

Kreativwerk / Kulturgewerbehof

Projektkonzept
am Beispiel der Feuerwache Steinstraße 1

FEUERWERK



Das feuer*werk 6

Ein Produktionszentrum für Innovation und Kreativität in Gießen

Drei Prinzipien für den freien Fluss von Innovationsprozessen 7

Das feuer*werk ist ein Ort, an dem Innovation mit, in und aus der Stadtgesellschaft gedacht wird.

Die Feuerwehrleiter 8

Ein vielschwelliger Aufbau garantiert hohe Nutzungssynergien

Das Feuerwerk ist niemals vollendet 22

Konsequenz in den Prinzipien Eigenengagement und Vielschwelligkeit

Realisierungsmöglichkeiten 25

Von Good-Practice-Beispielen lernen

Anhang 30

Übersichten und Detailzahlen

Ein feuer*werk...

für Bürgerengagement und Partizipation 8

Sozialcafé und Kulturkneipe / Store / Veranstaltungshalle / Galerie / Soziale Innovationen

für New Work und Kooperation 12

Werkstätten / Reallabor / Gruppen- & Konferenzräume

für Kulturförderung 16

Ateliers / Proberäume / Studios / Kulturbüros

als Gasthaus für Impulse 18

Residenzwohnung

für Start-Ups 20

Kreativwirtschaft / Social Entrepreneurship / Community Entrepreneurship / Co-Working / Near-Home-Office





Gemeinsam
Zukunft gestalten!

in unserer
Region

in unserer
Region

Gemeinsam
Zukunft gestalten!

Gemeinsam
Zukunft gestalten!

Gemeinsam
Zukunft gestalten!

Gemeinsam
Zukunft gestalten!

Gemeinsam
Zukunft gestalten!

Gemeinsam
Zukunft gestalten!

Gemeinsam
Zukunft gestalten!

Gemeinsam
Zukunft gestalten!

Gemeinsam
Zukunft gestalten!

in unserer

*Das feuer*werk ist ein Ort, an dem Ideen
und Engagement entfacht werden*

Innovation und Kreativität sind die Triebkräfte für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt.

Dabei zeigen sich Themenfelder zunehmend als eigenes Netzwerk, das sich quer durch die Branchen zieht.

Ein zentraler Ort schafft den nötigen Kristallisations- und Knotenpunkt, an dem das Potential dieses Netzwerks realisiert werden kann.





Das feuer*werk

Ein Produktionszentrum für Innovation und
Kreativität in Gießen

Im Fokus aller bisherigen Diskussionen zur Unterstützung von Kultur-/Kreativwirtschaft und Social Entrepreneurship in Gießen steht die Schaffung eines zentralen Ortes der Produktion, der Vernetzung und des Experimentierens, der die Dynamik kreativer Prozesse in der Stadt nachhaltig befördert.

Als derzeit einziger realistischer Standort für ein solches Kreativwerk/Kulturgewerbehof steht das aktuelle Gelände der Berufsfeuerwehr in der Steinstraße zur Verfügung. Für diese Studie wurde daher dieses Objekt als konkretes Beispiel gewählt. Das nachfolgende, von der raumstation3539 im Auftrag des Kulturamts erstellte Konzept soll die Machbarkeit und großen Chancen verdeutlichen, die solch ein Zentrum bietet.

GRUNDLAGEN DER KONZEPTION

Als Grundlagen der Konzeption dienen:

- die Grundlagenarbeit der **KÜMMEREI** in Gießen
- der stete Dialog mit potentiellen Nutzern und Bürgerinnen in der Netzwerkfähigkeit der **URBANAUTIK**
- die Impulse durch das Zwischennutzungsprojekt **KANTINE** von flux-impulse, raumstation3539 und salon58
- die konkreten Erfahrungen, aus dem Betrieb des **PROTOTYP** als Erprobungsmodell eines Kreativwerks bis dato entstanden sind
- die fachliche Zusammenarbeit mit dem Kulturamt, dem Stadtplanungsamt, sowie der Wirtschaftsförderung der Stadt Gießen
- die fachliche Zusammenarbeit mit dem Beauftragten für Kreativräume des Hessischen Wirtschaftsministeriums, Jakob Sturm

Alle verwendeten Grundlagen dieses Konzepts, insbesondere die geschilderten Zusammenarbeitsvarianten mit potentiellen Kooperationspartnern, haben lediglich Beispielcharakter.

KULTUR UND GESELLSCHAFT – NÄHRBODEN FÜR ZWEI ZUKUNFTSBRANCHEN

Die **Kultur- und Kreativwirtschaft** sowie **Social Entrepreneurship** sind junge und wachsende Branchen, die in besonderem Maße auf Bedarfe des 21. Jahrhunderts zugeschnitten sind, die stark miteinander verwoben sind und deren Tätigkeit das gesellschaftliche Leben positiv beeinflusst. Sie gelten gemeinhin als Schlüssel- und Katalysatorbranchen, wenn es darum geht, kreative Lösungen für die enormen Herausforderungen unserer Gegenwart und Zukunft zu entwickeln. Beispielhaft für Gießen seien hier genannt:

- **Klimaneutralität** bis 2035
- Entwicklung von nachhaltigen Wirtschafts- und Stadtentwicklungsmodellen im Zeitalter der **Digitalisierung**
- **Migration**, Integration, Vielfalt
- **soziale Gerechtigkeit**

Wichtig für ihr Gedeihen ist allerdings ein adäquates Umfeld und der entsprechende Nährboden. So wie technologieorientierte Unternehmen den Kontakt zu Forschungsinstitutionen und -clustern benötigen, so brauchen Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft den Kontakt zu Kunst und Kultur, und Social Enterprises den zur Zivilgesellschaft. Diese Notwendigkeit wird im feuer*werk konsequent zu Ende gedacht und ein System etabliert, das Durchlässigkeit und Kooperation fördert.

Drei Prinzipien für den freien Fluss von Innovationsprozessen

Das **feuer*werk** ist ein Ort, an dem Innovation mit, in und aus der Stadtgesellschaft gedacht wird.

1) Vielschwelligkeit/Do-It-Yourself

Nicht jede Bürgerin steht unmittelbar vor einer Unternehmensgründung bzw. möchte sich selbständig machen. Um die Kreativität aller Bürger, also des Schwarms zu nutzen, greift der Ansatz eines traditionellen Gründerzentrums daher zu kurz. Das Prinzip der Vielschwelligkeit bedeutet, dass für jede gewünschte Stufe des Engagements ein passendes Einstiegsangebot vorhanden ist. Manch einer möchte nur auf einen Kaffee im Café des **feuer*werks** vorbeikommen. Vielleicht bleibt man dann noch für eine Abendveranstaltung oder kommt mit jemandem ins Gespräch, woraus sich ein gemeinsames Projekt entwickelt. Man gewinnt Mitstreiter*innen, trifft sich in den Gruppenräumen oder nutzt eine der Werkstätten im Haus. Aus dem Ergebnis entsteht dann vielleicht eine Ausstellung – möglicherweise aber auch ein interessantes Produkt, das sich als Basis für eine Gründung erweist.

Das Konzept berücksichtigt, dass Innovation nicht nur auf kommerziellen Wegen verläuft, sondern häufig auch durch die Vernetzung der Stadtgesellschaft mit den Kreativen. Sowohl für die Stadtgesellschaft als auch für die kommerzielle Innovationslandschaft sind solche Vorgänge das notwendige Substrat, das zum Gedeihen nötig ist.

Förderungsmöglichkeit Fonds Soziokultur

Durch die Zusammenführung von Kultur und bürgerschaftlichem Engagement und die Durchführung entsprechender Veranstaltungen wird das **feuer*werk als soziokulturelles Zentrum förderfähig für Landesmittel.**

Eine Mitgliedschaft in der LAKS e.V. wird angestrebt und die damit verbundene Strukturförderung ist in diesem Konzept mit einkalkuliert.

2) Kooperation/Open Source

Im **feuer*werk** wird Vernetzung großgeschrieben. Innovation entsteht durch das Aufeinandertreffen einzelner Ideen, Inspiration und den offenen Austausch. In diesem Produktionshaus lernen Unternehmer von sozialen Initiativen, lassen sich Kreative von Künstlerinnen inspirieren. Um den offenen Austausch der Ideen zu intensivieren, soll die kostenfreie Nutzung der offenen Werkstätten und Produktionsräume unter Open-Source-Gesichtspunkten organisiert sein. Wer von der kostenfreien Nutzung der Werkstätten profitiert, gibt der Gemeinschaft etwas zurück, indem er seine Arbeit dokumentiert und so deren Nutzung und Weiterentwicklung durch andere ermöglicht. Auf diese Weise entsteht ganz nebenbei eine öffentliche Produktionsdatenbank mit technischen Bauplänen, Kochrezepten, Musiksamples und vielem mehr.

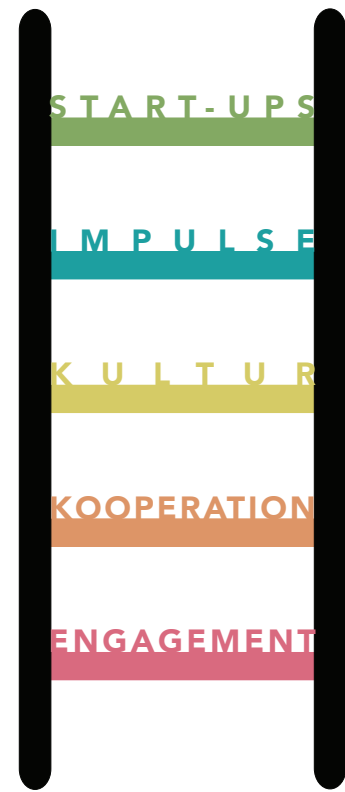
3) Bürgerschaftliches Engagement/Soziale Innovationen

Unsere Welt steht vor gewaltigen Umbrüchen, die in ihrer Dimension mit der Industriellen Revolution vergleichbar sind. Ob „Wissensgesellschaft“, „digitaler Wandel“, „Automatisierung“ - in 30 Jahren wird die Welt, wie wir sie heute kennen, nicht mehr existieren. Mit diesem Wandel gehen gewaltige gesellschaftliche Herausforderungen einher. Durch die richtigen innovativen Ansätze können diese Herausforderungen in Chancen für eine nachhaltige Stadt verwandelt werden. Die Expertinnen für eine Stadt sind ihre Bewohner. Sie kennen ihre Bedürfnisse und die ihrer Umwelt und können in einem kreativen Umfeld in eigener Initiative soziale Innovationen entwickeln. Das **feuer*werk** soll ein Bürgerinnenlabor sein, wo neuartige soziale Praktiken und gesellschaftliche Innovationsimpulse direkt im Quartier für das Quartier entwickelt und in der Praxis erprobt werden.

Die Feuerwehrleiter

Ein vielschwelliger Aufbau
garantiert hohe Nutzungssynergien

Das feuer*werk wird räumlich so gestaltet, dass dem Prinzip der Vielschwelligkeit maximal Rechnung getragen wird. So sollen – soweit baulich vernünftig – im unteren Bereich des Gebäudes vor allem jene Einrichtungen untergebracht werden, die niedrige Einstiegsschwellen bieten und öffentlicheren Charakter haben, während diejenigen, die höheres Engagement und Verbindlichkeit benötigen, im oberen Bereich des Gebäudes lokalisiert sind.



