

Prof. Brigitte Hartwig / VorOrt e.V.  
Stand: 17. April 2015

Seite 1 / 3

## **NUTZUNGSKONZEPT VORORT-HAUS**

Heute entsteht Kreativität vor allem durch das Aufeinandertreffen verschiedener Strömungen und Kulturen. Klassische Büros werden als einengend empfunden. Unterschiedliche Orte und Zeiten, wechselnde Teamkonstellationen sind Merkmale einer neuen Arbeitsweise, die Wertschöpfung hervorbringt.

Dafür werden Arbeitsorte benötigt, die flexibel, offen und digital vernetzt sind, sowie Raum für Kollaboration, Netzwerkarbeit, Innovation und Produktion bieten. Ein solcher Arbeitsraum entsteht in der Wolfgangstraße 13 – im VorOrt-Haus. Ein Arbeitsort, der den heutigen Ansprüchen der Kreativen gerecht wird und damit die Möglichkeit gibt, vorhandene Potenziale besser zu nutzen und Horizonte zu erweitern. Es entsteht ein Arbeitsumfeld, das schöpferische Menschen anlockt und in Dessau-Roßlau halten kann – auch im Hinblick auf eine enge Zusammenarbeit mit der lokalen Wirtschaft und der Unterstützung von jungen Unternehmensgründungen (Stichworte: Sprungbrett / Startrampe für Gründung / Inkubator).

Studierende der Hochschule Anhalt haben im Sommer 2012 das Gebäude der ehemaligen Volkshochschule Wolfgangstraße 13 in Dessau-Roßlau für sich entdeckt. Die Aktion erfährt bis heute eine große allgemeine Sympathie in der Stadt. Inzwischen hat sich ein Verein gegründet, mit dem Ziel, dieses Experiment zu verstetigen.

Die Aktivitäten werden von der Stadt Dessau-Roßlau durch die Bereitstellung des Hauses und die Unterstützung bei der Fördermittelakquise unterstützt. Die Fördermittel in Höhe von 471.000,00 Euro zur Sanierung der Gebäudehülle sind von Bund und Land bewilligt, nun geht es um die Konkretisierung eines Erbbaupachtvertrages zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und dem VorOrt e.V.

### **VORORT e.V.**

Wolfgangstraße 13  
06844 Dessau-Roßlau

Tel.: 0340 50 24 89 66

E-Mail: vorort.org@gmail.com

Web: vorort-dessau.de

Bankverbindung VorOrt e.V.

Volksbank Dessau-Anhalt eG

IBAN: DE24 8009 3574 0001 2959 93

BIC: GENODEFIDS1

Steuernummer:

114/142/05021 - FA Dessau-Roßlau

Verinsregisternummer:

VR 3953 - Amtsgericht Stendal

Das Vorhaben ordnet sich in die Strategie zur Entwicklung der Innenstadt und die Stärkung der Kreativwirtschaft ein. Im aktuellen Entwurf vom Masterplan Innenstadt heißt es dazu:

„Im Kampf um die besten Köpfe hat Dessau-Roßlau Nachholbedarf, aber auch Potenzial. Mit der Hochschule Anhalt verfügt die Stadt über einen wichtigen Akteur, der mit seinen Studenten aus den Kreativ-Branchen die nötigen Ressourcen für den Aufbau eines kleinen Bereichs mit Kreativwirtschaft bietet. Die untergenutzte Bausubstanz bietet zudem das Potenzial günstiger Wohn- und Gewerberäume. Ziel sollte es sein, bereits die Studierenden über günstige und zentrale Mietangebote langfristig an Dessau-Roßlau zu binden. Auf diese Weise könnten auch bisherige Pendler unter den Studenten an den Studienort Dessau-Roßlau zurückgeholt werden. Die Kreativszene sollte im Kernbereich Innenstadt angesiedelt werden, um die Synergie mit den anderen geplanten Maßnahmen zu nutzen. Potenzialräume finden sich in den Y-Häusern + Umfeld, in der Zerbster Straße oder im Johannisviertel.“

Im Masterplan werden zwei zentrale „Kulturbereiche“ beschrieben, die entwickelt werden sollen. Der Bereich „Kultur/Unterhaltung“ umfasst dabei das Theater- und Johannisviertel, in dem sich das VorOrt-Haus befindet.

