

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 23.09.2024
Dezernat III Hauptamtlicher Kreisbeigeordneter	Name:	Christian Zuckermann
	Telefon:	0641 - 9390 - 1261
	E-Mail :	christian.zuckermann@lkgi.de
	Gebäude:	F Zimmer: F107

Bericht über das vorgesehene Betriebs- und Nutzungskonzept des Altbau-Beratungs- und InformationsZentrums (ALBIZ) in Grünberg und über den Stand der organisatorischen Vorbereitungen dafür

Durch Beschluss des Kreistages vom 08. Juli 2024 (Vorlage 1369/2024) wurde der Kreisausschuss gebeten, im Haupt- und Finanzausschuss über das vorgesehene Betriebskonzept des ALBIZ – auch im Vergleich zum ursprünglichen Konzept – und über den Stand der organisatorischen Vorbereitungen dafür zu berichten.

Chronologie des ALBIZ

September 2014	Machbarkeitsstudie ALBIZ, Vorstellung im Denkmalbeirat, Bereisung
Januar 2015	Vorstellung des Konzepts zusammen mit Landesamt für Denkmalpflege Hessen im Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bzgl. Städtebauförderung
05.10.2015	Kreistagsbeschluss zur Einrichtung des ALBIZ (Vorlage: 1235/2015)
16.10.2015	Gründung des Fördervereins ALBIZ
17.12.2015	Kaufvertrag der Stadt Grünberg
Dez. 2015 – April 2016	Bauhistorische Untersuchung der Barfüßergasse 5 in Grünberg
10.04.2018	Unterzeichnung des Kooperationsvertrags zwischen der Stadt Grünberg und dem Landkreis Gießen

- 06.08.2018 Beschluss des Kreisausschusses für Vergabe der Architektenleistungen
- 28.08.2018 Magistratsbeschluss der Stadt Grünberg für die Vergabe der Architektenleistungen
- 25.09.2018 Unterzeichnung Architektenvertrag (Thomas Jungherr, jungherr architekt)
- 25.08.2020 Abschließende Projekt Kosten-Besprechung: Festlegung der Ausbauvariante 1 im 1. Bauabschnitt, Gesamtkosten 1.153.609,49 €. Klärung Finanzierungsdelta von 92.322,80 €. Zur Überbrückung des Deltas soll ein Förderantrag bei der DSD gestellt werden und 50.000 € zusätzlich in den Finanzhaushalt LKGI 2021 eingestellt werden.
- 15.09.2020 Eingangsbestätigung für den Förderantrag DSD, Förderjahr 2021- zur Überbrückung Finanzierungs-Delta
- 19.10.2020 Kreisausschuss Beschlussempfehlung zur Sanierung ALBIZ Ausbauvariante 1 (Ausbau Erdgeschoss, Erschließung Gesamtgebäude, Ertüchtigung Hülle)
- 23.11.2020 Freigabe Entwurfsplanung durch die Stadt Grünberg
- 24.11.2020 Unterlagen für die baufachliche Prüfung an WI-Bank, Hr. Adam (Jungherr Architekt)
- 03.12.2020 Beschlussempfehlung Kreistagsausschuss für Infrastruktur, Umwelt und Energie zur Sanierung ALBIZ Ausbauvariante 1 (Präsentation Hr. Jungherr)
- 10.12.2020 Beschlussempfehlung Haupt- und Finanzausschuss zur Sanierung ALBIZ Ausbauvariante 1
- 14.12.2020 Kreistag Entscheidung zur Sanierung ALBIZ Ausbauvariante 1 (Ausbau Erdgeschoss, Erschließung Gesamtgebäude, Ertüchtigung Hülle)
- 05.01.2021 Beauftragung LPH 4 – Genehmigungsplanung an Architekt und Ingenieurleistung-Statik
- 10.02.2021 Eingabe Bauantrag: Instandsetzung und Umnutzung in ein Beratungs- und Informationszentrum (ALBIZ); hier: "Ausbaustufe EG"