EIN FEUER*WERK FÜR BÜRGERENGAGEMENT UND PARTIZIPATION

**Sozialcafé und Kulturkneipe / Store /
Veranstaltungshalle / Galerie /
Soziale Innovationen**

Als zentraler, niederschwelligster Knotenpunkt der Einrichtung fungiert ein **Café- und Kneipenbetrieb** am unteren Ende der Feuerwehrleiter im Erdgeschoss, das von allen Nutzergruppen des feuer*werks, seien es Kunstschaffende, Ehrenamtliche oder Kreativunternehmerinnen genutzt werden kann, ebenso aber von der gesamten Nachbarschaft und interessierten Stadtgesellschaft. Das Café ist Treffpunkt, Netzknotenpunkt, Spielfläche, Entspannungs- und Erlebnisort. Als Einstiegspunkt in die Feuerwehrleiter ist so die einfache Rolle als Café-Gast zu verstehen. Dabei soll jedoch die nächste Stufe der Leiter direkt in Reichweite sein: Indem das Café Raum für ehrenamtliche Arbeit bietet – wie etwa die Kü-ché es seit vielen Jahren erfolgreich vornimmt – kann jemand, der bis eben noch lediglich Gast war, sofort zum Personal des feuer*werks dazustoßen.

Die Gastronomiefläche lässt sich parallel dazu als Laden- und Präsentationsfläche (**Store**) für Produkte Gießerer Kreativer nutzen.

Option I: Gastronomie im Eigenbetrieb

Beispielhafte Öffnungszeiten:

Cafébetrieb: Mo-Fr 12-18 Uhr / Sa/So 10-18 Uhr

Kneipenbetrieb: Mo-So 18-0 Uhr

Personalbedarf: 1x Geschäftsführerin VZ,

3x Service VZ, 5x Minijob

Zusätzlicher Kreditbedarf: ca. 50.000 €, monatl.

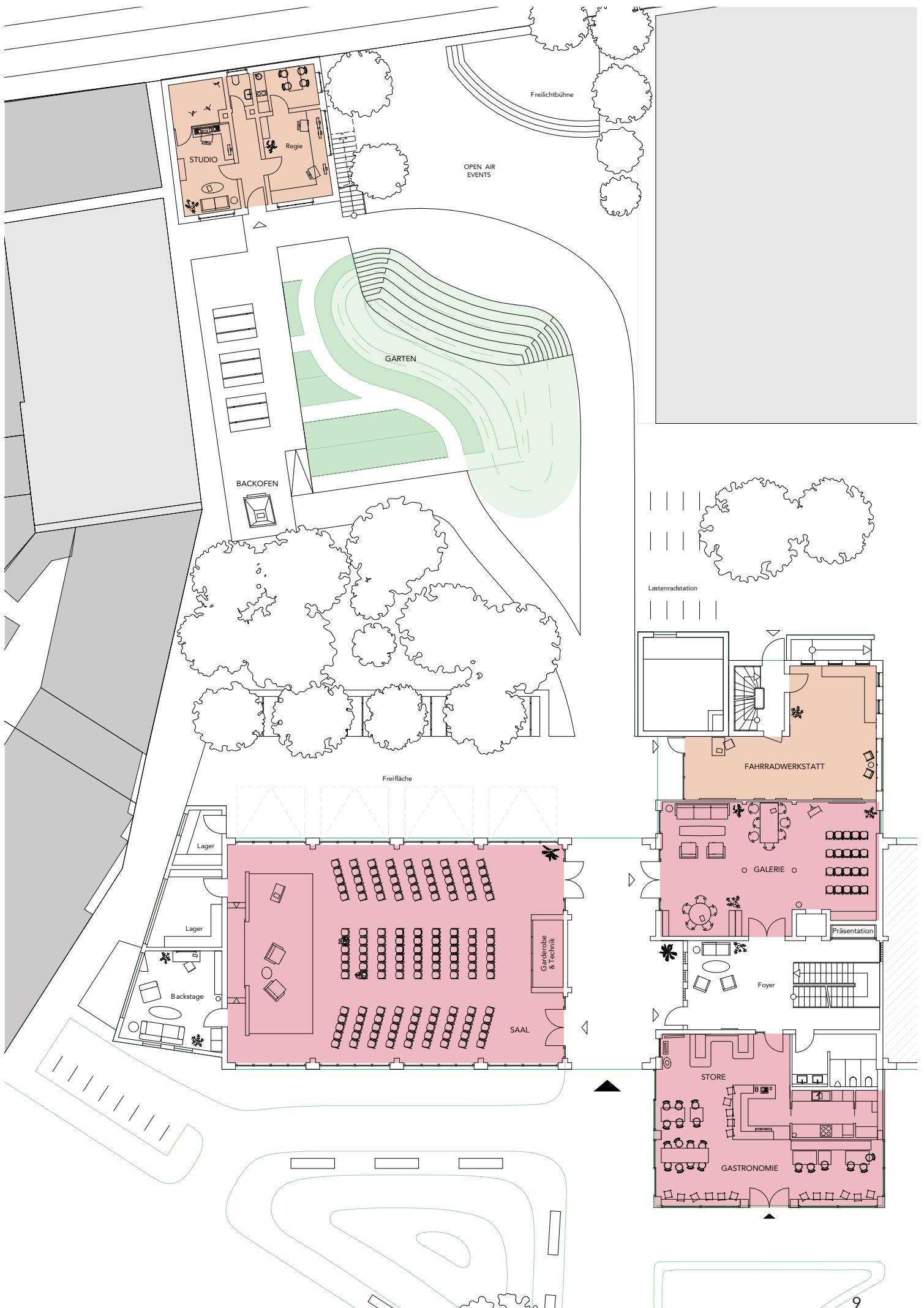
Belastung ca. 800 €

Vorteile Eigenbetrieb:

- Ausrichtung an Gesamtbedürfnissen feuer*werk problemlos (Catering, Service für Nutzerinnen, Veranstaltungsplanung, inhaltliche Ausrichtung als Sozialcafé ohne Konsumzwang und Kulturkneipe denkbar)
- Vollumfängliche Kooperation als grundsätzlicher Bestandteil
- Signifikante Quersubventionierung für den Betrieb der feuer*wache durch erfolgreiche Gastronomie möglich

Nachteile Eigenbetrieb:

- Erhöhter Kapital- und Personalbedarf
- Höheres wirtschaftliches Risiko



Ein feuer*werk für Bürgerengagement und Partizipation

Das Café, eine Galerie und die zu einer multifunktionalen Veranstaltungshalle umgebaute Fahrzeughalle bieten im Erdgeschoss für viele öffentliche Zwecke nutzbare **Veranstaltungsräume**. Hier können Quartiers- und Bürgertreffen stattfinden, Netzwerk- und Qualifizierungsangebote, Film- und Theatervorführungen, Konzerte und Ausstellungen verschiedener Größen. Die im feuer*werk ansässigen Kunstschaffenden können jährliche Werkschauen veranstalten, die Kreativwirtschaft Branchentreffs und Messen. Ebenso denkbar sind temporäre Nutzungen der Hallen für länger andauernde Plattformprojekte verschiedener Gießener Akteurinnen oder eine Kopplung mit dem Werkstatt- und Urban-Gardening-Trakt als Produktionshalle und Wintergarten.

Um die Dynamik der seit einigen Jahren in Gießen stark wachsenden **Sozialen Innovationen** optimal aufzunehmen, finden auch die bereits existierenden Unternehmungen in diesem Bereich und dem des Community/Social-Entrepreneurships ihren Platz im Erdgeschoss. So findet man hier einen „Fairteiler“ von Foodsharing Gießen, eine Station des Lastenradverleihs, einen Offenen Bücherschrank und hinter den Fahrzeughallen einen großzügigen urbanen Garten, der als grüne Oase der Ruhe in der Innenstadt fungiert und gleichzeitig als Außenbereich des Cafés dient. Ein Pizza- und Brotbackofen soll als partizipatives Bauprojekt in den ersten Monaten entstehen und zu einem weiteren Fokus (lat. Herd/Feuerstelle) des gemeinschaftlichen Lebens im Kreativwerk wie im Quartier werden.

Beispielhafte Mietpreise:

Saal

6 Stunden = Durchschnittspreis 230,98 €
(gestaffelt nach kommerziell, gemeinnützig etc.)

Galerie

4 Stunden = Durchschnittspreis 111,15 €
(gestaffelt nach kommerziell, gemeinnützig etc.)

Personalbedarf

(inkl. Seminarräume):

1x Eventmanager, zunächst 50% Vollzeit,
später 75% und 100%

Break-Even-Auslastung

ca. 10 Veranstaltungen / Monat / Raum zu o.g.
Tarifen

Option II: Gastronomie verpachtet an Fremdbetrieb

Voraussetzung: Kooperation in der Planung und Bewirtung von Veranstaltungen, Getränkeangebot im quartierstauglichen niedrigen Preissegment

Pachtzins: 9,50 € / m² + 3,09 € / m² NK
= 12,59 € / m²

Gastronomiefläche gesamt 110,14 m²
= 1.386,66 €

Vorteile Fremdbetrieb:

- Verlässliche Einnahmequelle
- Kein zusätzlicher Kapital- und Personalbedarf

Nachteile Fremdbetrieb:

- Risiko gegensätzlicher Interessen
- Schwierigkeit, geeignete Gastronom*innen zu finden
- Geringe Kontrolle über Ausrichtung der Gastronomie
- Keine Möglichkeit zusätzlicher Quersubventionierung des feuer*werks durch Gastronomie



Welche Veranstaltungen sind möglich?

Im aktuellen Bestand sind mit den in diesem Konzept vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen voraussichtlich Veranstaltungen verschiedenster Art bis max. 22 Uhr möglich.

Da in der Gießener Innenstadt jedoch ein entsprechend geeigneter Veranstaltungsort für Rock-/Pop-Konzerte und Tanzveranstaltungen fehlt, wäre es wünschenswert auch solche Veranstaltungsmöglichkeiten anzustreben.

Dafür sind jedoch weitere bauphysikalische Untersuchungen und eventuell daraus resultierende Ertüchtigungen zu unternehmen. Zudem wird empfohlen, entsprechende Veranstaltungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Ein feuer*werk für New Work und Kooperation

EIN FEUER*WERK FÜR NEW WORK UND KOOPERATION:

Werkstätten / Reallabor / Gruppen- & Konferenzräume

Ein Stück die Feuerwehrlleiter hinauf findet man das Herzstück des „Bürgerproduktionszentrums“ oder „Bürgerlabors“. Hier wird in gemeinsamer Anstrengung gebaut, produziert und Ideen in die Praxis umgesetzt. Es gibt hier **Werkstätten** und Produktionsräume für die Bearbeitung von Holz und anderen Materialien, ein offenes Studio für Video- und Tonproduktion, einen **Makerspace**, wo an 3D-Druckern und Computerfräsen Bau- und Ersatzteile sowie Prototypen angefertigt werden können und eine **Fahrradwerkstatt**. Eine **Küche** gehört ebenfalls zu den offenen Werkstätten und ist eng mit dem Café verbunden.

Hier können Bürgerinnen und Initiativen nach dem Open-Source-Prinzip gebührenfrei ihre Ideen verwirklichen, ebenso können sie aber von Kunstschaffenden und Kreativen gegen eine Nutzungsgebühr kommerziell genutzt werden. Angestrebt werden auch Nutzungen nach dem Community-Entrepreneurship-Prinzip, etwa eine gemeinschaftsfinanzierte Kantine, in der geflüchtete und sozial benachteiligte Menschen eine Ausbildung im gastronomischen Bereich erhalten.

Ebenso bieten sich diese Räumlichkeiten als Standort mit Adapterfunktion zwischen Hochschulen und Stadtgesellschaft an. Gemäß dem Motto von „Hochschule in der Stadt“ können in einem **Reallabor** transdisziplinäre und transformative Forschungsvorhaben von Hochschulen mit Bürgergesellschaft und Kreativszene realisiert werden. Die Einrichtung eines Reallabors ist zudem einer der zentralen Punkte auf der Vorschlagsliste des jüngst angenommenen Bürgerantrags Gießen-

Makerspace mit Maker Pop e.V.

Arbeiten mit 3D-Druckern u. CNC-Fräsen
Betrieb, Schulung und Workshops durch Maker
Pop e.V.

