstätte
Abb. 19	Übersicht Vorteile und Nachteile/Niedrigschwellige Instandsetzung und schrittweise Vermietung, Quelle: eigene Darstellung
Abb. 20	Aktivierungsschritte Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft, Übersicht, Quelle: eigene Darstellung