

# **Konzept für ein Projekthaus in der Liststraße 8**



# I N H A L T

## **1. Einführung / Situation im Quartier**

## **2. Unser Anspruch an das Projekt**

## **3. Bauliche Umsetzung**

### 3.1 Raumnutzungsplan

### 3.2 Bauliche Maßnahmen

#### 3.2.1 Notwendige Baumaßnahmen

#### 3.2.2 Mittelfristige Baumaßnahmen

## **4. Finanzierungskonzept**

### 4.1 Einnahmen

#### 4.1.1 Einnahmen Kaltmiete

#### 4.1.2 Einnahmen aus Vereinsbetrieb

#### 4.1.3 Spenden und Fördermitgliedschaft

### 4.2 Ausgaben

#### 4.2.1 Betriebskosten

#### 4.2.2 Baukosten

#### 4.2.3 Kredittilgung & Zinsen

## 1. Einführung / Situation im Quartier

Das Stadtviertel Pieschen-Nord/Trachenberge das mit ca. 11200 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von 3500EW/km<sup>2</sup> liegt im Nord-Westen der Stadt Dresden. Größtenteils präsentiert sich das Viertel durch Blockrandbebauung im Gründerzeitstil.

Trotz seiner hohen Bebauungsdichte, welche nach der Äußeren Neustadt die zweit dichteste ist, hat sie nie deren Urbanität erreicht. Mit über 15% Leerstand ist Pieschen-Nord/Trachenbergen nur mit Stadtvierteln wie Löbtau (16%), Friedrichstadt (22%) und Prohlis (14%) zu vergleichen. Durch den relativ großen Anteil an unsanierten Gebäuden liegt auch der Durchschnittsmietpreis im Einzugsgebiet Pieschen Nord/Trachenberge unter dem, der Stadt Dresden. Dies führt zu einem hohen Anteil von Sozial benachteiligten Bewohner\_Innen.

So zeichnet sich das Viertel, aufgrund von mangelnder Mitgestaltungsmöglichkeiten, als politisch desinteressiert aus. Noch besorgniserregender jedoch sind die hohen Wahlerfolge rechter Parteien im Viertel, sowie der wachsende Zulauf in rechte Strukturen.

In den Jahren von 2000-2013 (Förderperioden von 2000-2006 und 2006-2013) ist das Stadtviertel Pieschen-Nord/Trachenberge Teil des Förderungsplans des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Diese Förderungsplanung sieht für das Viertel eine Unterstützung für Kleinbetriebe, das Schaffen/Erhalten von Grünflächen und Spielplätzen vor. Auch soll es aktiv die Mitbestimmung von Bürger\_innen des Viertels fördern.

Die erste Förderperiode brachte viel Renovierung und half mit eine Bevölkerungszuwachs von 12,8% zu erreichen. Spiel- und Freiflächen jedoch welche aktiv von den Bewohner\_innen des Viertels genutzt werden können sind dabei jedoch nicht entstanden.

Auch fehlt es nach wie vor an kulturellen Angeboten, welche für alle Bewohner\_innen bezahlbar sind, noch gibt es genug Freizeit und Beschäftigungsangebote für Jugendliche und Kinder.

So stellt auch das von der Stadt Dresden in Auftrag gegebene Stadtentwicklungskonzept INSEK (aus dem Jahre 2002) einen gravierenden Mangel an Soziokultureller-Zentren fest und beklagt den sinnlosen Leerstand in Pieschen welcher mit seinem desolaten städtebaulichen Eindruck den gesamten städtischen Raum schwächt, so die Studie.

Das Objekt Listraße 8 eignet sich aufgrund seiner ehemaligen Bürofunktion und den großen Garagen so wie Hallen nicht zur Nutzung als Ein- oder Mehrfamilienhaus. Jedoch ist es auch für die Nutzung als Kleinbetrieb aufgrund der Größe der Gesamtanlage schwer nutzbar.