Rad/Fahrzeugwerkstatt mit Radschmiede Gießen

Ausstattung und Betrieb einer offenen Radwerkstatt durch die Radschmiede Gießen, geöffnet 1x wöchentlich, zusätzlich Ausleihpunkt für Lastenräder

Zusätzlich tageweise Exklusivvermietung an
Hobbybastler & -schrauber,
Preis: 35 € / 4 Tage pro Monat

2035Null, als eine Maßnahme, die dazu beitragen kann, den Weg zu einem klimaneutralen Gießen 2035 im Dialog zwischen Bürgerschaft, Kommune und Wissenschaft zu navigieren.

Die inspirierend gestalteten **Sitzungs- und Konferenzräume** in diesem Bereich können ebenfalls von zivilgesellschaftlichen Initiativen, kulturellen Projekten oder den ansässigen Kreativunternehmen genutzt werden. Ebenso ist eine Vermietung als besondere Sitzungs-umgebung für externe Unternehmen vorgesehen – hier gibt es einen besonderen Bedarf, der bislang in Gießen nicht gedeckt wird.

Beispielhafte Mietpreise:

Großer Workshopraum

2 Stunden = 52 € / gestaffelt nach
kommerziell, gemeinnützig, in-house etc.

Kleiner Seminarraum

2 Stunden = 38,18 € / gestaffelt nach kommerziell, gemeinnützig, in-house etc.

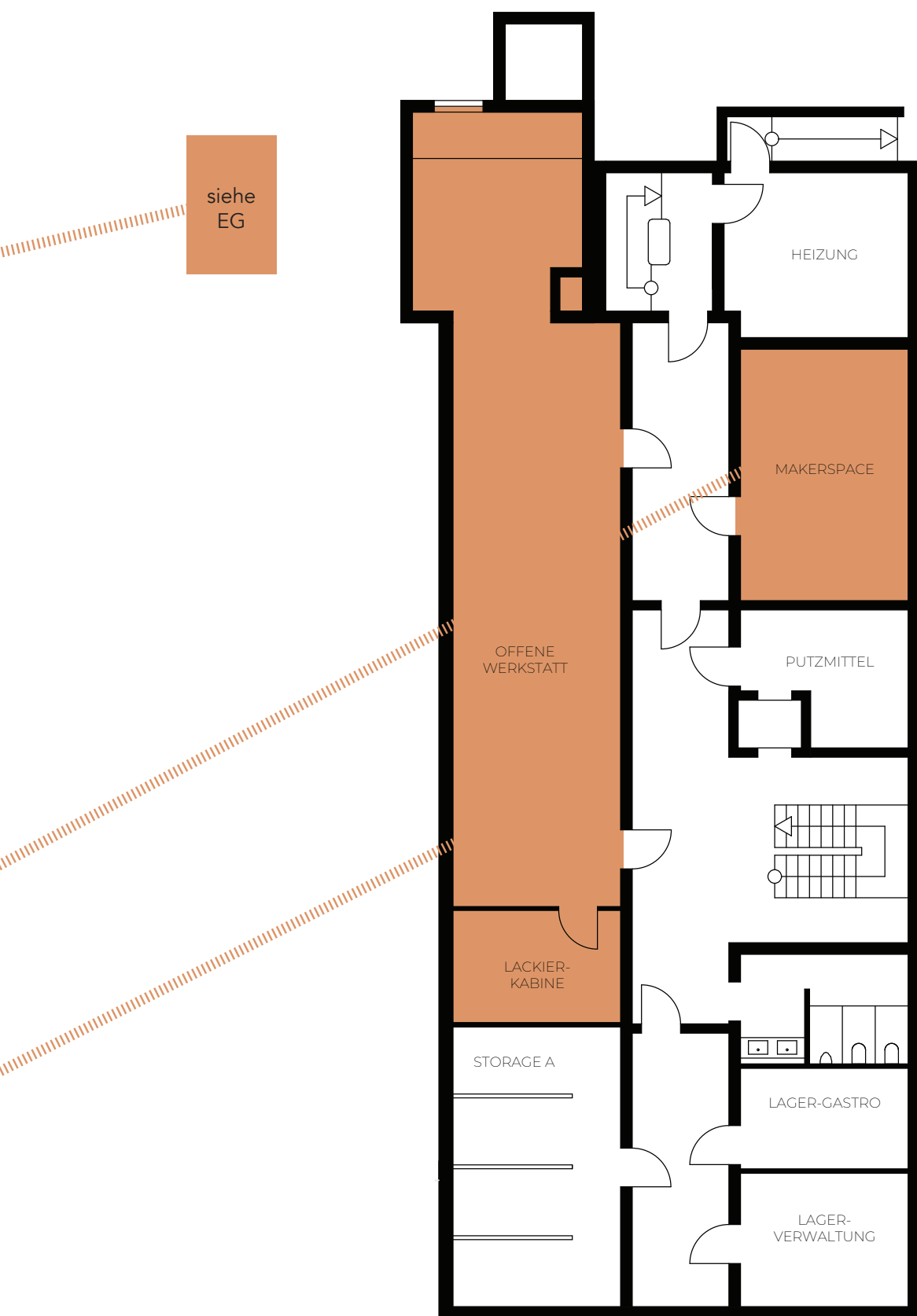
Break-even-Auslastung:

15 Veranstaltungen / Monat / Raum zu o.g. Tarifen

Offene Werkstatt

Organisation einer Offenen Werkstatt durch Betreiber feuer*werk, zusätzlich tageweise Exklusivvermietung an Hobbybastler & -schreiner,
Preis: 100 € / 4 Tage pro Monat bzw. 50 € in
Doppelnutzung

Kooperation mit Reparaturtreff Werkstattkirche:
Reparaturtreff als Erste-Hilfe-Stelle, Werkstätten
im feuer*werk für langwierigere Fälle



**Reallabor
mit
JLU Gießen und THM**

Forschungsprojekte mit und in der Stadtgesellschaft (Bürgerinnen, Institutionen, Unternehmen), Citizen Science, Schnittstelle zwischen Hochschulen, Zivilgesellschaft, Kultur- und Gründerszene

Integration in Forschungscampus Mittelhessen denkbar

Anmietung von 2 Räumen als feste Basis, flexible Nutzung von Seminar- und Veranstaltungsräumen, sowie Co-Working-Plätzen

Bisherige Interessenten:

Lehrstuhl für Kulturosoziologie/JLU
(Prof. Jörn Ahrens)

Institut für Politikwissenschaft/JLU
(Prof. Simone Abendschön)

Lehrstuhl für Fachjournalistik Geschichte/JLU
(Prof. Ulrike Weckel)

Institut für Wirtschaftslehre des Haushalts und Verbrauchsforschung/JLU
(Prof. Wencke Gwozdz)

Institut für Anthropogeographie/JLU
(Prof. Andreas Dittmann)

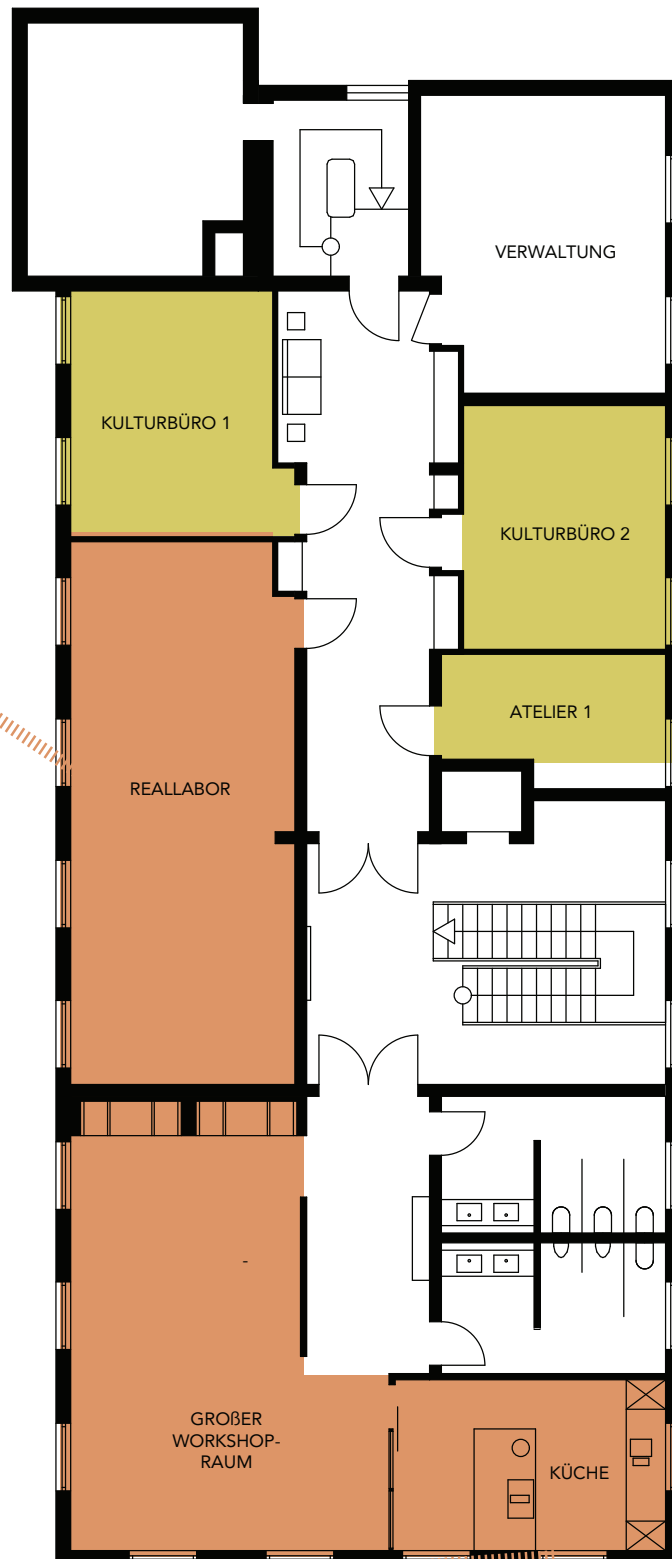
Fachbereich Architektur und Städtebau/THM
(Prof. Alexander Pellnitz)
weitere Anfragen ausstehend

**Offenes Stadt-Studio
mit
Medienprojektzentrum Offener Kanal Gießen**

Anmietung und Einrichtung eines Audio-/Videostudios durch MOK Gießen, Workshopangebot z.B. 1x wöchentlich, Technikausleihe, selbständige Nutzung durch Projekte und Einzelpersonen nach Einführungsworkshop, Mitschnitt von Veranstaltungen

**Gemeinschaftsküche
mit
an.ge.kommen e.V. und weiteren Partnern**

Anmietung und Einrichtung der Küche durch an.ge.kommen e.V. in Kooperation mit 1-2 weiteren Trägern, regelmäßige Workshop- und Veranstaltungsangebote rund um Kochen und Ernährung, perspektivisch Gründung eines Sozialunternehmens im Themenspektrum Integration/berufliche Bildung/Ernährung
Funktion als „Betriebskantine“ des feuer*werks, Zusammenarbeit mit Café & Kneipe



siehe
Rückge-
bäude

Ein feuer*werk für Kulturförderung



EIN FEUER*WERK FÜR KULTURFÖRDERUNG

Ateliers / Proberäume / Studios / Kulturbüros

Weiter die Feuerwehrleiter hinauf findet „praktische“ Kulturförderung statt. Hier gibt es die in Gießen dringend benötigten Arbeitsräume, die Kunstschaffende für ein geringes Budget anmieten können, etwa **Einzel- und Gemeinschaftsateliers** für bildende Künstler und Bildhauerinnen, Fotoateliers für Fotografen oder **Studios** und **Proberäume** für Performerinnen. Durch die Verschaltung mit den offenen Werkstätten kann der Platz in diesen Ateliers effizient genutzt werden und wird nicht durch selten oder gemeinschaftlich nutzbare Werkzeuge und Geräte beansprucht.