14.04.2022	Fördervertrag der DSD in Höhe von 40.000 € bei der Stadt Grünberg eingegangen
09.03.2022	Baugenehmigung für die Instandsetzung und Umnutzung in ein Beratungs- und Informationszentrum (ALBIZ), hier: „Ausbaustufe EG“
22.03.2022	Beauftragung Statiker mit der Ausführungsplanung (hier Gewölbeinstandsetzung und Planung der Zimmermannsdetails) als Grundlage für die Ausschreibung
13.05.2022	Eingangsbestätigung Zuschussantrag beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH) über 100.000 € Fördermittel
02.09.2022	Rundgang und Pressegespräch mit Staatssekretär des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Jens Deutschendorf
11.09.2022	Führungen im ALBIZ zum Tag des offenen Denkmals
21.03.2023	Besuch mit Führung der Kreishandwerkerschaft im ALBIZ
10.09.2023	Tag es offenen Denkmals im ALBIZ mit Führungen
07.12.2023	Richtfest des ALBIZ nach Abschluss der grundlegenden Sanierung der Dachkonstruktion
22.08.2024	Vergabe der Fachplanung Heizung, Sanitär, Lüftung
04.09.2024	Vorstellung des ALBIZ auf dem Tag der Baukultur des Landes Hessen
08.09.2024	Tag des offenen Denkmals mit Führungen, Ausstellern und Vortrag und mit praktizierenden Handwerkern
18.09.2024	Angebotsöffnung der Vergabe der Fachplanung Elektrotechnik

Gegenüberstellung: Ursprüngliches Nutzungskonzept – aktueller Stand

1. Ursprüngliches Nutzungskonzept ALBIZ (2016)
2. Kreistagsbeschluss der Ausbauvariante 1 vom 14.12.2020
3. Aktueller Stand

1. Ursprüngliches Nutzungskonzept ALBIZ (2016)

Dr. Jochen Karl entwarf zum 08.02.2016 ein Nutzungskonzept für das ALBIZ auf Grundlage der Machbarkeitsstudie vom 25.09.2014. Der Grundgedanke war, dass das ALBIZ eine öffentliche Einrichtung zur Beratung, Information und Begleitung zu allen Themen rund um den Altbau für interessierte Bauherren und Bürger werden sollte. Es sollte als Forum für den Austausch und das bürgerschaftliche Engagement dienen:

„Die Beratung gilt in erster Linie der Vermittlung grundlegenden Wissens zur Bauweise alter Häuser, zu deren Schwachstellen und Bedürfnissen. Es soll Bauherren und Altbauinteressierten helfen, Verständnis für die besonderen baulichen Bedingungen zu gewinnen und die richtigen Methoden und Materialien für Renovierungs- und Ausbaumaßnahmen auszuwählen. Dies soll auch durch eine Ausstellung zu verschiedenen Themen unterstützt werden.

Das ALBIZ kann und soll nicht die Aufgaben von Architekten, Handwerkern oder Behörden übernehmen. Es hilft, sich zu orientieren, Kosten einzuschätzen und im richtigen Moment professionelle Hilfe heranzuziehen.

Die zweite wichtige Aufgabe des ALBIZ ist die Unterstützung bei Fragen des Kaufs, Verkaufs, Finanzierung und erforderlicher Genehmigungen. Auch hier tritt es nicht als Makler oder Interessenvertretung auf – das ALBIZ vermittelt keine Hypotheken –, sondern berät beispielsweise über die Besonderheiten bei der Finanzierung von Altbauten (Stichwort: Beleihungswert), zu Fördermöglichkeiten, mögliche denkmalpflegerische Auflagen und zu wichtigen Planungsgrundlagen (Gestaltungssatzung, Bebauungsplan). Falls erforderlich, vermittelt das ALBIZ Ortstermine mit Behörden und steht immer dann zur Seite, wenn Hilfe gebraucht wird.

