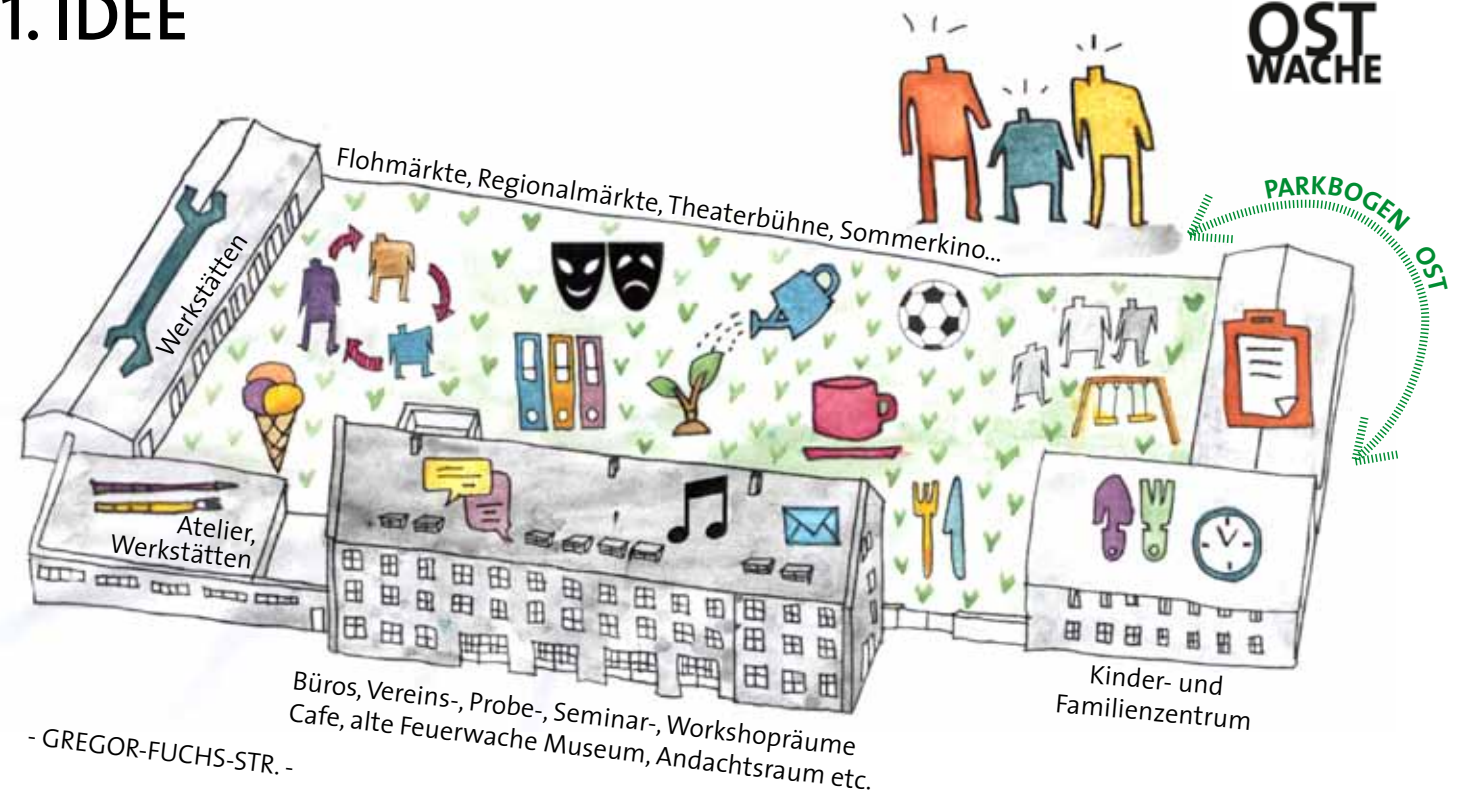


# 1. IDEE

OST  
WACHE



## Theater

- FuturZWEI
- KollektivArtesMobiles
- Durchblick e.V.