## 2. Unser Anspruch an das Projekt

Mit dem Projekthaus wollen wir auf mehreren Ebenen in die Gesellschaft hinein wirken.

Zum einen soll dies natürlich durch die Wahl der Veranstaltungen, sowie ein breites Medienangebot geschehen, zum anderen durch die Art wie wir im Haus zusammen leben und arbeiten. Es ist uns wichtig, dass Entscheidungen, die die verschiedenen Bereiche des zukünftigen Hausprojektes gemeinsam und konsensbasiert getroffen werden und unabhängig von Alter, Geschlecht oder anderen Kategorien versucht wird, gleichermaßen auf die Bedürfnisse aller im Haus Rücksicht zu nehmen.

Weiterhin wollen wir die Möglichkeit bieten, dass Menschen leicht Veranstaltungen und Projekte selbständig im Haus organisieren können, das heißt, dass wir Informationen transparent machen und versuchen eigenes Wissen weiter zu geben. Durch öffentliche Angebote und variabel nutzbare Räume möchten wir zusätzlich zu mehr Austausch, Interaktion und kritischer Weiterbildung in der Nachbarschaft anregen. Politisch zentral ist außerdem die Idee des Schutzraumes. In dem Objekt soll kein Platz für Rassismus und Sexismus sein. Zudem sollen diese Machtverhältnisse hier kritisch reflektiert werden.

Dies sehen wir auch als Grundvoraussetzungen für eine offene Jugendarbeit an.

Unter offener Jugendarbeit verstehen wir zunächst, dass Jugendlichen soziale Räume zur Verfügung gestellt werden, die sie freiwillig besuchen können, in denen sie sich mit Gleichaltrigen treffen, wo sie "in Ruhe" gelassen werden, aber wo JugendleiterInnen auch dazu anregen einen kommunikativen Raum zu entwickeln. In diesen Räumen können auch verschiedene Projekte stattfinden, wie Theater, Filme drehen und präsentieren, sowie Musik machen oder Vorträge oder Lesungen anbieten.

Mit unseren Angeboten wollen wir positive Erfahrungen vermitteln, die den Jugendlichen die Vorteile des agierens in der Gruppe und die gemeinsame Umsetzung der eigenen

Interessen ermöglicht.

Dabei ist uns folgendes besonders wichtig: die Gruppenfähigkeit und Kooperationsbereitschaft, die Konfliktfähigkeit durch Förderung der Dialogbereitschaft, das verantwortungsvolle Umgehen mit der eigenen Umgebung und den Mitmenschen, die Integration durch das Kennenlernen und akzeptieren unterschiedlicher Kulturen der Herkunftsländer, Einfühlungsvermögen und Verständnis für andere, insbesondere bei zwischenmenschlichen Interaktionsprozessen, sowie das Erweitern der kreativen Möglichkeiten  
Besonders wichtig ist uns, sich nicht den gesellschaftlichen Bedingungen unterzuordnen, sondern Jugendliche dazu befähigen, solidarisch und konstruktiv ihre Bedürfnisse zu formulieren und umzusetzen.

Es ist außerdem nötig, neue Formen des Zusammenlebens auszuprobieren. Das zeigt etwa die Diskussion um Mehrgenerationenhäuser: Traditionelle Modelle des gemeinsamen Lebens (auch mit sogenannter Behinderung oder im Alter) funktionieren nicht oder bedeuten erhebliche Nachteile für die Bewohner\_innen. Mit dem Objekt soll sowohl konkret ein Raum geschaffen werden in dem andere Arten des Zusammenlebens erprobt, als auch theoretisch reflektiert werden können.