Ergänzend hierzu wird das ALBIZ auch Vorträge, Seminare und andere Veranstaltungen rund um das Thema Altbau und Denkmalschutz anbieten.“ Insbesondere hierbei soll der ALBIZ- Förderverein sowohl durch das Generieren von Spendenmitteln aber auch durch vom Verein organisierte Veranstaltungen und Führungen den Betrieb des ALBIZ maßgeblich gestalten.

Darüber hinaus sah das ursprüngliche Nutzungskonzept vor, das ALBIZ für den Aufbau einer Immobilienbörse für den Kauf und Verkauf von Altbauten zu nutzen. Das ALBIZ sollte mittelfristig zu einem Forum für Altbaufreunde in der Region entwickelt werden und so Kontakte zu Gleichgesinnten, zu Handwerkern, Denkmalpflegern und Restauratoren vermitteln. Vorträge über bautechnische, siedlungs- und kunstgeschichtliche Themen und Exkursionen „auf die Baustelle“ sowie praktische Übungen sollte das ALBIZ ermöglichen.

Der ursprüngliche Raumplan zum Nutzungskonzept bzw. der Machbarkeitsstudie sah im Erdgeschoss einen Veranstaltungsraum, einen Raum für Beratung, eine Küche, WC und einen Abstellraum vor. Im Obergeschoss sollten zwei Büroräume, ein Schauraum, ein Ausstellungsraum sowie ein weiteres WC eingerichtet werden.

Im Ausstellungsraum im Obergeschoss sollten altbaugerechte Lösungen präsentiert werden. Im Büroraum im Erdgeschoss sollte die Beratungsstelle eingerichtet werden, in der folgende Beratungen durchgeführt werden sollten: die Untere Denkmalbehörde (1 Nachmittag pro Woche), das Klimamanagement/Energieberatung (2-3 Nachmittage), Kreditinstitute (1 Nachmittag), Ehrenamt (1 Nachmittag), barrierefreies Umgestalten im Altbau (1 Nachmittag). Zwei Büroräume sollten an den Verein Gießener Land vermietet werden. Im Foyer und im Tagungsraum im Obergeschoss sollten monatlich Seminare und Vorträge von externen Partnern über unter anderem gelungene Sanierungen und Umnutzungen stattfinden. Der Abstellraum im Erdgeschoss sollte als Archiv dienen.

Belegungstabelle der Beratungsstelle (Auszug aus dem Entwurf des Nutzungskonzepts 2016)

	Tage/Woche	Std/Woche	Std/Monat	Tage/Jahr
UDB	0,5	4	16	
Energieberatung	2 – 3 mal, 0,5	8 – 12	40 – 60	
Ehrenamtliche Beratung	0,5	4	16	
Kreditinstitute	0,5	4	16	
Barrierefreies Umbauen	0,5	4	16	
Festes Personal	5 mal 0,5	20	80 – 90	
Vorträge				6 – 12
Seminare/Workshops				3 – 4

2. Kreistagsbeschluss der Ausbauvariante 1 vom 14.12.2020

Am 14. Dezember 2020 beschloss der Kreistag die Sanierung des ALBIZ nach der Ausbauvariante 1 (Vorlage 1552/2020), nachdem der Architekt Jungherr drei Ausbauvarianten vorgestellt hatte. Ausbauvariante 1 stellte die kostengünstigste Grundvariante dar und umfasste den Ausbau des Erdgeschosses für die ALBIZ-Nutzung mit der Halle als Präsentationsraum, drei Büro-Räumen (1 Büro für ALBIZ-Beratung, 2 Büros für Vermietung) sowie Teeküche,

Sanitärräume/WCs, barrierefreie Zugänglichkeit. Die Grundvariante umfasst auch die Ertüchtigung und Herstellung der gesamten Gebäudehülle, des Gewölbekellers, die Treppenanbindung zum Zwischengeschoss (Saal mit Abstellraum), die Treppenanbindung ins OG/DG und Abschluss zum DG sowie haustechnische Erschließung.