Um die besondere Förderung für möglichst viele Kunstschaffende zu ermöglichen und für steten frischen Wind im feuer*werk zu sorgen, soll die Nutzung dieser geförderten Ateliers den einzelnen Kunstschaffenden nur für einen festen Zeitraum, z.B. für maximal fünf Jahre am Stück möglich sein.

Einem weiteren dringenden Bedarf in Gießen soll durch die Ausweisung zweier **Kulturbüros** begegnet werden. Hier können kleine Kulturinstitutionen (bspw. Literarisches Zentrum Gießen, GIENNALE) vergünstigten Büroraum anmieten. Durch die gemeinsame Nutzung von Besprechungs- und Veranstaltungsräumen können hier große Synergiegewinne erzielt werden.

Ateliers

Mietpreise:

Option A (s. S. 20):
 $2,75 \text{ €} / \text{m}^2 + 3,09 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ NK} = 5,84 \text{ €} / \text{m}^2$
 Option B (s. S. 20)
 $3,25 \text{ €} / \text{m}^2 + 3,09 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ NK} = 6,34 \text{ €} / \text{m}^2$

Beispiele:

Atelier #6 $11,46 \text{ m}^2$
 $= 66,90 \text{ €} \text{ (A) bzw. } 72,66 \text{ €} \text{ (B)}$
 Atelier #7 $34,52 \text{ m}^2$
 $= 201,53 \text{ €} \text{ (A) bzw. } 218,86 \text{ €} \text{ (B)}$

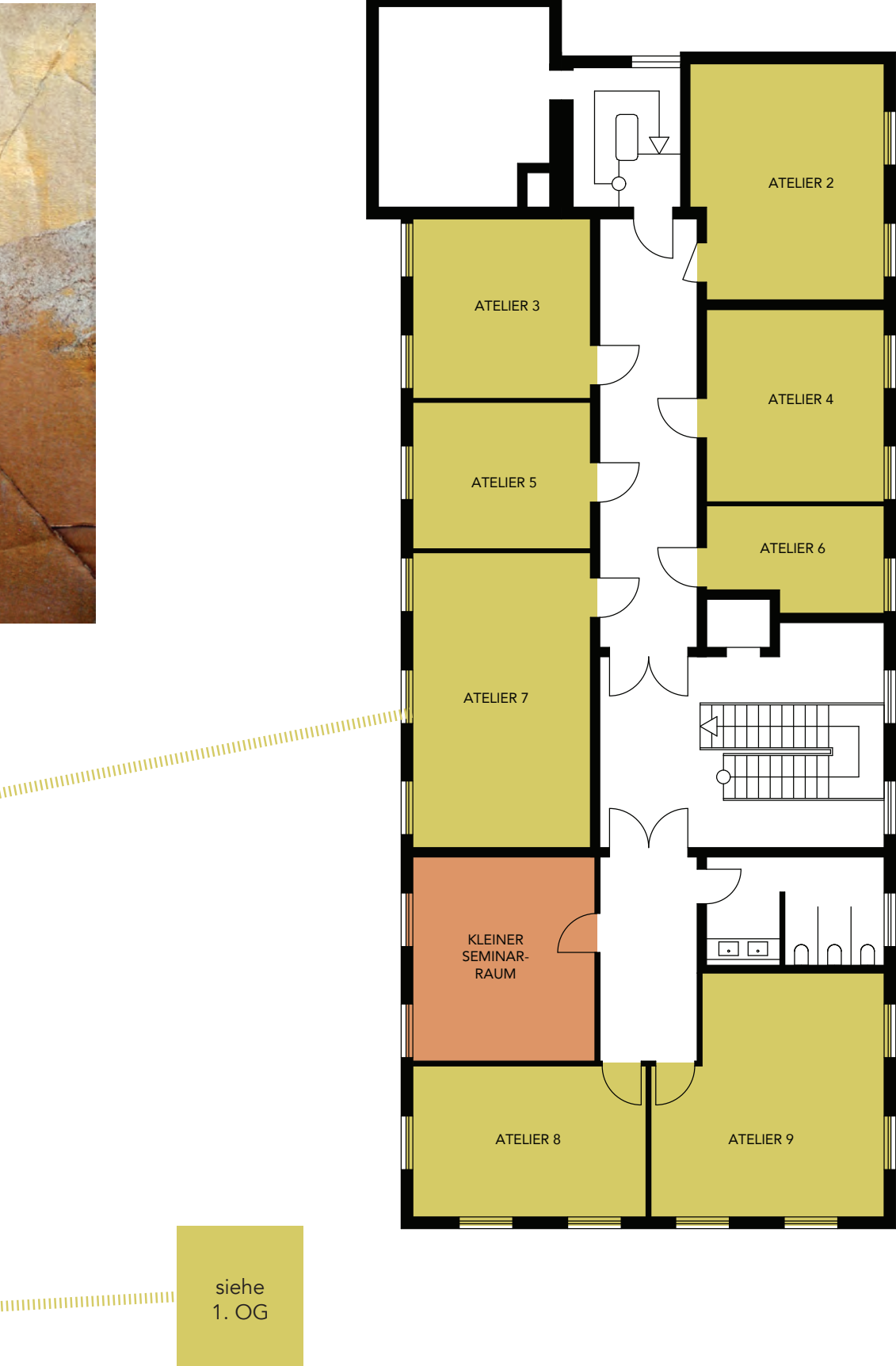
Kulturbüros

Mietpreise:

$4,- \text{ €} / \text{m}^2 + 3,09 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ NK} = 7,09 \text{ €} / \text{m}^2$

Beispiel:

Kulturbüro #2 $20,39 \text{ m}^2 = 150,12 \text{ €}$



Das feuer*werk als Gasthaus für Impulse

DAS FEUER*WERK ALS GASTHAUS FÜR IMPULSE

Die Residenzwohnung

Im Atelierteil des Gebäudes wird als symbolische Krönung des Projekts eine **Residenzwohnung** eingerichtet. Diese Idee steht in besonderer Weise für das konzeptuelle Prinzip von der kreativen Befruchtung der Stadt. Hier können wechselnde Kunstschaaffende und Kreative auf Einladung der Stadt Gießen für einen gewissen Zeitraum kostenfrei wohnen, die infrastrukturellen und immateriellen Ressourcen des feuer*werks nutzen und im Gegenzug ihre künstlerische Arbeit in die Stadtgesellschaft einbringen. So können z.B. Ausstellungen entstehen, Lesungen oder Workshops abgehalten werden. Wünschenswert ist dabei eine wechselnde künstlerische Ausrichtung der Stipendiaten, so dass Impulse der verschiedensten Kunstrichtungen nach Gießen getragen werden.

Kunst- & Kreativresidenz Gießen

Zwei parallele Programme:

Jan. - Mär.:	Drei Monate Kunstresidenz
Apr.:	Zwei Wochen Kreativresidenz
Apr.-Jul.:	Drei Monate Kunstresidenz
Jul.:	Zwei Wochen Kreativresidenz
Aug.-Okt.:	Drei Monate Kunstresidenz
Nov.:	Zwei Wochen Kreativresidenz
Dez.:	Weihnachtspause

Kreativresidenz:

Schaaffende in der Kultur- und Kreativwirtschaft aus den Partnerstädten Gießens erhalten die Möglichkeit, zwei Wochen in der Residenzwohnung im feuer*werk zu wohnen und im Co-Working zu arbeiten. Ihnen steht dort alle Infrastruktur des feuer*werks sowie des Gründerzentrums zur Verfügung, im Gegenzug präsentiert der Gast in einer Veranstaltung sein Schaffen und kommt mit den hiesigen Kreativschaaffenden ins Gespräch. Soweit vorhanden soll eine Kooperation mit Kreativzentren in den Partnerstädten angestrebt werden.



Kunstresidenz:

Kunstschaaffende aus alternierend zehn Disziplinen, die im Spannungsfeld zwischen Kunst, Wissenschaft und (Stadt)Gesellschaft arbeiten, erhalten für je drei Monate in der Residenzwohnung im feuer*werk freie Logis, sowie wünschenswerterweise einen honorierten Lehrauftrag an einer der beiden Gießener Hochschulen. Die Residenz bietet den Kunstschaaffenden die Möglichkeit zu einer eigenen künstlerischen Arbeit, die sich zur Stadtgesellschaft Gießens in Bezug setzt. Die Veranstaltungen des begleitenden Lehrauftrags finden nach Möglichkeit in Räumlichkeiten des feuer*werks statt.

Ein institutionell besetztes Kuratorium wählt jeweils für ein Jahr die teilnehmenden Kunstschaaffenden aus und kann dabei sowohl auf ein Bewerbungs- als auch auf ein Einladungsverfahren zurückgreifen. Die Residenz steht deutschsprachigen Kunstschaaffenden offen, die seit mindestens drei Jahren auf einem professionellen Niveau aktiv sind.

Alternierend Kunstschaaffende für je 3 Monate aus dem Feld

- Bildende Kunst
- Bildhauerei
- Literatur
- Musik
- Akustische Kunst/Hörspiel
- Theater/ Tanz/Performance
- Fotografie
- Digitale Kunst/Game
- Zeichnung/Grafik/Comic
- Film/Video/Serie

3. Obergeschoss



Ein feuer*werk für Start-Ups

EIN FEUER*WERK FÜR START-UPS:

Kreativwirtschaft / Community und Social Entrepreneurship / Co-Working / Near-Home-Office

Am oberen Teil der Feuerwehrlleiter ist Raum für ein **Gründerzentrum für Kreativwirtschaft und Social Entrepreneurship**. In den professionell ausgestatteten **Büros** können Gründende und Start-Ups eine ideale Umgebung finden, um die ersten Schritte in der Gründungsphase zu gehen. Neben moderner Büroinfrastruktur stehen ihnen die Werkstätten und Sitzungsräume zur Verfügung, ebenso wie Veranstaltungsflächen und das Café. Das feuer*werk ist als Netzknotenpunkt der ideale Ort, um kreative Geschäftsideen zur Marktreife zu bringen. Der Ansatz der Förderung soll durch eine begrenzte Mietdauer (angedacht sind fünf Jahre) verwirklicht werden.

In geräumigen **Co-Working-Bereichen** können Selbstständige und Freelancerinnen auf kurz- oder langfristiger Basis einzelne Schreibtische mieten und so von der sozialen und technologischen Infrastruktur des feuer*werks profitieren. Ebenso soll es in diesem Bereich die Möglichkeit für **Near-Home-Office-Plätze** geben, wo in Gießen lebende Angestellte auswärtiger Unternehmen in professioneller und telekommunikativ exzellent angebundener Umgebung Home-Office-Arbeit leisten können. Das Near-Home-Office-Konzept ist ein Klimaschutz-Ansatz, der in Zukunft dazu beitragen soll, die Notwendigkeit des Pendelns (etwa nach Frankfurt) zu reduzieren.