## Musik

- Hartnack
- Kulturfonaene
- Band-Proberäume
- Musikproduktion

## Sport

- Tanzraum für Contact-Improvisation
- Feierabend-Volleyball
- Tanz- und Bewegungsatelier
- Yogakurs

## Vereins- und Seminarräume, Atelier

- Resonance Community
- Filmproduktion
- StudierendenRat HGB Leipzig
- Deutsche Friedensgesellschaft
- Ikosae, Cargocollective
- Dunkelkammer
- P-Bodies
- Altkatholische Gemeinde
- Bürgerverein Anger-Crottendorf
- Media Laboratory
- Forum B
- KNAK -Kunstkollektiv
- Soziokultureller Treffpunkt / Stadteiladen

## Werkstatt

- Musikinstrumentbau Rawpercussion
- Holz-Unikate-Leipzig
- Klymp (Nähwerkstatt)
- 361°Planungs- und Baukollektiv
- OFF Box Leipzig
- Hackerspace

## Kinder- und Familienzentrum

- Mütterzentrum e.V.
- Workshopspace für Kinder/Jugendliche
- MeinHolzHandwerk
- Trainings „Heroes - Gegen Unterdrückung im Namen der Ehre“



## Hof

- Umsonstladen
- Regionalmarkt
- Kulturjurte

## Nachbarschaft, Gewerbe, Vereine

Die alte Feuerwache in Anger-Crottendorf wird langsam leer gezogen – übrig bleibt ein großer Hof, umringt von zwei großen Gebäuden und Garagen. Die IG Ostwache entwickelt nun seit einem Jahr ein Konzept zur Nachnutzung der Gebäude. Unter dem Überbegriff „Nachbarschaftszentrum“ ist eine Sammlung von Ideen und Konzepten zu verstehen, die Synergien bilden und den Ort mit Leben füllen könnten. Zusammen mit der Nachbarschaft und bestehenden Projekten und Vereinen im Stadtteil wurde ein Konzept erarbeitet, welches Arbeiten, Kultur und nachbarschaftlichen Austausch miteinander verbindet – als finanziell eigenständige Genossenschaft. (s. Rechtsform und Finanzierung)

Von etwa 40 potenziellen Nutzer\_innen, die mit ihren kleinen Unternehmen oder Vereinen Büros, Werkstätten, Ateliers und andere Räume bespielen wollen, sind bereits Interessensbekundungen eingegangen und in einer großen Konzeptwerkstatt und vielen kleineren Treffen besprochen worden. Zentraler Gedanke ist der Austausch sowohl zwischen den Arbeitsstätten und Vereinen, als auch mit der Nachbarschaft. So kann etwa die Holzwerkstatt an einem Wochenende im Monat von der Nachbarschaft genutzt werden um neue Regale zu bauen und im Cafébetrieb im Erdgeschoss finden auch mal Theateraufführungen statt. Durch die Organisationsform sollen Kooperationen leicht gemacht werden und der Bezug zum Stadtteil nie verloren gehen.

## 2. STAND



### Was bisher geschah...

2015 gab es erste Ideen zur Nachnutzung der alten Feuerwache. In einer ersten Konzeptwerkstatt im Dezember 2015 wurden mit Vereinen und Akteuren aus dem Viertel erste Ansätze entwickelt -> Die **IG Ostwache** entsteht