In der Begründung zum Kreistagsbeschluss steht, dass zu einem späteren Zeitpunkt die vorliegenden, weiteren Ausbauvarianten bzw. Ausbauschnitte folgen können: die Ausbauvariante 2 mit der zusätzlichen Herstellung des Saales im Zwischengeschoss als Sitzungs-/Veranstaltungsraum und die Ausbauvariante 3 mit der zusätzlichen Herstellung von Lager- und Büroräumen im OG.

Für die Umsetzung der Ausbauvariante 1 wurden damals Kosten in Höhe von 1.153.609,49 Euro veranschlagt. Das damals erstellte Finanzierungskonzept legte die Kosten und die damals zur Verfügung stehenden Mittel durch Städtebauförderung Grünberg (700.000 Euro), Komplementärmittel Landkreis Gießen (244.565,50 Euro), Fördermittel Landesamt für Denkmalpflege (100.000 Euro) und der Untere Denkmalschutzbehörde (16.721,19 Euro) dar. Der Landkreis Gießen hatte hierfür im Ergebnis- und Finanzhaushalt jeweils 100.000 Euro eingestellt und bereits 44.565,50 Euro für Planungsleistungen des Architekten gezahlt.

Das damals bestehende Finanzierungsdelta von 92.322,80 Euro sollte durch Fördermittel der Deutschen Stiftung Denkmalschutz (DSD), die in Höhe von ca. 50.000 Euro erwartet werden und weitere Haushaltsmittel des Landkreises Gießen in Höhe von max. 50.000 Euro abgedeckt werden.

Der Förderverein ALBIZ konnte laut Vorlage 1552/2020 keine nennenswerten Spenden und Drittmittel einwerben. Einige Beratungstermine in verschiedenen Gemeinden haben jedoch stattgefunden, die über das Angebot und die Beratung des künftigen ALBIZ informieren. Weitere Veranstaltungen waren in Planung.

3. Aktueller Stand

Die Ausbauvariante 1 wird derzeit umgesetzt, sodass die komplette Gebäudehülle, das Dach und der Gewölbekeller saniert werden. Das Gewölbe musste dazu komplett neu ausgefugt und die Kellerfundamente instandgesetzt werden. Das Fachwerk und die Gefache werden ebenfalls vollständig instandgesetzt. Die Fenster werden erneuert bzw. unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten instandgesetzt und energetisch verbessert. Der Außenputz wird

komplett erneuert und die Außenwände erhalten auf der Innenseite eine kapillaraktive Dämmung mit einer entsprechenden Putz-Beschichtung.

Im Erdgeschoss wird der Innenausbau mit allen Oberflächen fertiggestellt. Das Erdgeschoss wird barrierefrei hergerichtet. Zugang zu den Büro- und Beratungsräumen, Toiletten sowie Nebenräumen ist u.a. durch mobile Rampen gewährleistet.

Für den Wärmeschutznachweis werden die Ausnahmen gem. § 24 Energieeinsparverordnung (EnEV) geltend gemacht, es wird jedoch angestrebt, den energetischen Standard des Gebäudes auf ein Effizienzhaus Denkmal zu heben.

Die Haus- und Versorgungstechnik wird nach modernen Standards (Wärmepumpe, PV Anlage etc.) geplant.

Die Fertigstellung der Sanierung soll Ende 2025 erfolgen.

Das Nutzungskonzept wird derzeit durch die Untere Denkmalbehörde aktualisiert.

Das aktuelle Nutzungskonzept übernimmt die wesentlichen Punkte aus dem ersten Entwurf von 2016 (siehe Seite 4).

Schon heute, während der Bauphase, dient das ALBIZ als Präsentationsobjekt z.B. bei Führungen durch die UDB oder dem Architekten Jungherr oder Mitgliedern des ALBIZ Vereins. So wird bereits ein Teil des zukünftigen Betriebskonzepts umgesetzt.