Option A:

Betrieb eines Gründerzentrums für Kreativwirtschaft und Social Entrepreneurship durch TIG GmbH

- Komplette Anmietung mit monatlichem Fixbetrag der entsprechenden Flächen vom Betreiber durch TIG, Untervermietung nach bewährtem Konzept
- Es werden Büros und Co-Working-Plätze im mittleren Preissegment vermietet
- Zielgruppe: Start-Ups und Existenzgründer, vorwiegend (aber nicht ausschließlich) aus Kreativwirtschaft und Social Entrepreneurship
- Anbindung an Gründerökosystem durch TIG
- TIG übernimmt Verwaltung für die Untervermietung

Vorteile Option A:

- Umfassende Synergienutzung zwischen feuer*werk und bestehender Gründungsförderung und Start-Up-Ökosystem
- Entlastung Personal feuer*werk von verwalterischer Tätigkeit zugunsten inhaltlicher Arbeit
- Enorme Verringerung des finanziellen Risikos durch TIG als Ankermieter
- Stabilere Finanzierung in der Startphase

Nachteile Option A:

- Gefahr der Inselbildung im feuer*werk, erhöhter Fokus auf Integration und Austausch nötig

Option B

Direktvermietung von Büro- und Co-Working-Flächen durch feuer*werk

- Einzelvermietung an Start-Ups und Existenzgründende, vorwiegend (aber nicht ausschließlich) aus Kultur-/Kreativwirtschaft und Social Entrepreneurship
- Verwaltung und Betreuung durch feuer*werk

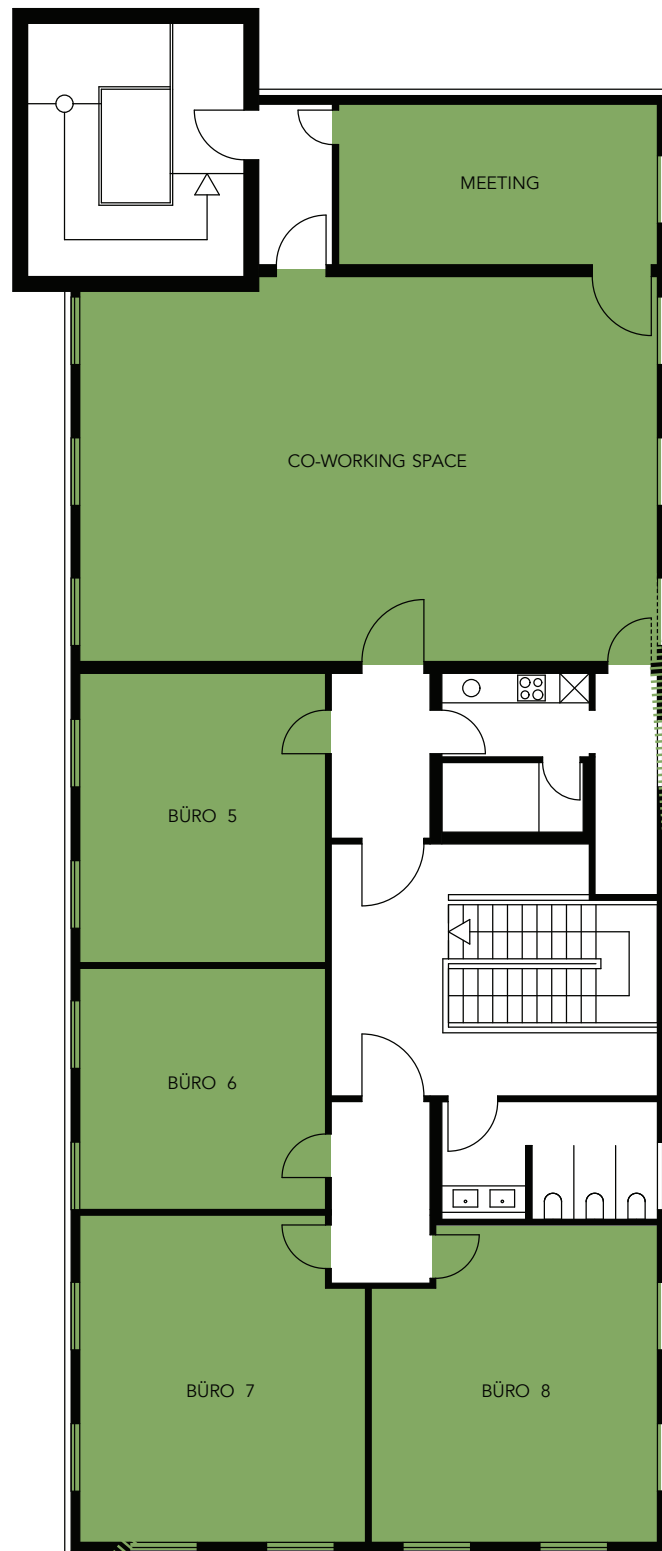
Vorteile Option B:

- Kleinere Gefahr der Inselbildung im feuer*werk

Nachteile Option B:

- Aufbau von Parallelstrukturen
- Erhöhter Personalaufwand für Verwaltung
- Bei Betreuung von Gründenden auf externe Kooperationsmöglichkeiten angewiesen
- Höheres wirtschaftliches Risiko für feuer*werk
- Erhöhter Startkapitalbedarf
- Zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit Umwandlung einiger Ateliers in Büroraum nötig, zusätzlich Erhöhung des qm-Preises für Ateliers auf 3,25 € kalt

4. Obergeschoss



Büros

Mietpreise:
 $7,- \text{ € / m}^2 + 3,09 \text{ € / m}^2 \text{ NK} = 10,09 \text{ €}$

Beispiele:
Büro #2 $12,13 \text{ m}^2 = 122,39 \text{ €}$
Büro #7 $44,26 \text{ m}^2 = 446,58 \text{ €}$

12 Co-Working-Schreibtische

Mietpreise:
Pro Monat fest: 150 €
2 flexible Tage / Woche: 50 € monatl.
10er-Karte: 72 €
Tagesticket: 8 €

Das feuer*werk ist niemals vollendet

Das feuer*werk ist niemals vollendet

Konsequenz in den Prinzipien Eigenengagement und Vielschwelligkeit

Das Prinzip des Eigenengagements und der Vielschwelligkeit soll konsequent zu Ende gedacht werden und auch im Erscheinungsbild des feuer*werks zum Tragen kommen. Auf keinen Fall darf hier ein schlüsselfertiges Hochglanz-Objekt zum Bezug freigegeben werden.

Vielmehr muss das ewige Entstehen, die ständige Veränderung und das „Niemalsfertigsein“ ständig visuell präsent sein. Ein baulich sichtbarer Do-It-Yourself-Ansatz fördert Kreativität und Eigenengagement, weil allen Besuchenden stets bewusst gemacht wird, mit den eigenen Fähigkeiten etwas zum großen Ganzen beitragen zu können.

Eine funktionale Grundsanierung inkl. Erfüllung der Brandschutzanforderungen ist zunächst nötig, sowie eine Anpassung des Grundrisses an wenigen Stellen. Während dabei die Atelierräume nur einen niedrigen Ausbaustandard benötigen, erfordern die Büro- und Co-Working-Bereiche einige Aufwertungen.

Der Schlauchturm

Der ehemalige Schlauchturm der Feuerwache kann zur brandschutzgerechten Erschließung des 4. OG genutzt werden. Die Nutzung zwischen KG und 2. OG bleibt jedoch eine Herausforderung, die dieses Konzept bewusst noch nicht final beantworten möchte. Sie soll als Chance für eine variable Projekt- und Entwicklungsfläche vorgehalten werden, die als Projektionsfläche für kreative Prozesse in einem mehrjährigen Prozess schließlich eine ungewöhnliche Nutzung finden soll. Dennoch wäre auch die Nutzung als Kletterturm, für eine Micro-Brewery, eine Vertical Farm, eine hydroponische Farm oder vertikales Co-Working denkbar.

Der Umbau der Fahrzeug- zur Veranstaltungshalle sowie die Umbauten für Gastronomie und Galerie fordern einigen Aufwand, der jedoch für einen schnellen Erfolg des Projekts unumgänglich ist und dementsprechend ebenfalls zu Beginn durchgeführt werden sollte.

Insgesamt ist jedoch anzumerken, dass, von den Brandschutzanforderungen abgesehen, die hier geschätzten Baukosten eine variable Größe darstellen, die zu einem gewissen Maß an die Fördersituation angepasst werden können – jedoch mit Auswirkungen auf die Dauer der Anlaufphase des Projekts.

Ebenfalls variabel sind die Investitionskosten für Einrichtung und Ausstattung. Dieses Konzept geht von einer lückenlosen Kontinuität zwischen Kulturgewerbehof-prototyp und Kreativwerk/feuer*werk aus, so dass

die bereits aufgebaute Infrastruktur aus den prototyp ins feuer*werk mitgenommen werden kann und die Investitionskosten niedrig bleiben.



DAS FEUER*WERK ALS KOOPERATIONSPROJEKT

Mit den auf den vorhergehenden Seiten auftauchenden Institutionen gab es zur Vorbereitung dieses Konzepts auf Arbeitsebene bereits erste Gespräche zur Ideenfindung einer möglichen Kooperation. Zusätzlich sind in der folgenden Liste weitere Beispiele potentieller Kooperationspartner genannt:

- raumstation3539 eG
stünde als inhaltlicher Betreiber und bestehender Knotenpunkt der kreativen Szene zur Verfügung
- TIG GmbH
Partner bei der Verwaltung, sowie in der Gründungsförderung
- JLU
Partner für Reallabore/Living Labs, für Gründungsförderung und Zusammenarbeit in der Kulturförderung
- THM
Partner für Reallabore/Living Labs und für Gründungsförderung
- Sozialverbände (DRK, Diakonie, Caritas, AWO, Paritätischer)
Partner für Social Entrepreneurship, Werkstattzentrum und Quartiersarbeit
- Weitere Partner für Bürger- und Quartiersarbeit: an.ge.kommen e.V., Programm Soziale Stadt, Gießener Nordstadt e.V., Freiwilligenzentrum Gießen e.V., Jugendwerkstatt Gießen, u.a.
- Weitere Partner für Offenes Werkstattzentrum: an.ge.kommen e.V., Offener Kanal Gießen, Fahrradschmiede, Jugendwerkstatt Gießen, u.a.
- Weitere Partner für Soziale Innovationen und Community Entrepreneurship: social-startups.de, SoLaWi Marburg-Gießen, Foodsharing Gießen, Wurzelwerk Gießen, das ALLrad, Kü-ché u.a.

Das feuer*werk – die Verwaltung

Rund um den Kulturgewerbehof/das Kreativwerk wird es eine Reihe von Verwaltungstätigkeiten sowie inhaltlichen Aufgaben geben, die in Auftrag gegeben werden müssen.

Verwaltung:

- Abschluss, Durchführung und Abwicklung von Mietverhältnissen; Anbahnung und das Führen von Mietvertragsverhandlungen
- Überwachung des Zahlungsverkehrs, Miet- und Nebenkosteninkasso, Ermittlung der Mietersalden, Mahnwesen

Anbindung und Erreichbarkeit

Anbindung und Erreichbarkeit
Als Veranstaltungs- und Begegnungsort ist das feuer*werk durch die Bus- und Bahn-Haltepunkte am Oswaldsgarten, sowie der unmittelbaren Nähe zum Fernradweg R7 auch ohne privaten PKW hervorragend zu erreichen. Für die Anfahrt mit PKW bietet sich das direkt gegenüber liegende, rund um die Uhr geöffnete Parkhaus der Galerie Neustädter Tor mit 1060 Parkplätzen an. Weitere Parkmöglichkeiten findet man in 350m Entfernung im Q-Park an der Westanlage (569 Parkplätze). Auf dem Gelände des feuer*werks sollen zudem weitere Stellplätze für Fahrräder geschaffen werden. Eine Neuschaffung von PKW-Stellplätzen auf dem Gelände ist dagegen weder zweckdienlich noch zeitgemäß. Die Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen muss daher im Bauverfahren vermieden werden.