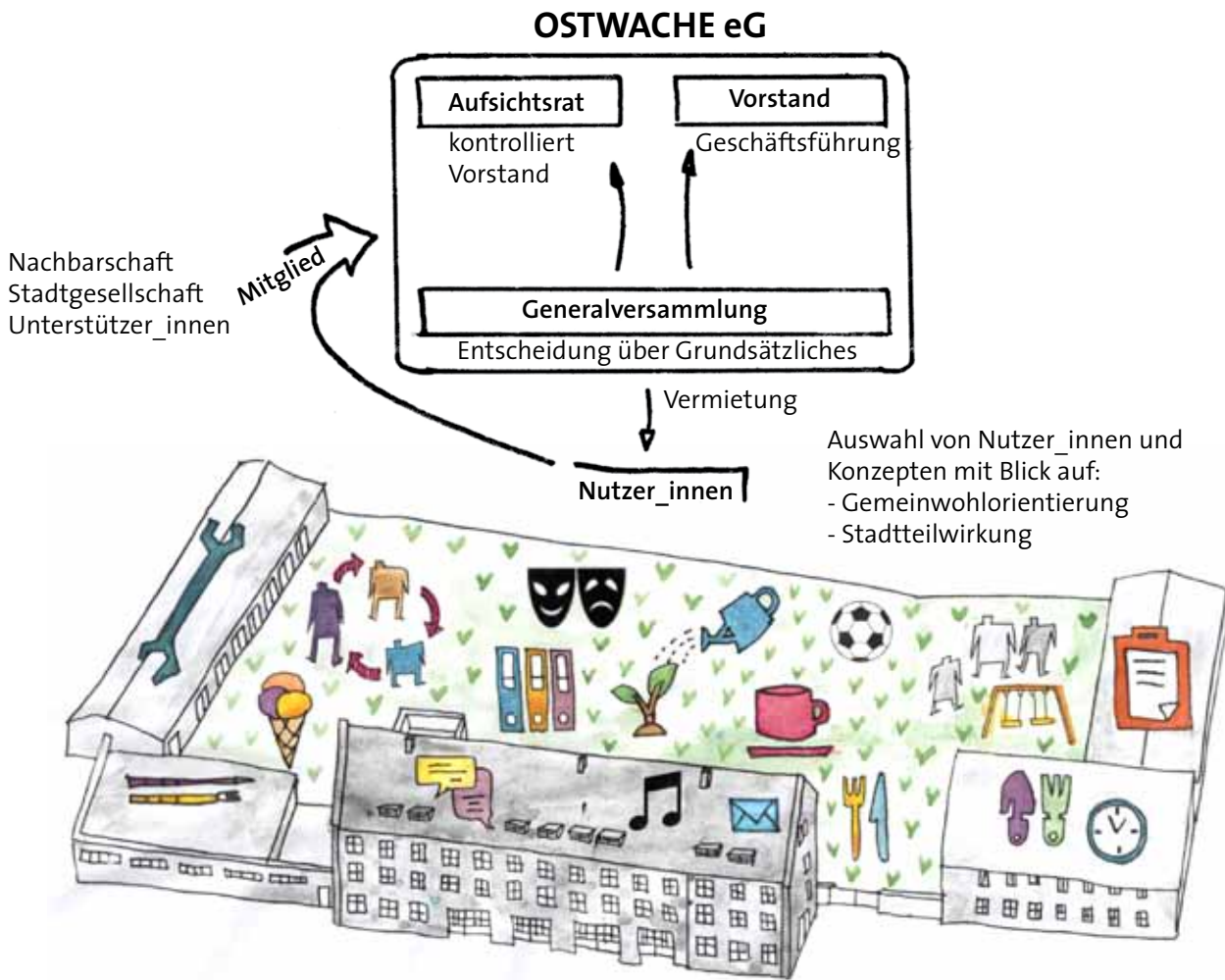
Von Anfang an war der nachbarschaftliche Bezug zentraler Bestandteil der Konzeptidee. Mit verschiedenen Informationsveranstaltungen in Anger-Crottendorf wurde auf die Nachnutzung der Alten Feuerwache aufmerksam gemacht und in Umfragen im Viertel der Bedarf ermittelt.

Die Umfragen im Viertel waren Grundstein für die Suche nach potenziellen Nutzer\_innen, welche aufgefordert wurden, kleine Konzepte für ihre Vorhaben einzureichen. Etwa 40 Interessensbekundungen wurden eingereicht und in einer 2. Konzeptwerkstatt besprochen.

Das Grundkonzept steht, es gibt mögliche Nutzer\_innen, Rückhalt aus der Nachbarschaft und Pläne für Rechtsform und Finanzierung. Um das Konzept zu verwirklichen brauchen wir nun eine kooperative Stadtverwaltung, einen Erbbaurechtsvertrag und vor allem einen positiven Stadtratsbeschluss.



# 3. RECHT & ORGANISATION



## Warum Genossenschaft

Die Genossenschaft (eG) ist eine Rechtsform, die wirtschaftliches Handeln mit demokratischen Grundsätzen vereint. Im Mittelpunkt der Genossenschaft steht der Selbsthilfegedanke – ihr Zweck ist es, die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Belange ihrer Mitglieder und der Nachbarschaft zu fördern.