Geplant ist, dass zukünftig im ALBIZ regelmäßige Öffnungszeiten durch den Landkreis Gießen angeboten werden. Hierbei sollen Mitarbeiter:innen der UDB an zwei oder drei Tagen in der Woche sowie Mitarbeiter:innen der Stabstelle 90 (Kreientwicklung und Strukturförderung) an einem bis zwei Tagen in der Woche im Wechsel vor Ort sein. Hierdurch soll eine kundenorientierte, niedrigschwellige Anlaufstelle geschaffen werden. Die Mitarbeiter:innen arbeiten an einem mobilen Arbeitsplatz und gehen ihrer regulären Beschäftigung nach. Gleichzeitig stehen Sie als Ansprechpartner:innen für am ALBIZ Interessierte zur Verfügung.

Es ist geplant, dass die inhaltliche Ausgestaltung des Betriebs des ALBIZ durch die Mitarbeiter:innen der UDB geleistet wird. Hierunter versteht sich die Organisation von festen und wechselnden Ausstellungen, Veranstaltungen, Workshops, Thementagen sowie eines jährlichen Veranstaltungskalenders. Weiterhin soll durch Mitarbeiter:innen der UDB die Vermietung, bzw. die zur Verfügungstellung der Räumlichkeiten (Halle) organisiert werden.

Die Vermietung der Büroräume soll die Kosten des Betriebs decken. Bereits in 2016 war geplant, zwei Büroräume an den Verein Region Gießener Land zu vermieten. Im Juli 2024 hat der Verein Region Gießener Land seinen Bedarf konkretisiert. Sehr gerne möchte der Landkreis dem Bedarf entsprechen und bietet aktuell dem Verein die gewünschten drei Büroräume, sowie Lagerräumlichkeiten zur Anmietung an. Weiterhin könnte der Verein die Halle für eigene Veranstaltungen bzw. Besprechungen nutzen. Eine abschließende Zusage zur Anmietung steht seitens des Verein Region Gießener Land noch aus.

Im Vergleich zum Nutzungskonzept 2016 ist die räumliche Nutzung des Gebäudes aktualisiert. So sind keine Büroräume im Obergeschoss vorgesehen. Büroräume zur Vermietung sowie die Beratungstätigkeiten liegen nun im Erdgeschoss. Im Obergeschoss sollen weiterhin Seminare und Workshops durchgeführt werden. In den Räumen und im Flur des Obergeschosses sollen verschiedene Sanierungsmethoden in Form von „offenen Bauteilen“ als Anschauungsobjekte sowie Wandaufbauten etc. ausgestellt werden. Im Keller- und Dachgeschoss ist keine öffentliche Nutzung vorgesehen.

Um einen reibungslosen Beginn der Nutzung des ALBIZ zu gewährleisten, kontaktierte das Dezernat III bereits einige mögliche Kooperationspartner des ALBIZ.

Potentielle Akteure, welche inhaltlich dem ALBIZ Projekt entsprechen, Veranstaltungen durchführen könnten oder dessen Nutzen unterstützen, wurden bereits kontaktiert und erste, teilweise vertiefende Gespräche, geführt. Darunter die örtlichen Kreditinstitute, Sparkassen Grünberg, Gießen, Oberhessen sowie die Volksbank Mittelhessen. Weiterhin das Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie, die Kreishandwerkerschaft, die Verbraucherschutzzentrale, der ALBIZ-Verein sowie die Landesenergieagentur Hessen. Ebenfalls wurde bereits Kontakt zu verschiedenen Baustoffhändlern und der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen aufgenommen.

Das durch den Landkreis gestaltete Betriebskonzept soll durch den ALBIZ Förderverein ergänzt werden. Hierzu hat der Landkreis den Verein wiederholt angeschrieben. Sofern die Antwort darüber, in welcher Form der Verein eine Unterstützung leisten kann, vorliegt, wird der Bericht und das Konzept dahingehend ergänzt.



Christian Zuckermann
Hauptamtlicher Kreisbeigeordneter