Nicht unerwähnt bleiben darf, das wir uns für ein solidarisches Miteinander aller Menschen nicht nur theoretisch, sondern auch praktisch einsetzen, So wird es ein StadtTeiCafé geben, das von der Nachbarschaft genutzt (und auch personell unterstützt) werden kann, sowie eine Selbsthilfwerkstatt, wo sich Menschen gegenseitig und kostenlos bei Reparaturen oder Projekten helfen können. Diese werden, wie die zuvor erwähnten Projektflächen komplett barrierefrei gestaltet. Durch die geplante ökologische Sanierung des Hauses und Geländes soll außerdem ein sichtbares Beispiel gegeben werden, wie zum einen der zunehmenden ökologischen Krise begegnet werden kann sowie um das allgemeine Umweltbewusstsein zu fördern.



### 3. Bauliche Umsetzung

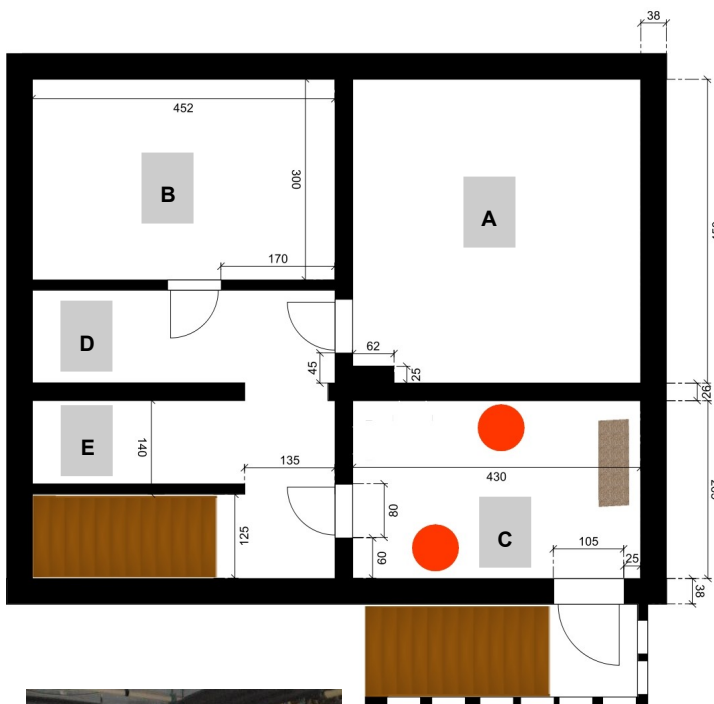
#### 3.1 Raumnutzungsplan

Das Objekt Liststraße 8 ist für die Verwirklichung unseres soziokulturellen Projektkonzeptes gut geeignet. Zum einen bietet es viel überdachte Projektfläche sowie ausreichend Wohnfläche, über welche die Projektfläche finanziert werden kann und zum anderen wird durch die Bewohner\_innen eine dauerhafte Projektbetreuung ermöglicht. Dafür bauen wir die Räume im Hauptgebäude zur Wohnfläche um. In den Garagen wird eine Selbsthilfwerkstatt eingerichtet. Die Hallen werden zur kulturellen Projektfläche, dafür wird eine stationäre Bühne eingebaut.