Die Genossenschaft erlaubt einen unkomplizierten Ein- und Austritt von **Mitgliedern**, ähnlich wie bei einem Verein. Wer Mitglied wird, zahlt einen Genossenschaftsanteil, wer austritt, erhält ihn (nach einer Frist) zurück. Die Einlagen sind Ausdruck der Unterstützung des Projekts. Sie bilden das Eigenkapital der Genossenschaft, das zugleich eine Sicherheit bietet etwa für Bankdarlehen. Eine Begrenzung der Mitgliederhaftung auf die Höhe der Anteile der Genossenschaftsmitglieder wird angestrebt, die Mitglieder haften dann nur mit ihrem gezeichneten Anteil. Dauernutzer\_innen der Ostwache erwerben mehrere Anteile, die sich anhand der von ihnen genutzten Fläche berechnen.

Damit eignet sich die Rechtsform der Genossenschaft besonders dafür, sowohl Unterstützer\_innen aus Nachbarschaft und Stadtgesellschaft als auch Mieter\_innen gleichermaßen einzubinden.

Das höchste Organ ist die **Generalversammlung** (die Versammlung aller Mitglieder). Die Grundausrichtung der Ostwache und damit die Grundlagen des wirtschaftlichen Handelns werden von ihr bestimmt. Jedes Mitglied hat dabei eine Stimme unabhängig vom eingebrachten Geld. Damit eignet sich die Rechtsform besonders für die angestrebte Mischung von gewerblichen und nichtkommerziellen Nutzungen.

Der **Vorstand** übernimmt die Aufgaben der Geschäftsführung und wird hierbei kontrolliert vom **Aufsichtsrat**, der ehrenamtlich mit Nutzer\_innen und Vertreter\_innen der Nachbarschaft besetzt ist. Gemeinsam entscheiden sie über Neuvermietungen, um so eine positive Stadtteilwirkung zu garantieren.

Die Genossenschaft ist Mitglied eines Prüfungsverbandes, der sie regelmäßig berät, betreut und prüft. Die Genossenschaft gehört zu den insolvenz sichersten Rechtsformen und ist darum besonders geeignet für ein solches Unternehmen.

### Alternativen:

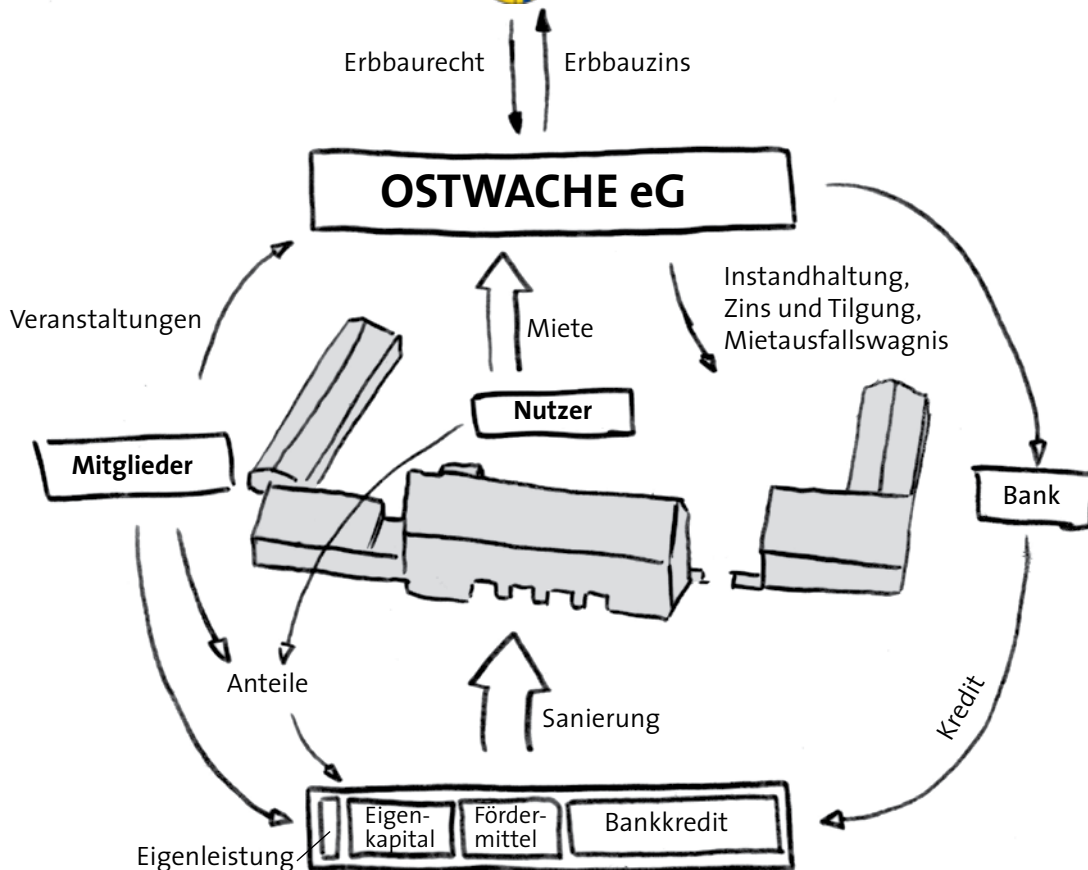
GmbH mit Verein aller Nutzer\_innen als Gesellschafter. Beispiel: ExRotaprint Berlin. [www.exrotaprint.de](http://www.exrotaprint.de)