- Organisation und Überwachung von Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen

- Abschluss, Auflistung und Überwachung von Wartungs- und Pflegeverträge und deren Termine und Fristen

- Allgemeine Hausmeisterinnen- und Reinigungstätigkeiten

- Abschluss von Versicherungsverträgen, Abwicklung von Versicherungsfällen

- Übergabe und Übernahme der Mietsache bei Beginn und Beendigung des jeweiligen Mietverhältnisses

- Nebenkostenerfassung, Erstellung und fristgerechter Versand der Abrechnungen, Zählerstanddokumentation

- Schlüssel-Verwaltung

Inhaltliche Aufgaben:

- Auswahl und Kuration der Mietparteien
- Vernetzungsarbeit im Haus
- Vernetzungsarbeit mit Kooperationspartnern und externen Akteuren
- Öffentlichkeitsarbeit und Marketing
- Veranstaltungsmanagement und -organisation
- Inhaltlich-strategische Planungen
- Betreuung und Beratung verschiedener Nutzergruppen (von Initiativen über Kunstschaffende bis hin zu Start-Ups)
- Koordination und Durchführung des Ressourcenaufbaus (Veranstaltungsräume, Büroinfrastruktur, Werkstattausstattung etc.)
- Koordination der Betreuung der öffentlich nutzbaren Räume

Das feuer*werk ist niemals vollendet

Personalbedarf

Neben der Betreuung der Gastronomie und der Veranstaltungsräume sowie der Hausreinigung, benötigt das feuer*werk Personal im Umfang von 1,4 VZ-Stellen, bzw. 1,66 Stellen im Fall der Direktvermietung von Büroräumen und Co-Working, zusätzlich eine Bürokraft im Umfang von 30% VZ. Mittelfristig wäre außerdem eine FSJ-Kultur-Stelle denkbar, die durch einen zu etablierenden Förderverein getragen werden könnte.

Beispielhafte Personalübersicht

3. Betriebsjahr Variante A I.:

- | | |
|--------------------------------|---------|
| • Geschäftsführung feuer*werk: | 140% VZ |
| • Eventmanagement feuer*werk | 100% VZ |
| • Bürokraft | 30% VZ |
| • FSJ Kultur | 100% VZ |
| • Reinigung | 20% VZ |
| • Geschäftsführung Gastronomie | 100% VZ |
| • Service Gastronomie | 450% VZ |



Realisierungsmöglichkeiten

Von Good-Practice-Beispielen lernen

GOOD-PRACTICE-BEISPIELE

Die Good-Practice-Beispiele von **basis e.V. Frankfurt** und **Utopiastadt Wuppertal** zeigen, dass besonders fruchtbare Kreativorte entstehen, wenn der Betrieb von einem unabhängigen, in der Kreativszene verwurzelten Betreiber eigenverantwortlich realisiert wird.

Nach diesem Modell erhält der Betreiber die Liegenschaft vom Eigentümer zur weitgehend kostenfreien Nutzung. Der Betreiber kann auf dieser Basis die zum Betrieb nötigen Mittel selbst erwirtschaften, vor allem durch die günstige Vermietung an die Nutzenden.

WAS KANN DAS FÜR GIEßEN BEDEUTEN?

Analog zum Modell in Frankfurt kann die Feuerwache von der Stadt Gießen dem Betreiber des **feuer*werks** gegen einen symbolischen Mietpreis zur Verfügung gestellt werden. Durch die Einnahmen durch Untervermietung der einzelnen Büros, Ateliers etc. des **feuer*werks** könnten die zum Betrieb notwendigen Tätigkeiten sowie die Bespielung der Räume mit Öffentlichkeitscharakter ohne laufende kommunale Zuschüsse finanziert werden.

WER IST DER TRÄGER?

Das **feuer*werk** lebt von Innovation, Kreativität und Vielfalt seiner Nutzenden. Als vielschichtiges und kooperativ angelegtes Projekt sollte die Organisation nach diesen Prinzipien konsequent zu Ende gedacht werden und auch die Wahl der Betreibergesellschaft determinieren. Das Engagement der Kreativen kann befördert werden, wenn der dadurch erwirtschaftete materielle und immaterielle Wert nicht in eine externe Betreibergesellschaft abfließt, sondern in der Community verbleibt. Aus diesem Grund wäre eine **Genossenschaft** oder ein **eingetragener Verein** die erste Wahl. Alle Nutzenden oder Mietparteien des **feuer*werks** wären durch einen Beitritt zu Betreibergesellschaft nicht mehr lediglich Stakeholder, sondern Shareholderinnen, mit verbrieftem Mitspracherecht, gestiegenem Verantwortungsbewusstsein und Willen zum Engagement.

Links zu Einrichtungen anderer Städte

Utopiastadt Wuppertal

<http://www.clownfish.eu/utopia-stadt>

<http://neue-nachbarschaft.de/immovielien/utopiastadt-wuppertal-2/>

basis e.V. Frankfurt/Main

<http://www.basis-frankfurt.de>

WELCHE MITWIRKUNGSMÖGLICHKEITEN HAT DIE KOMMUNE?

Zur Etablierung des gewünschten Entwicklungs- und Freiraumes für Innovation und Kreativität ist große Flexibilität und Agilität notwendig. Darum ist ein hoher Grad an inhaltlicher Autonomie zum Gelingen des Projekts notwendig. Grundlage der Zusammenarbeit zwischen Betreibergesellschaft und Kommune könnte daher ein Kooperationsvertrag sein, der Zielvorstellungen und Aufgabenbereiche festhält, die Wahl der Mittel jedoch im Ermessensbereich der Betreibergesellschaft belässt. Eine Berichterstattung könnte im Rahmen einer ämterübergreifenden Steuerungsrunde erfolgen, analog zu den Projekten URBANAUTIK und PROTOTYP. Darüber hinaus könnte die Einrichtung eines fachlichen Beirats eine mögliche Option sein.

Vorteile der Wahl eines gemeinschaftsgetragenen Unternehmens (eG oder e.V.) als **feuer*werk**-Betreiber

- Mehr Engagement der Nutzenden durch volles Mitspracherecht und Teilhabe
- Stärkere Identifikation mit dem Gesamtprojekt **feuer*werk**
- Förderung des Austausches untereinander
- Bündelung von Einzelinteressen
- Einheit von Mittel und Zweck: Gemeinschaft stärken durch starke Gemeinschaft, nachhaltiges Wirtschaften durch gemeinsam getragene Verantwortung
- Eigenverantwortung stärken
- Starkes Signal von Offenheit und Mitgestaltungsmöglichkeit nach außen

Wirtschaftliche Rahmendaten auf einen Blick

Baukosten Übersicht

Gebäude:	ca. 475.800 €
Freiflächen:	ca. 93.600 €
Nebenkosten:	ca. 99.000 €

gesamt: ca. 668.400 €

Fördermöglichkeiten für Umbau

	Quelle	Förderquote
<u>Gebäude gesamt</u>		
Investitionspakt Soziale Integration im Quartier	HfWEVW	bis zu 90%
<u>Freiflächen</u>		
Zukunft Stadtgrün	HfWEVW	ca. 66%
<u>Gründerzentrum</u>		
Förderung der regionalen Entwicklung – Gründerzentren	WI Bank	50-60%
<u>Ateliers</u>		
Radar für Hessen	HfWEVW	? (in Arbeit)

Betriebsplanung

Prognostiziert werden kann ein kostendeckender Betrieb des Kreativwerks sowohl in **Option A** als auch in **Option B** ab dem dritten Betriebsjahr.

Für die **Startphase** ist für den Betrieb des Kreativwerks eine **Anschubfinanzierung** nötig, die durch die Stadt Gießen zu leisten wäre. Diese beträgt:

- in Variante A 1:	im ersten Jahr EUR 60.000, max. EUR 80.000 im zweiten Jahr EUR 5.000, max. EUR 15.000
- in Variante A 2:	im ersten Jahr EUR 40.000, max. EUR 60.000 im zweiten Jahr EUR 5.000, max. EUR 15.000
- in Variante B 1:	im ersten Jahr EUR 90.000, max. EUR 120.000 im zweiten Jahr EUR 15.000, max. EUR 20.000
- in Variante B 2	im ersten Jahr EUR 70.000, max. EUR 95.000 im zweiten Jahr EUR 15.000, max. EUR 20.000

A = mit Kooperation mit TIG / B = ohne Kooperation mit TIG
1 = Gastronomie Eigenbetrieb / 2 = Gastronomie Fremdbetrieb

Betriebsplanzahlen Übersicht

Variante A 1

(mit TIG / Gastro Eigenbetrieb)

EINNAHMEN netto	Betriebsjahr 1	Betriebsjahr 2	Betriebsjahr 3
Veranstaltung + Seminar	23.786 €	54.512 €	61.638 €
Vermietung	81.346 €	86.031 €	86.721 €
Gastronomie eigen	179.316 €	205.001 €	212.148 €
Zuschuss LAKS & Förderverein	15.000 €	19.800 €	31.800 €
SUMME	299.448 €	364.914 €	392.307 €
AUSGABEN brutto			
Mietkosten + NK	59.269 €	59.269 €	59.269 €
Personalkosten	84.825 €	96.000 €	112.800 €
Gastronomie	181.870 €	186.200 €	186.922 €
Investitionen / Abschreibungen	30.000 €	24.000 €	21.600 €
SUMME	355.964 €	365.469 €	380.590 €
JAHRESERGEBNIS	-56.516 €	-554 €	11.717 €

Variante A 2

(mit TIG / Gastro Fremdbetrieb)

EINNAHMEN netto	Betriebsjahr 1	Betriebsjahr 2	Betriebsjahr 3
Veranstaltung + Seminar	23.786 €	54.512 €	61.638 €
Vermietung	81.346 €	86.031 €	86.721 €
Gastronomie Verpachtung	16.637 €	16.637 €	16.637 €
Zuschuss LAKS & Förderverein	15.000 €	19.800 €	31.800 €
SUMME	136.769 €	176.980 €	196.796 €
AUSGABEN brutto			
Mietkosten + NK	59.269 €	59.269 €	59.269 €
Personalkosten	84.825 €	96.000 €	112.800 €
Investitionen / Abschreibungen	30.000 €	24.000 €	21.600 €
SUMME	174.094 €	179.269 €	193.669 €
JAHRESERGEBNIS	-37.324 €	-2.289 €	3.127 €

EINNAHMEN netto		Betriebsjahr 1	Betriebsjahr 2	Betriebsjahr 3
Veranstaltung + Seminar		23.786 €	54.512 €	63.042 €
Vermietung		71.230 €	95.793 €	103.198 €
Gastronomie eigen		179.316 €	204.572 €	205.240 €
Zuschuss LAKS & Förderverein		15.000 €	19.800 €	31.800 €
SUMME		289.332 €	374.677 €	403.281 €
AUSGABEN brutto				
Mietkosten + NK		59.441 €	59.441 €	59.441 €
Personalkosten		91.650 €	104.400 €	121.200 €
Gastronomie		181.870 €	189.086 €	189.277 €
Investitionen / Abschreibungen		42.000 €	36.000 €	31.200 €
SUMME		374.962 €	388.927 €	401.119 €
JAHRESERGEBNIS		-85.629 €	-14.251 €	2.162 €

Variante B 1
(ohne TiG / Gastro Eigenbetrieb)

EINNAHMEN netto		Betriebsjahr 1	Betriebsjahr 2	Betriebsjahr 3
Veranstaltung + Seminar		23.786 €	54.512 €	63.042 €
Vermietung		71.230 €	95.793 €	103.198 €
Gastronomie Verpachtung		15.976 €	15.976 €	15.976 €
Zuschuss LAKS & Förderverein		15.000 €	19.800 €	31.800 €
SUMME		125.993 €	186.081 €	214.017 €
AUSGABEN brutto				
Mietkosten + NK		59.441 €	59.441 €	59.441 €
Personalkosten		91.650 €	104.400 €	121.200 €
Investitionen / Abschreibungen		42.000 €	36.000 €	31.200 €
SUMME		193.091 €	199.841 €	211.841 €
JAHRESERGEBNIS		-67.098 €	-13.760 €	2.175 €

Variante B 2
(ohne TiG / Gastro Fremdbetrieb)