Abriss

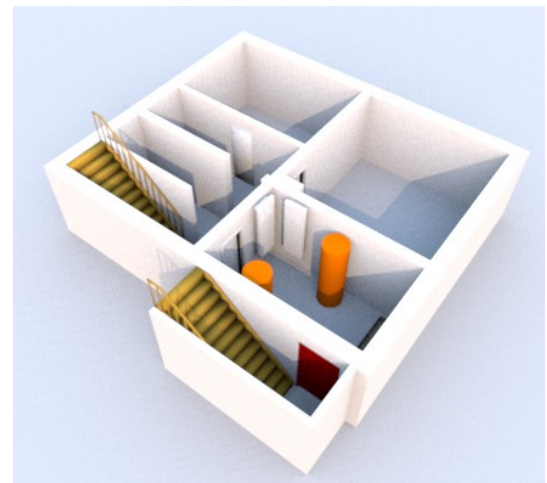
Neu

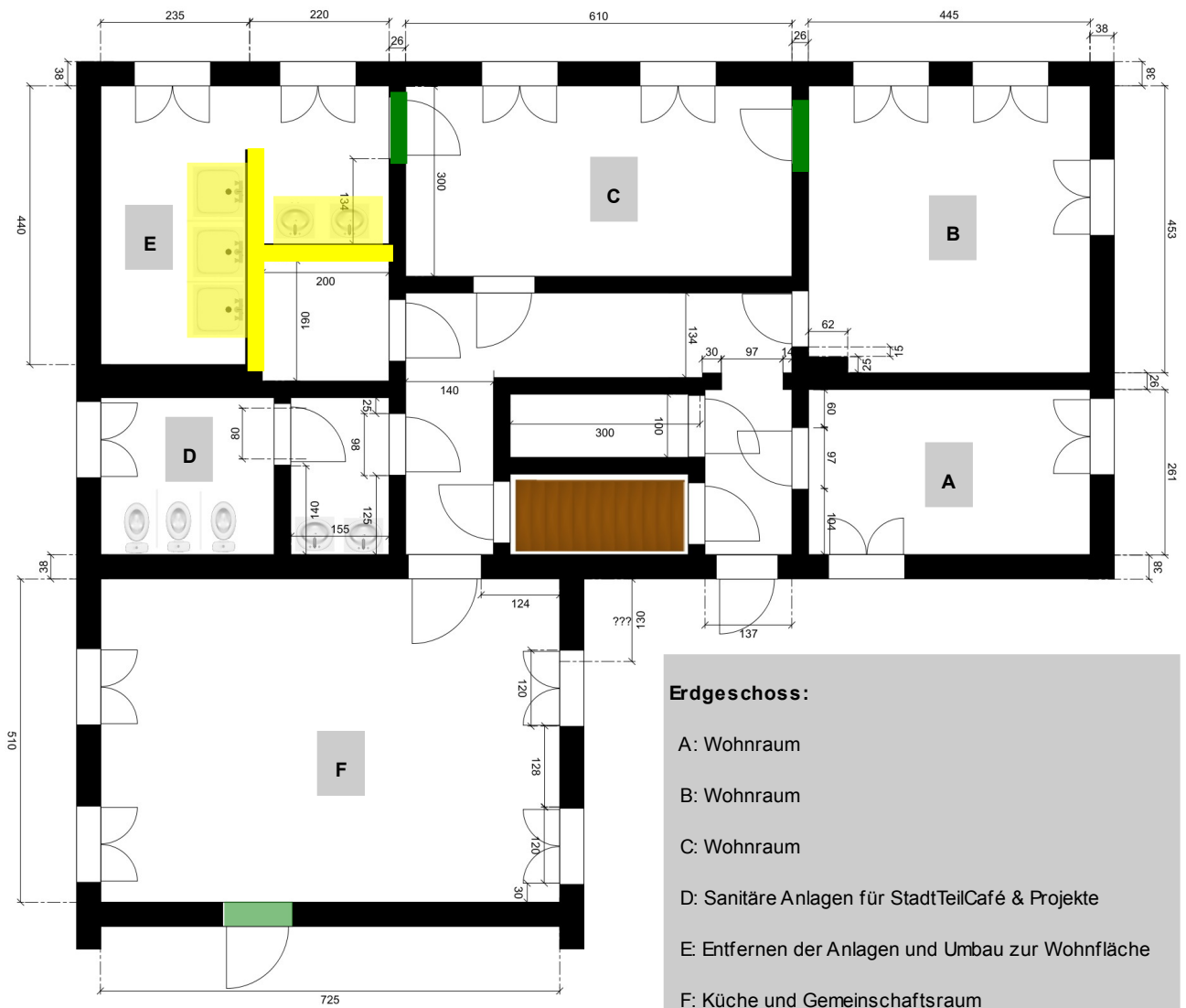
An folgenden Stellen sieht unser Raumnutzungsplan vor:

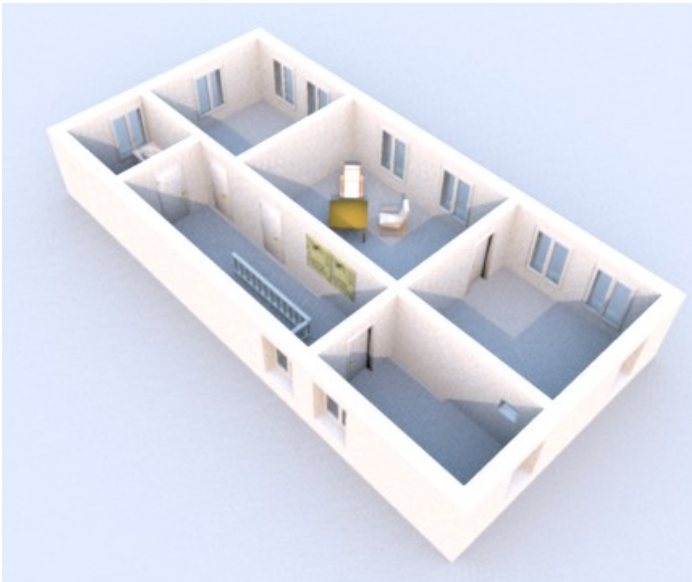
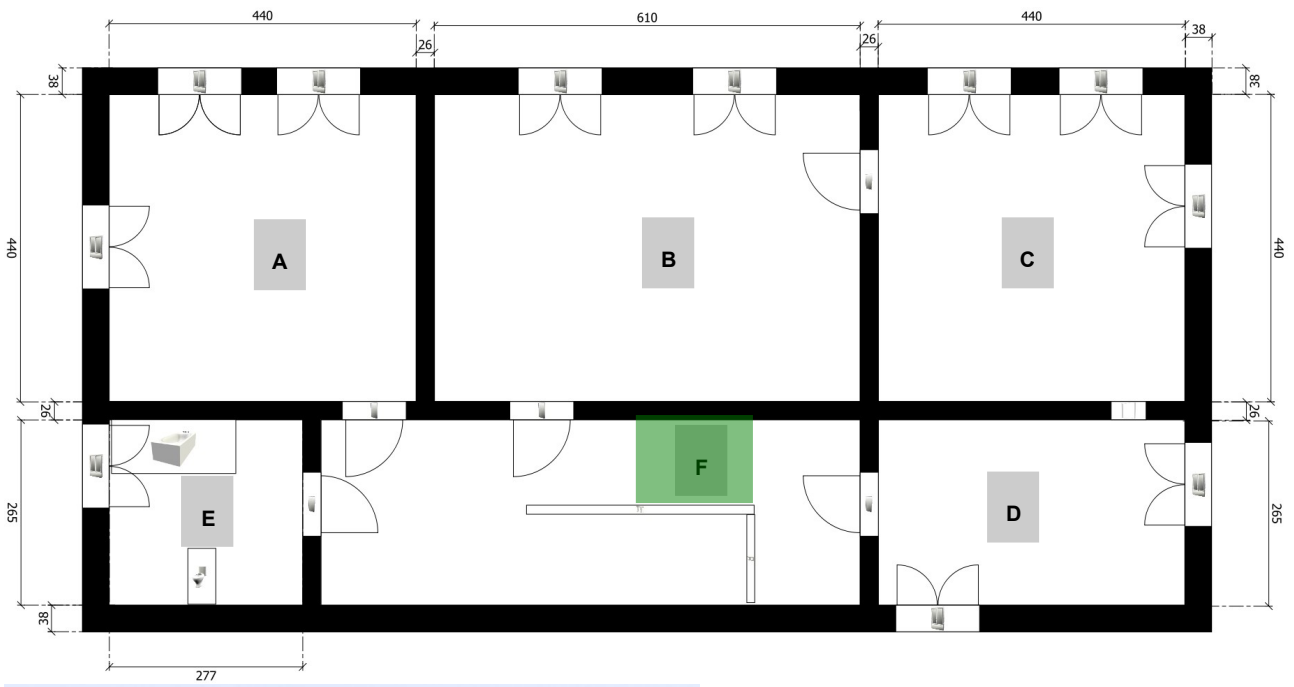