# 4. FINANZEN



Stadt Leipzig

OST  
WACHE



## Erläuterung

### Erbbaurecht

Die Ostwache eG schließt einen Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt Leipzig und zahlt dafür einen Erbbauzins in Höhe von 3-4% des Gebäudewertes. Die Planbarkeit ermöglicht eine schrittweise Entwicklung der Ostwache und sichert zugleich der Stadt Leipzig dauerhafte Einnahmen, die langfristig den Verkaufserlös deutlich übertreffen.

Alternativ dazu sind auch andere Gestaltungen denkbar; etwa eine Orientierung des Erbbauzinses an der Höhe der Nettokaltmieten (vgl. ExRotaprint Berlin: 10 % der Nettokaltmieten<sup>1)</sup>) oder auch die Reduktion des Erbbauzinses im Gegenzug gegen die Übernahme von Gemeinwesenarbeit (vgl. Samtweberei Krefeld: Erlass Erbbauzins gegen Verwendung der dadurch erwirtschafteten Gewinne für Zwecke der Gemeinwesenarbeit, Entscheidung darüber fällt ein Viertelsrat<sup>2)</sup>)

### Miete

Die Mieten sollen einerseits die Instandsetzung und Verwaltung des Gebäudes wirtschaftlich sichern, andererseits eine interne Staffelung nach Art der Nutzung ermöglichen. Hierzu erarbeitet die Generalversammlung eine Richtlinie. Insgesamt tragen die Mieten (Mietausfallswagnis eingerechnet) die Betriebs- und Verwaltungskosten, Instandhaltungsrücklage einerseits; Zins und Tilgung für Fremdkapital und Erbbauzins andererseits.

### Eigenkapital

Die Einlagen bilden das Eigenkapital der Genossenschaft. Hier sollen sowohl Unterstützer\_innen aus Nachbarschaft und Stadtgesellschaft als auch Nutzer\_innen angesprochen

werden. Mieter\_innen der Ostwache erwerben mehrere Anteile, die sich anhand der von ihnen genutzten Fläche berechnen. Ergänzt werden die Einlagen durch mezzanine Finanzierungen („Direktdarlehen“).

### Eigenleistung

Mit der angestrebten niedrigschwelligen Sanierung auf einfachstem Standard durch die Genossenschaft werden Eigenleistungen der Nutzer\_innen ermöglicht. Gewerbliche Nutzungen mit höheren Ansprüchen können investieren, während finanzschwächere Nutzungen auf bauliche Selbsthilfe zurückgreifen. Die Verteilung der Verantwortung ermöglicht die bessere Einbindung von crowd-funding-Instrumenten für konkrete Nutzungen. Alle sicherheitsrelevanten Bereiche verbleiben in der Hand der Genossenschaft.