Anhang

Übersichten und Detailzahlen



Überblick Baukosten

Pos.	Maßnahme	Kurzbeschreibung	ca. Kosten
A	Gebäude		
1	Brandschutz	Grundrissänderungen inkl. Erneuern und Ertüchtigung von Bauteilen gemäß Brandschutzvorschriften HBO (Hessische Bauordnung) GK 5 Sonderbauten Multifunktionsgebäude, Einbau zweiter Fluchtweg DG	265.000 €
2	EG-Multifunktionszone	Umnutzung Fahrzeughalle und Werkstatt zu multifunktionalem Event- und Konferenzraum inkl. teilweise Rückbau Innenausbau, Erneuern Fenster & Böden und Anpassung Haustechnik	73.000 €
3	offenes Foyer	Rückbau Fahrzeughalle, Einbau Abtrennung inkl. Eingang Multifunktionszone, Anpassung Haustechnik	14.000 €
4	Gastronomie & Shop	Rückbau Büro, Erneuern Böden, teilweise Erneuern Fassade, Baudekoration und Ausbau, Einbau Küchen- und Lagerraum	48.000 €
5	Galerie & Seminar	Rückbau Ausbau, Einbau Türen und Fenster, Anpassung Haustechnik, Ausbau	18.500 €
6	Fahrradwerkstatt	Rückbau Ausbau, Einbau Lagerraum inkl. Tür, Ausbau	5.500 €
7	Verwaltung	Einbau Fenster, Ausbau	5.000 €
8	Sanitär	Einbau Sanitäranlagen, teilweise Modernisierung Sanitär	23.000 €
9	Grundrissanpassungen	Sonstiges Arbeiten bzgl. Grundrissanpassungen, hauptsächlich Ausbau	16.000 €
10	Make-Over	allgemeine Schönheitsreparaturen	7.800 €
Σ	Gebäude	Gesamtbaumaßnahmen am Gebäude	475.800 €
A	Freiflächen		
11	Frontzone	Teilweise Entsiegeln Frontzone inkl. Straßengrün und Stadtmobiliar	11.900 €
11	Innenhof	Entsiegeln Innenhof und Anlegen eines öffentlichen Miniparks im Innenhofs inkl. interaktiven Flächen für Events, Konferenzen und Erholung	81.700 €
Σ	Freiflächen	Gesamtbaumaßnahmen Freiflächen	93.600 €
B	Nebenkosten		
11	Planungskosten Gebäude	Architekten, Fachplaner und Überwachung gem. HOAI	73.000 €
12	Planungskosten Freiflächen	Architekten, Fachplaner und Überwachung gem. HOAI	21.000 €
13	Gebühren	Bauantragsgebühren, etc	5.000 €
Σ	Nebenkosten		99.000 €
Zusammenfassung Bau-, Planungs- und Genehmigungskosten			
A	Gebäude	Gesamtbaumaßnahmen am Gebäude	475.800 €
B	Freiflächen	Gesamtbaumaßnahmen Freiflächen	93.600 €
C	Nebenkosten		99.000 €
Σ	Gesamtkosten		668.400 €

Alle Preise sind Schätzungen per Juni 2019 und verstehen sich zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Nicht berücksichtigt sind lose Objekte wie Einrichtung, Eventtechnik, Werkstattausrüstung, EDV-Anlagen etc.

Überblick Betriebskosten Gebäude

WÄRME

Wärmekosten Feuerwache gesamt 2018	52127,54	€
Nutzfläche Feuerwache 2018 (außer Container)	2448,00	qm
Nutzfläche Kulturgewerbehof	1533,46	qm
Wärmekosten Kulturgewerbehof / Monat	2721,12	€
Wärmekosten / qm Nutzfläche / Monat	1,77	€

STROM

Stromverbrauch / Kulturgewerbehof / Jahr (Schätzung)	24170	kWh
Preis pro kWh "Blauer Himmel Strom" NEW zertifiz. Ökostrom	0,21	€
Grundpreis / Monat	12,12	€
Stromkosten Kulturgewerbehof / Monat / qm Nutzfläche	0,28	€

WASSER & ABWASSER

Wasserkosten Kulturgewerbehof / Jahr (Schätzung)	1520,57	€
Wasserkosten Kulturgewerbehof / Monat / qm Nutzfläche	0,08	€

SONSTIGES / Monat

Internet	50,00	€
Kopierer Leasing	80,00	€
Aufzug Wartung + TÜV	240,00	€
Reinigung	594,23	€
Abfallgebühren	123,22	€
Versicherungen	284,29	€
Straßenreinigung	60,13	€
Feuerlöscher (7 Stück)	22,29	€
Schornsteinfeger	5,00	€
SUMME / Monat	1459,16	€
Sonstige Kosten / Monat / qm	0,95	€

NK gesamt Kulturgewerbehof	4735,20	€
NK gesamt / qm	3,09	€

Übersicht Flächen

BÜROS / CO-WORKING / GRÜNDERZENTRUM	Bez.	m ²	Preise bei Einzelvermietung nach Option B		
			KM	NK	ges.
Büro, TIG #1	53	25,72	192,90 €	79,42 €	272,32 €
Büro, TIG #2	54	12,13	90,98 €	37,46 €	128,43 €
Büro, TIG #3	55	20,92	156,90 €	64,60 €	221,50 €
Büro, TIG #4	56	20,92	156,90 €	64,60 €	221,50 €
Meetingraum, TIG	60	21,17			
Co-Working-Space, TIG	61	90,91	1.625,00 €	280,72 €	1.905,72 €
Büro, TIG #5	62	29,43	220,73 €	90,88 €	311,60 €
Teeküche, TIG	63	5,1			
Gemeinschaftszone, TIG	64	5,72			
Büro, TIG #6	69	24,53	183,98 €	75,75 €	259,72 €
Büro, TIG #7	70	44,26	331,95 €	136,67 €	468,62 €
Büro, TIG #8	71	30,01	225,08 €	92,67 €	317,74 €
Nebenflächen					
Flur 2	52	14,1			
WC-Unisex	57	12,44			
Rettungstreppenraum	58	12,95			
Flur 3	59	4,9			
Wartungsraum, Fahrstuhl	65	4,07			
Flur 1	66	6,74			
Treppenraum A	67	25,94			
Flur 2	68	7,43			
WC-Unisex	72	12,44			
			Preis bei Gesamtvermietung an TIG nach Option A		
Σ Gründerzentrum gesamt		431,83	1.640,14 €	1.333,46 €	2.973,60 €
			Zusätzliche Büros in Option B		
Büro #9	47	12,49	93,68 €	38,57 €	132,24 €
Büro #10	48	19,8	148,50 €	61,14 €	209,64 €
Büro #11	49	27,06	202,95 €	83,56 €	286,51 €

Übersicht Flächen

ATELIERS

	Bez.	m²	KM	NK	ges.
Atelier #1	20	29,2	80,30 €	90,17 €	170,47 €
Atelier #2	29	29,2	80,30 €	90,17 €	170,47 €
Atelier #3	30	21,02	57,81 €	64,91 €	122,71 €
Atelier #4	31	22,5	61,88 €	69,48 €	131,35 €
Atelier #5	32	17,15	47,16 €	52,96 €	100,12 €
Atelier #6	33	11,46	31,52 €	35,39 €	66,90 €
Atelier #7	34	34,52	94,93 €	106,60 €	201,53 €
Atelier #8	39	23,2	63,80 €	71,64 €	135,44 €
Atelier #9	40	34,35	94,46 €	106,07 €	200,53 €
Atelier #10	47	12,49	34,35 €	38,57 €	72,92 €
Atelier #11	48	19,8	54,45 €	61,14 €	115,59 €
Atelier #12	49	27,06	74,42 €	83,56 €	157,97 €
Atelier #13 (Remise)	R 6	21,99	60,47 €	67,90 €	128,38 €
Atelier #14 + Küche (Remise)	R 8/9	23,78	65,40 €	73,43 €	138,83 €
Σ		327,72			

KULTURBÜROS

	Bez.	m²	KM	NK	ges.
Verwaltung	17	28,76	115,04 €	88,81 €	203,85 €
Kulturbüro #1	18	21,18	84,72 €	65,40 €	150,12 €
Kulturbüro #2	19	20,39	81,56 €	62,96 €	144,52 €
Σ		70,33			

GASTRONOMIE

	Bez.	m²	KM	NK	ges.
Café & Store	8	87,03			
Café & Store, Küche	9	8,73			
Café & Store, Lager	10	3,11			
Lager, Gastro	89	11,27			
Σ		110,14	1.046,33 €	340,10 €	1.386,43 €

RESIDENZWOHNUNG

	Bez.	m²
Künstlerresidenz, Wohnen	43	18,34
Künstlerresidenz, Eingang	44	3,39
Künstlerresidenz, Bad	45	6,84
Künstlerresidenz, Atelier	46	34,42
Σ		62,99

Übersicht Flächen

VERANSTALTUNGS- & KONFERENZRÄUME

	Bez.	m²	KM	NK	ges.
Galerie & Seminar	5	81,67	163,63 €	252,19 €	415,82 €
Backstage & Seminar	13	26,02	52,13 €	80,35 €	132,48 €
Forum	14	217,86	436,49 €	672,73 €	1.109,23 €
Seminar 2 / Gemeinschafts- und Essenszone	24	64,07	128,37 €	197,84 €	326,21 €
Meeting & Seminar 1	38	24,73	49,55 €	76,36 €	125,91 €
Σ		414,35			

WERKSTÄTTEN & REALLABOR

	Bez.	m²	KM	NK	ges.
Fahrradwerkstatt	3	33,66	25,00 €	178,79 €	203,79 €
Fahrradwerkstatt, Lager	4	9,91	447,75 €	153,62 €	601,37 €
Reallabor	20	49,75	125,00 €	202,20 €	327,20 €
Werkstatt	76	65,48	25,00 €	38,82 €	63,82 €
Werkstatt, Lackierkabine	77	12,57	50,00 €	87,08 €	137,08 €
Makerspace	78	28,2	100,00 €	59,26 €	159,26 €
Küche	25	19,19	108,70 €	167,83 €	276,53 €
Medienremise/Offenes Studio	91	54,35	108,70 €	167,83 €	276,53 €
Σ		273,11			

MIETLAGERFLÄCHEN

	Bez.	m²	Miete
Storage A	84	7,52	22,56 €
Storage B	85	5,35	16,05 €
Storage C	86	5,35	16,05 €
Storage D	87	7,52	22,56 €
Σ		62,99	

KALTMIETE PRO QUADRATMETER

Ateliers	Option A: 2,75 € Option B: 3,25 €
Büros	Option B: 7,50 €
Gastro	9,50 €
Kulturbüros	4,00 €
Lagerflächen	3,00 €
Produktion	1,50 €
Reallabor	9,00 €
Veranstaltung/Seminar	2,00 €
Werkstätten	variabel

Prognose Auslastung / Nachfrage

AUSLASTUNG / NACHFRAGE

Jahr	2022			2023			2024			2025		
Quartal	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ateliers	50%	90%	90%	90%	100%	100%	110%	110%	115%	115%	120%	125%
Büros	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	90%	100%	100%	105%	105%
Co-Working	20%	25%	30%	40%	50%	55%	60%	60%	60%	65%	65%	65%
Kulturbüros	67%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

¹ Zahlen über 100% geben Nachfrage wieder, die vom Angebot nicht mehr gedeckt werden kann

Saal	15% ²	30%	40%	55%	66%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Galerie	15%	30%	40%	55%	66%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Seminarraum 1	5%	10%	15%	25%	33%	50%	75%	100%	110%	120%	130%	140%
Seminarraum 2 / Küche	5%	10%	15%	25%	33%	50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%

² Die Prozentzahlen in der Übersicht der Veranstaltungsraum-Auslastung dürfen nur relativ zueinander betrachtet werden. Sie beziehen sich auf die planerische Kennzahl von 15 Belegungen pro Monat und geben keine Auskunft über Kapazitätsgrenzen