#### Keller

- A: Büro
- B: Lager
- C: Heizung
- D/E: Archiv / Lager





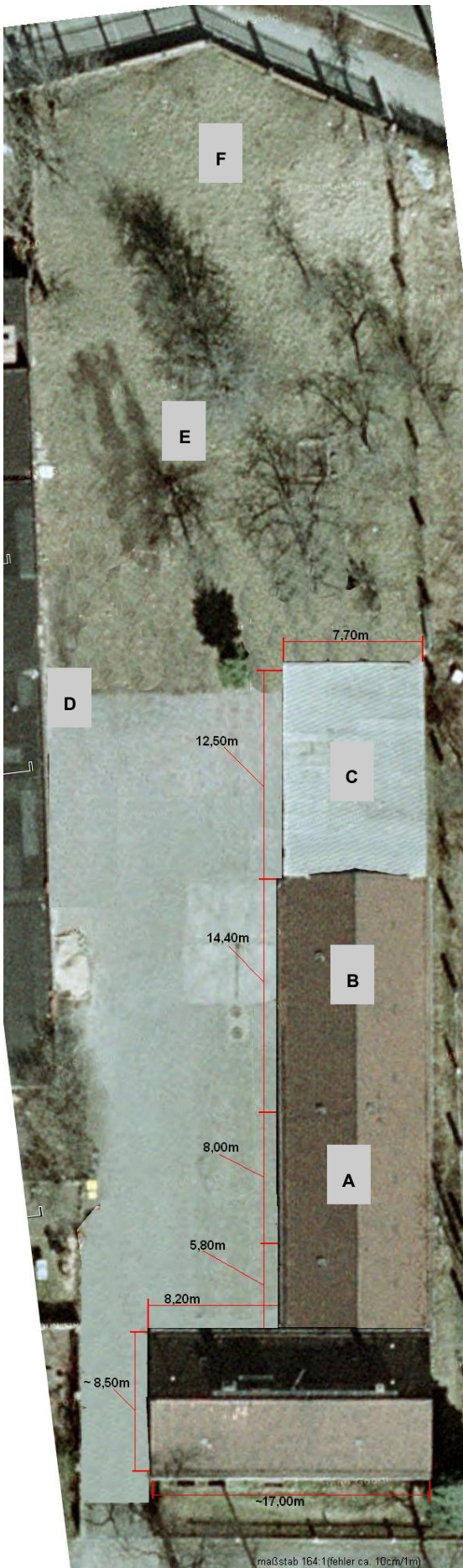


### Obergeschoss

- A: Wohnraum
- B: Wohnraum
- C: Wohnraum
- D: Wohnraum
- E: Bad
- F: Treppe zum Dach







#### Projektfläche

A: StadtTeilCafé

B Garagen: Selbsthilfewerkstatt, Kulturwerkstatt

C Hallen: Kulturelle Veranstaltungen (Theater, Vorträge, Lesungen)

D: Grillplatz / Steinofen

E: Erhalt und Pflege der Streuobstwiese

F: Gärten

Regenwassernutzungsanlage, Dächer (Platz nach Notwendigkeit)

Gesamte Dachfläche: Aufbau von Sonnenkollektoren zur Warmwassergewinnung (nach Bedarf)



## **3.2 Bauliche Maßnahmen**

Um das Objekt seiner neuen Nutzung zuzuführen sind zahlreiche Baumaßnahmen durchzuführen. Zu aller erst muss das Haus vor weiterem Verfall bewahrt werden, dem es seit mehreren Jahren aufgrund mangelnder Beachtung ausgesetzt ist. Es sind Schäden im Dach vorhanden, welche die Substanz des Hauses gefährden. So fehlen auf ca. 3 Meter Länge die Firstziegel, es sind mehrere Löcher aufgrund fehlender oder beschädigter Dachziegel vorhanden. Diese und deren Folgeschäden werden als erstes beseitigt.