### Fördermittel

Insbesondere in der Phase 3 (energetische Sanierung, Barrierefreiheit) soll auf bauliche Fördermittel zurückgegriffen werden.

### Fremdkapital

Bei der Sanierung in Phase 2 soll ein Bankkredit in Anspruch genommen werden. Hier wird für die sehr einfach ange-setzte niedrigschwellige Sanierung von Baukosten von momentan 600 €/m<sup>2</sup> ausgegangen. Geplant ist auch die Zusammenarbeit mit Stiftungen („mission investment“).

1. <http://neue-nachbarschaft.de/immoveliien/exrotaprint-berlin/>  
2. <http://neue-nachbarschaft.de/immoveliien/nachbarschaft-samtweberei-krefeld/>

# 5. ZEITPLAN

seit Frühjahr

## IG Ostwache

diskutiert mögliche Perspektiven einer Nachnutzung des Gebäudes als Ort für den Stadtteil. bestehend aus Aktiven des Pöge-Haus, des Japanischen Hauses, des Stadtteilgartens Querbeet, des Parkbogen-Managements, des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) und des Haus- und WagenRates e.V.

2015

8.12.2015

Nr.1

## Konzeptwerkstatt

zur Qualifizierung der bisherigen Überlegungen zur „Ostwache“ mit etwa 30 Vertreter\_innen von Vereinen, Initiativen und Institutionen mit Bezug zum Stadtteil. Minimalkonsens: Ostwache als Stadtteilzentrum mit Mischnutzung.

16.12.2015

## Nachbereitungsworkshop

Diskussion des weiteren Vorgehens. Deutlich wird der Wunsch nach stärker Einbindung der Nachbarschaft. Gründung zweier Arbeitsgruppen

2016

29.09.2016

## Infoveranstaltung

Besichtigung, Vortrag und Diskussion Erfahrungsaustausch: Zentralwerk Dresden und Alte Feuerwache Köln

AG  
Nachbarschaft

Einbeziehung der Nachbarschaft in Planung der Ostwache.

**Aktivitäten:** Diskussion des Konzeptes mit Nachbarschaft im Rahmen einer Befragung im Stadtteil, einer 1.4. Infoveranstaltung Trinitatiskirche, Onlinebefragung, Infoständen zu Weltspieltag, FREIRAUM Festival Sammlung von Ideen in Kooperation mit dem Kinderbüro und mehreren Kindergruppen (Horte, Grundschulen)

**In Zukunft:** Übergangsweise Nutzung der Ostwache zunächst zu einzelnen öffentlichen Aktionen.

27.10.2016

Nr.2

## Konzeptwerkstatt

zur Konkretisierung der angestrebten Nutzung (ausgewogene Mischung von: bisherigen IG-Mitglieder, Institutionen, Nachbarschaft und anderen Nutzungsinteressent\_innen)

AG  
Konzept

Erarbeitung eines Konzeptes für die Ostwache als Stadtteilzentrum

Konzeptausarbeitung, insbesondere in den Punkten:  
- Nutzungsformen (und bauliche Anforderungen)  
- Organisationsform (insbes. Management, Rechtsform)  
- Finanzierungsformen

**In Zukunft:** Planung des Übergangs zur Phase der Zwischennutzung; Bauplanung für Phase 2

14.12.2016 Stadtratsitzung

## Einwohneranfrage

2017

### 1 Zwischennutzung

Zwischennutzung mit einem Baubüro sowie temporären Nutzungen auf dem Hof, etwa zu Stadtteilfesten

### 3 Sanierung

- Altlastenbeseitigung
- Energetische Sanierung
- Nutzungsangepasster Umbau (etwa Umbau der Garagenräume im Hauptgebäude zu Veranstaltungsraum)
- Barrierefreiheit

### 2 Niedrigschwellige Sanierung

Herstellung einer Zugänglichkeit der Räume, schrittweise Inbetriebnahme der einzelnen Gebäudeabschnitte. Hier können Erfahrungen aus der niedrigschwelligen Altbausanierung einfließen.

#### Seitens der Genossenschaft:

Brandschutz, Heizung, Sanitär, Elektrik

#### Seitens der Nutzer\_innen:

Ausbau in Eigenregie