KALKULATION VERANSTALTUNGSKOSTEN

	Veranstaltungen/Monat	Aufwand	trägt Gehaltskosten i.H.v.	pro Veranstaltung	Flächenanteil in qm	Flächenkosten	Gesamtkosten	Kosten/VA	Mindestdauer Vermietung	Stundensatz
Saal	15	0,66	1.980,00 €	132,00 €	243,88	1.484,72 €	3.464,72 €	230,98 €	6	38,50 €
Galerie	15	0,39	1.170,00 €	78,00 €	81,67	497,20 €	1.667,20 €	111,15 €	4	27,79 €
Seminarraum 1	15	0,13	390,00 €	26,00 €	64,07	390,05 €	780,05 €	52,00 €	2	26,00 €
Seminarraum 2 / Küche	15	0,13	390,00 €	26,00 €	30,00	182,64 €	572,64 €	38,18 €	2	19,09 €
Gesamt	60	130 % (inkl. 30 % Gemeinkostenanteil)			419,62					

Überblick Fixkosten Gastronomie Eigenbetrieb

SOZIALCAFÉ/KULTURKNEIPE

		Stunden	davon Café	davon Kneipe
Öffnungszeiten	12-0 Uhr	12	6	6
Sa/So	10-0 Uhr	14	8	6
= Woche			46	42

Arbeitsbedarf Service pro h Öffnungszeit	2,4
Arbeitsbedarf Service gesamt / Woche	211,2
Abzgl. ½ Café ehrenamtlich	188,2
Arbeitsbedarf Management / Woche	30

		Stunden/ Woche	Kosten/ Monat
Stundenlohn Service	11,23	120	5.390,40 €
Stundenlohn Service Aushilfe	10,55	58,2	2.456,04 €
Stundenlohn Geschäftsführung	19	40	3.040,00 €
Personalkosten			10.886,44 €
Nebenkosten			340,10 €
Kredittilgung 50.000 Euro Startinvestition / 72 Monate			800 €
Break-Even			12.026,54 €

Detailzahlen im Monatslängsschnitt, quartalsweise

OPTIONEN A I + A II (mit Gründerzentrum TIG)

	Monat 1	Monat 4	Monat 7	Monat 10	Monat 13	Monat 16	Monat 19	Monat 22	Monat 25
EINNAHMEN netto / MONAT									
Vermietung Veranstaltung + Seminar	837,42 €	1.674,85 €	2.255,67 €	3.160,73 €	3.837,92 €	4.525,29 €	4.777,56 €	5.029,84 €	5.136,48 €
Ateliers	956,60 €	1.721,88 €	1.721,88 €	1.721,88 €	1.721,88 €	1.913,20 €	1.913,20 €	1.913,20 €	1.913,20 €
Kulturbüros	333,99 €	498,49 €	498,49 €	498,49 €	498,49 €	498,49 €	498,49 €	498,49 €	498,49 €
Lagerraum	19,31 €	38,61 €	57,92 €	77,22 €	77,22 €	77,22 €	77,22 €	77,22 €	77,22 €
Gründerzentrum	2.973,60 €	2.973,60 €	2.973,60 €	2.973,60 €	2.973,60 €	2.973,60 €	2.973,60 €	2.973,60 €	2.973,60 €
Reallabor	601,37 €	601,37 €	601,37 €	601,37 €	601,37 €	601,37 €	601,37 €	601,37 €	601,37 €
Werkstätten	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €
Gastronomie eigen (I)	12.627,87 €	15.153,44 €	16.837,16 €	15.153,44 €	17.679,02 €	15.995,30 €	17.679,02 €	16.837,16 €	17.679,02 €
Gastronomie fremd (II)	1.386,43 €	1.386,43 €	1.386,43 €	1.386,43 €	1.386,43 €	1.386,43 €	1.386,43 €	1.386,43 €	1.386,43 €
Zuschuss LAKS	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.650,00 €	1.650,00 €	1.650,00 €	1.650,00 €	2.000,00 €
Zuschuss Förderverein	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	650,00 €
SUMME bei Gastro eigen (I)	20.767,83 €	25.079,92 €	27.363,77 €	26.604,41 €	30.207,18 €	29.402,15 €	31.338,14 €	30.748,56 €	32.697,06 €
SUMME bei Gastro fremd (II)	9.526,40 €	11.312,91 €	11.913,04 €	12.837,40 €	13.914,59 €	14.793,28 €	15.045,56 €	15.297,83 €	16.404,47 €

AUSGABEN brutto / MONAT

Mietnebenkosten	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €
Raumkosten Verwaltungsbüro	203,85 €	203,85 €	203,85 €	203,85 €	203,85 €	203,85 €	203,85 €	203,85 €	203,85 €
Personalkosten									
Management Feuerwache	3.500,00 €	4.375,00 €	4.375,00 €	4.375,00 €	4.900,00 €	4.900,00 €	4.900,00 €	4.900,00 €	4.900,00 €
Eventmanagement	1.500,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	3.000,00 €
Bürokraft 30%	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €
FSJ Kultur	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	650,00 €
Gastronomie eigen Fixkosten (I)	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €
Gastronomie eigen Einkauf (I)	3.607,96 €	4.329,56 €	4.810,62 €	4.329,56 €	5.051,15 €	4.570,09 €	5.051,15 €	4.810,62 €	5.051,15 €
Investitionen / Abschreibungen / Werbung etc.	4.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	1.800,00 €
SUMME bei Gastro eigen (I)	29.283,46 €	29.630,05 €	30.111,11 €	29.630,05 €	30.876,64 €	30.395,58 €	30.876,64 €	30.636,11 €	32.076,64 €
SUMMER bei Gastro fremd (II)	14.585,20 €	14.414,05 €	14.414,05 €	14.414,05 €	14.939,05 €	14.939,05 €	14.939,05 €	14.939,05 €	16.139,05 €

ERGEBNIS bei Gastro eigen (I)	-8.515,62 €	-4.550,13 €	-2.747,34 €	-3.025,63 €	-669,46 €	-993,43 €	461,50 €	112,45 €	620,42 €
ERGEBNIS bei Gastro fremd (II)	-5.058,81 €	-3.101,14 €	-2.501,01 €	-1.576,65 €	-1.024,46 €	-145,77 €	106,51 €	358,78 €	265,42 €

Kumuliert bei Gastro eigen (I)	-25.546,87 €	-39.197,25 €	-47.439,28 €	-56.516,18 €	-58.524,56 €	-61.504,85 €	-60.120,34 €	-59.782,99 €	-57.921,74 €
Kumuliert bei Gastro fremd (II)	-15.176,42 €	-24.479,85 €	-31.982,89 €	-36.712,84 €	-39.786,22 €	-40.223,53 €	-39.904,02 €	-38.827,67 €	-38.031,41 €

Detailzahlen im Monatslängsschnitt, quartalsweise

OPTIONEN B I + B II (OHNE GRÜNDERZENTRUM TIG)

	Monat 1	Monat 4	Monat 7	Monat 10	Monat 13	Monat 16	Monat 19	Monat 22	Monat 25
EINNAHMEN netto / MONAT									
Vermietung + Catering Veranstaltung + Seminar	837,42 €	1.674,85 €	2.255,67 €	3.160,73 €	3.837,92 €	4.525,29 €	4.777,56 €	5.029,84 €	5.136,48 €
Ateliers	1.164,65 €	2.096,37 €	2.096,37 €	2.096,37 €	2.329,30 €	2.329,30 €	2.329,30 €	2.329,30 €	2.329,30 €
Kulturbüros	357,55 €	533,66 €	533,66 €	533,66 €	533,66 €	533,66 €	533,66 €	533,66 €	533,66 €
Lagerraum	19,31 €	38,61 €	57,92 €	77,22 €	77,22 €	77,22 €	77,22 €	77,22 €	77,22 €
Büros	848,95 €	1.131,93 €	1.414,92 €	1.697,90 €	1.980,88 €	2.263,87 €	2.546,85 €	2.546,85 €	2.829,83 €
Co-Working	325,00 €	406,25 €	487,50 €	650,00 €	812,50 €	893,75 €	975,00 €	975,00 €	975,00 €
Reallabor	626,25 €	626,25 €	626,25 €	626,25 €	626,25 €	626,25 €	626,25 €	626,25 €	626,25 €
Werkstätten	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €	1.167,67 €
Gastronomie eigen	12.627,87 €	15.153,44 €	16.837,16 €	15.153,44 €	17.679,02 €	15.995,30 €	17.679,02 €	16.837,16 €	17.469,39 €
Gastronomie fremd	1.331,36 €	1.331,36 €	1.331,36 €	1.331,36 €	1.331,36 €	1.331,36 €	1.331,36 €	1.331,36 €	1.331,36 €
Zuschuss LAKS	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.650,00 €	1.650,00 €	1.650,00 €	1.650,00 €	2.000,00 €
Zuschuss Förderverein	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	650,00 €
SUMME bei Gastro eigen	19.224,67 €	24.079,03 €	26.727,11 €	26.413,24 €	30.694,42 €	30.062,30 €	32.362,53 €	31.772,95 €	33.794,80 €
SUMME bei Gastro fremd	7.928,16 €	10.256,95 €	11.221,31 €	12.591,16 €	14.346,76 €	15.398,36 €	16.014,87 €	16.267,15 €	17.656,77 €

AUSGABEN brutto / monat

Mietnebenkosten	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €	4.735,20 €
Raumkosten Verwaltungsbüro	218,23 €	218,23 €	218,23 €	218,23 €	218,23 €	218,23 €	218,23 €	218,23 €	218,23 €
Personalkosten									
Management Feuerwache	4.200,00 €	4.900,00 €	4.900,00 €	4.900,00 €	5.600,00 €	5.600,00 €	5.600,00 €	5.600,00 €	5.600,00 €
Eventmanagement	1.500,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	3.000,00 €
Bürokraft 30%	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €
FSJ Kultur	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	650,00 €
Gastronomie eigen Fixkosten	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €	10.886,44 €
Gastronomie Einkauf	3.607,96 €	4.329,56 €	4.810,62 €	4.329,56 €	5.051,15 €	4.570,09 €	5.051,15 €	4.810,62 €	4.991,25 €
Investitionen / Abschreibungen / Werbung etc.	5.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	2.600,00 €
SUMME bei Gastro eigen	30.997,84 €	31.169,43 €	31.650,49 €	31.169,43 €	32.591,02 €	32.109,96 €	32.591,02 €	32.350,49 €	33.531,13 €
SUMMER bei Gastro fremd	16.503,43 €	15.953,43 €	15.953,43 €	15.953,43 €	16.653,43 €	16.653,43 €	16.653,43 €	16.653,43 €	17.653,43 €
Differenz bei Gastro eigen	-11.773,17 €	-7.090,40 €	-4.923,38 €	-4.756,19 €	-1.896,60 €	-2.047,65 €	-228,49 €	-577,54 €	263,67 €
Differenz bei Gastro fremd	-8.575,27 €	-5.696,48 €	-4.732,12 €	-3.362,27 €	-2.306,67 €	-1.255,07 €	-638,56 €	-386,28 €	3,34 €

Kumuliert bei Gastro eigen	-35.319,50 €	-56.590,69 €	-71.360,83 €	-85.629,38 €	-91.319,18 €	-97.462,15 €	-98.147,62 €	-99.880,24 €	-99.089,23 €
Kumuliert bei Gastro fremd	-25.725,81 €	-42.815,26 €	-57.011,62 €	-67.098,43 €	-74.018,43 €	-77.783,64 €	-79.699,31 €	-80.858,15 €	-80.848,13 €



erstellt durch die raumstation3539
im Auftrag des Kulturamts Gießen
Autoren: Jan Buck, Christopher Reuter
Abbildungen: Jan Buck (16, 30), Creative Commons
(18, 22, 24), raumstation3539 (11), Christopher Reuter
(1/40, 9, 13, 15, 17, 19, 21), Annika Weertz (3)

raumstation3539
Grünberger Str. 22
35390 Gießen
www.raumstation3539.net
info@raumstation3539.net