Dann werden wir eine Sanierung nach fortschrittlichen ökologischen und sozialen Standards durchführen, worunter zum Beispiel die Barrierefreiheit im kompletten Erdgeschoss und den Projektflächen zählt. Das Gebäude erhält außerdem eine Wärmeisolierung mittels Naturdämmstoffen sowie eine Regenwassernutzungsanlage und Solarkollektoren.

Selbstverständlich erhalten wir die Streuobstwiese und die allgemein großflächige Grünanlage.

Im Folgenden führen wir notwendige und gewünschte Baumaßnahmen auf, um die Räumlichkeiten nutzbar zu machen.

### **3.2.1 Notwendige Baumaßnahmen**

#### **Dachausbesserung**

Die Schäden im Dach müssen beseitigt werden. Außerdem sind weitere Schäden durch Feuchtigkeit, nicht erfolgter Belüftung sowie Heizung zu beheben.

#### **Umbau der dafür geplanten Bereiche zu Wohnraum**

Aufgrund der momentanen Gestaltung als Verwaltungsgebäude müssen einige Sanierungsarbeiten durchgeführt werden um das Haupthaus bewohnbar zu machen. Die sanitären Anlagen müssen umstrukturiert und modernen Bedürfnissen angepasst werden. Ebenso muss eine Küche geschaffen werden. Zur Zeit besteht die Zentralheizung nur für Keller und Erdgeschoss. Diese muss auf den ersten Stock sowie die Projektflächen erweitert werden. Von Nöten sind zudem eine Sanierung der Fußböden und einige bauliche Änderungen.

#### **Barrierefreiheit**

Die Zugänge zum Gebäude werden mit entsprechenden Rampen versehen. Die sanitären Anlagen für die Projekte werden ebenfalls barrierefrei nutzbar sein.

## Projektflächen

Da wir Initiativen diese Räumlichkeiten für soziokulturelle Zwecke zur Verfügung stellen wollen, wird die Ausgestaltung dieser Gebäudeteile zum großen Teil den Bedürfnissen und Wünschen der jeweiligen Projekte angepasst und von diesen getragen.

### **3.2.2 Mittelfristige Baumaßnahmen**

#### Außengelände

Der Erhalt der Streuobstwiese, die Schaffung eines Stadtgartens und das Anlegen eines Grillplatzes möchten wir gerne mit einer lokalen Anwohner\_innen- und Nutzer\_inneninitiative zusammen im Detail ausgestalten.

#### Fassade

Die Fenster müssen durch energetisch günstigere Thermoverglasung ausgetauscht werden. Außerdem wird die Fassade einer optisch ansprechenderen Gestaltung unterzogen. Zum momentanen Zeitpunkt ist noch nicht absehbar, ob die Außenwände ausreichend Wärme dämmend sind. Bei Bedarf wird eine Fassadendämmung erfolgen.

#### Regenwassernutzungsanlage

Das Haus verfügt im Verhältnis zur Nutzfläche über enorm große Dachflächen. Da laut REGKLAM (Regionales Klimaanpassungsprogramm) die Trinkwasserverfügbarkeit im Raum Dresden zukünftig sinken wird, bietet sich an, das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und für Zwecke, die kein Trinkwasser erfordern zu verwenden. Das betrifft zum Beispiel Toilettenspülung und Grünanlagenbewässerung.