Die Lage der Immobilie ist ideal für die gewünschte „Scharnierfunktion“ zwischen Studierenden der Hochschule Anhalt und der Stadtgesellschaft. Das VorOrt-Haus bildet einen Trittstein in die Dessauer Innenstadt – auch für Bauhaustouristen, die die Stadt oft nur jenseits der Bahnlinie kennen.

Neben der Stärkung der Kreativwirtschaft in Dessau-Roßlau zählt es zu den zentralen in der Satzung verankerten Aufgaben des VorOrt-Vereins, die nächsten Jahre in Eigeninitiative die Immobilie in der Wolfgangstr. 13 schrittweise instand zu setzen. Es wird darum gehen, Sponsorengelder für Handwerkerleistungen (Elektro / Sanitär / Heizung) zu akquirieren, um das Gebäude sukzessive soweit zu qualifizieren, dass eine langfristige Nutzung im Sinne der Kreativwirtschaft überhaupt möglich ist. Die Vereinsmitglieder werden bis zur vollständigen Instandsetzung, die voraussichtlich einige Jahre dauern wird, ihre Zeit, Energie und selbst akquirierten Mittel in das Haus investieren.

Im Folgenden eine konkretere Auflistung möglicher zukünftiger Nutzungen für die Immobilie Wolfgangstr. 13:

**DG: Temporäre Nutzungen**

Atelier-Räume für Professoren, Designer bzw. Artists in Residence  
Großer Raum für Ausstellungen, Workshops und Konferenzen  
(Themen: Stadtentwicklung / Design / Land der Moderne / Stadt der Aufklärung und Experimente)

**OG: Vereinsnutzungen / Gründungen Kreativwirtschaft**

Atelier für temporäre Nutzungen  
Atelier für Fotografie / Video  
Atelier-Raum für langfristige Nutzungen  
Büro Deutscher Werkbund Sachsen-Anhalt e.V.  
Coworking Space  
Designbüro  
Bastel- / Arbeitsraum  
Vereinsbüros VorOrt e.V.

**EG: Hochschulaffine Nutzungen**

Rapid Manufacturing / 3D-Plot / CNC-Fräse  
(generative Fertigungsverfahren)  
Atelier / Shop  
Coworking Space  
Vereinscafé / Gastronomie (+ Biergarten / Urban Gardening)