#### Sonnenkollektoren

Im Gegensatz zur solaren Stromerzeugung ist die solare Warmwasserbereitung bereits wirtschaftlich und ökologisch ausgereift. Die großen Dachflächen bietet sich ebenfalls an, den größten Teil des Warmwasserbedarfs (Nutzwasser, Heizung) über diese Möglichkeit zu decken.

## 4. Finanzierungskonzept

Ausgehend von unserem Konzept sehen wir uns nicht als kommerziellen Marktteilnehmer, sondern als nachhaltiges sozio-ökologisches Projekt.

Das Gelände Liststraße 8 ist öffentliches Eigentum. Wie viele Initiativen und Vereine in der Stadt immer wieder beklagen fehlt es zum einen an finanzierbaren Flächen zum anderen an Förderungen.

Deshalb und auf Grund der besonderen Eignung/Lage fordern wir dieses Gelände zur Schaffung solcher Flächen. Unser Ziel ist nicht die gewinnbringende Nutzung, sondern das Ermöglichen sozialer und kultureller Projekte und dadurch eine Erhöhung der Lebensqualität in den umliegenden Stadtteilen (siehe auch Abschnitt 1).

Wir erwarten, dass dies in kommenden Verhandlungen berücksichtigt wird. Wichtig ist uns außerdem die Nachhaltigkeit unserer Bemühungen. Daraus folgend werden wir nicht über einen zeitlich begrenzten Nutzungsvertrag oder einen Dauermietvertrag mit jederzeitiger Kündigungsmöglichkeit verhandeln. Ein Erwerb des Geländes zu entsprechenden Konditionen ist für uns eine Option.

### 4.1 Einnahmen

Die zu erwartenden Einnahmen durch Miete und Vereinsbetrieb sollen zur Deckung laufender Kosten und zur Instandsetzung des Geländes genutzt werden.

Die zu erwartenden Einnahmen sind folgende:

#### 4.1.1 Einnahmen Kaltmiete

Bewohner_innen:	€800,-
Projekte:	€300,-
gesamt	
pro Monat	€1100,-
pro Jahr	€13200,-

#### 4.1.2 Einnahmen aus Vereinsbetrieb

Es wird ein StadtTeilCafé eröffnet, dessen Einnahmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht kalkulierbar sind. Das Café wird ehrenamtlich betrieben werden.

### **4.1.3 Spenden und Fördermitgliedschaft**

Der zu gründende Hausverein wird Fördermitglieder aufnehmen, sowie Spenden sammeln. Diese Einnahmen sind ebenfalls noch nicht kalkulierbar.

## **4.2 Ausgaben**

### **4.2.1 Betriebskosten**

Grundsteuer:	ca. €500 p.a.
Niederschlagswasser:	ca. €1200 p.a.
Abwasser (pro Kopf Durchschnitt: 120l/Tag):	ca. €600 p.a.
Versicherung und Schornsteinfeger:	ca. €200 p.a.
	$\Sigma$ : €2500 p.a.

Die Betriebskosten werden wie üblich von den Mieter\_innen getragen und ergeben monatliche Nebenkosten von insgesamt etwa €208 zuzüglich den Kosten für Wasser und Energie.

### **4.2.2 Baukosten**

Die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht überschaubaren Baukosten für oben aufgezählte Baumaßnahmen werden durch die monatlichen Einnahmen gedeckt. Umfangreichere Baumaßnahmen werden durch Kredite finanziert.

### **4.2.3 Kredittilgung & Zinsen**

Für größere Investitionen wird es unumgänglich sein Kredite aufzunehmen. Hierdurch entstehen monatliche Kosten, die ebenfalls durch die laufenden Einnahmen gedeckt werden. Für Projekte mit sozialem Anspruch gibt es bei verschiedenen Banken Sonderkredite mit günstigeren Konditionen. Für spezielle Baumaßnahmen (z.B. Regenerative Energieträger sowie Energetische Sanierung) gibt es außerdem geförderte Darlehen mit geringeren Zinssätzen sowie Zuschüssen zum Anlagenbau.