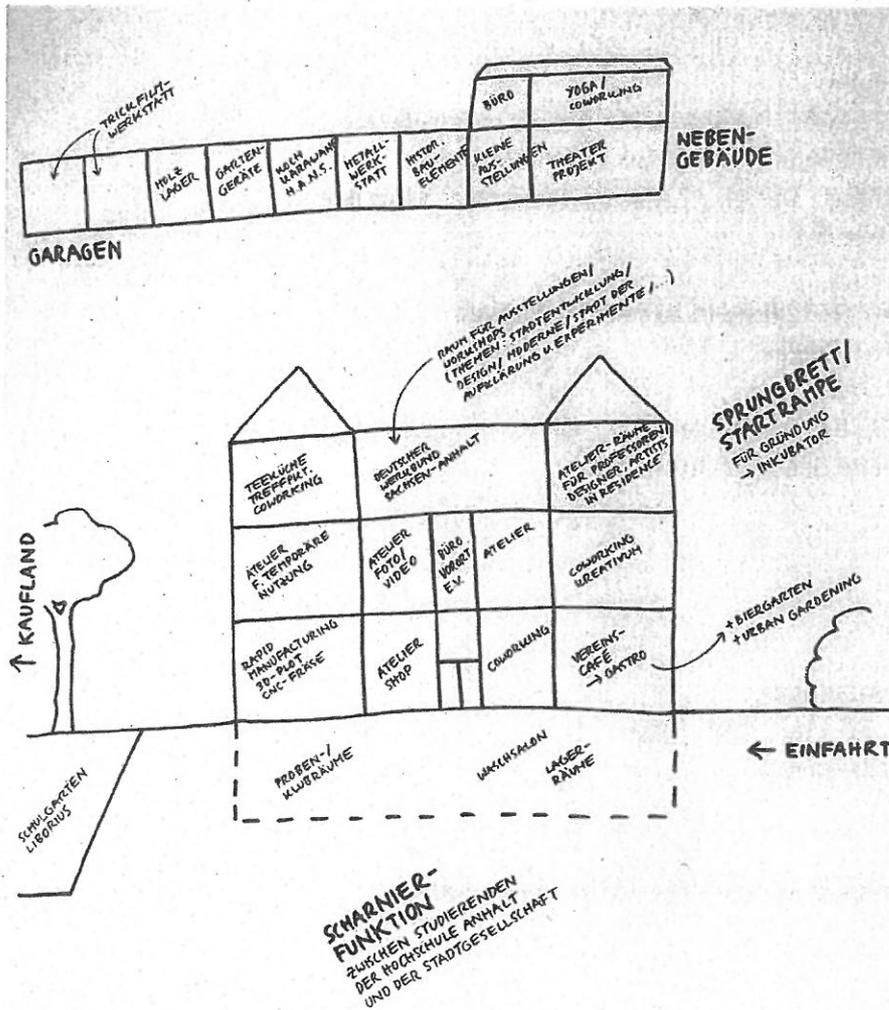
**UG**

Proben-/Klubräume  
Waschsalon  
Werkstätten / Lagerräume

**Garagen / Nebengebäude**

Theaterprojekt  
Trickfilmwerkstatt  
Kleiner Ausstellungsraum  
Lager historischer Bau-Elemente  
Metallwerkstatt  
Holzwerkstatt  
Fahrradwerkstatt  
Mobilien wie KochKaraWane (mobile Küche) und H.A.N.S. – Hilfe zur Aktivierung von Nachbarschaft und Stadt (mobiles Kino bzw. Shop)

Anhang: Skizze



VOR ORT  
HAUS  
IDEEN F.  
NUTZUNG

STAND:  
01/2015

**VorOrt-Haus Dessau**  
Nutzungs- und Finanzierungsplanung

Stand: 17.04.2015 2015/16  
unsaniert

2017  
Gebäudehülle gesichert

2022  
teilsaniert (Elektro-Sanitär)

2025  
vollsaniert (Heizung)

DG	m²	Nutzung I - aktuell	Gebühr	Nutzung II - ZwNutz	Gebühr	Nutzung III - ZwNutz	Miete	Nutzung IV - Endnutz	Miete
302	37,63	gesperrt		gesperrt		Atelier/Büro	60,00 €	Artist in Residence	300,00 €
303	9,24	gesperrt		gesperrt		Teeküche	gem.	Teeküche	gem.
304		gesperrt		gesperrt		Toil/Dusche	gem.	Toil/Dusche	gem.
305a	20,65	gesperrt		gesperrt		Arbeitsraum	35,00 €	Atelier-Raum	250,00 €
305b	13,96	gesperrt		gesperrt		Arbeitsraum	25,00 €	Atelier-Raum	200,00 €
306a	9,55	gesperrt		gesperrt		Arbeitsraum	20,00 €	Atelier-Raum	150,00 €
306b	9,10	gesperrt		gesperrt		Arbeitsraum	20,00 €	Atelier-Raum	150,00 €
307	35,98	gesperrt		gesperrt		Arbeitsraum	55,00 €	Artist in Residence	300,00 €
309	91,02	gesperrt		gesperrt		Atelier/Ausstellung	50,00 €	Atelier/Konferenzraum	250,00 €
<b>OG</b>	<b>m²</b>	<b>I - aktuell</b>		<b>II - ZwNutz</b>		<b>III - ZwNutz</b>		<b>IV - Endnutz</b>	
201	36,99	gesperrt		Coworking	37,00 €	Coworking	60,00 €	Coworking	150,00 €
202	37,63	gesperrt		Coworking	38,00 €	Coworking	60,00 €	Coworking	150,00 €
203	9,98	Arbeitsraum	15,00 €	Arbeitsraum	15,00 €	Arbeitsraum	20,00 €	Teeküche	gem.
204		gesperrt		gesperrt		Toiletten	gem.	Toiletten	gem.
205	37,19	Coworking	37,00 €	Coworking	37,00 €	Coworking	60,00 €	Foto/Video-Studio	250,00 €
206	20,74	Kreativum	21,00 €	Kreativum	21,00 €	Kreativum	35,00 €	Kreativum	100,00 €
207	37,33	Coworking	37,00 €	Coworking	37,00 €	Coworking	60,00 €	Design-Studio	250,00 €
208	36,99	gesperrt		Coworking	37,00 €	Coworking	60,00 €	Architektur-Studio	250,00 €
209	17,35	Vereinsbüro	17,00 €	Vereinsbüro	15,00 €	Vereinsbüro/Hauswart	30,00 €	Vereinsbüro/Hauswart	50,00 €
<b>EG</b>	<b>m²</b>	<b>I - aktuell</b>		<b>II - ZwNutz</b>		<b>III - ZwNutz</b>		<b>IV - Endnutz</b>	
101	35,31	gesperrt		Coworking	35,00 €	Coworking	60,00 €	Coworking	150,00 €
102	35,80	gesperrt		Coworking	36,00 €	Coworking	60,00 €	Coworking	150,00 €
103	9,20	Arbeitsraum	15,00 €	Arbeitsraum	15,00 €	Arbeitsraum	20,00 €	Arbeitsraum	30,00 €
104		Toiletten	gem.	Toiletten	gem.	Toiletten	gem.	Toiletten	gem.
105a	18,63	Teeküche	gem.	Teeküche	gem.	Teeküche	gem.	Gastro	110,00 €
105b	15,66	Vorratsraum	gem.	Vorratsraum	gem.	Vorratsraum	gem.	Gastro	95,00 €
106a	9,62	Arbeitsraum	15,00 €	Arbeitsraum	15,00 €	Arbeitsraum	20,00 €	Gastro	60,00 €
106b	9,11	Arbeitsraum	15,00 €	Arbeitsraum	15,00 €	Arbeitsraum	20,00 €	Gastro	55,00 €
107	35,51	Besprechungsraum	gem.	Besprechungsraum	gem.	Besprechungsraum	gem.	Gastro	210,00 €
108	35,31	Coworking	35,00 €	Coworking	35,00 €	Coworking	60,00 €	Coworking	150,00 €
109		Eingang	gem.	Eingang	gem.	Eingang	gem.	Eingang	gem.
<b>UG</b>	<b>m²</b>	<b>I - aktuell</b>		<b>II - ZwNutz</b>		<b>III - ZwNutz</b>		<b>IV - Endnutz</b>	
002	29,82	Lager	gem.	Lager	gem.	Proberaum	30,00 €	Proberaum	50,00 €
005a	17,33	Lager	gem.	Lager	gem.	Werkstatt	20,00 €	Werkstatt	50,00 €
005b	13,21	Lager	gem.	Lager	gem.	Werkstatt	20,00 €	Werkstatt	50,00 €
006a	8,73	Hausanschlüsse	gem.	Hausanschlüsse	gem.	Hausanschlüsse	gem.	Hausanschlüsse	gem.
007	31,20	Lager	gem.	Lager	gem.	Werkstatt	20,00 €	Atelier/Clubraum	100,00 €
008	30,69	Lager	gem.	Lager	gem.	Proberaum	30,00 €	Proberaum	50,00 €
<b>NG</b>	<b>m²</b>	<b>I - aktuell</b>		<b>II - ZwNutz</b>		<b>III - ZwNutz</b>		<b>IV - Endnutz</b>	
		Provinz Theater Kosmos	100,00 €	Provinz Theater Kosmos	100,00 €	Provinz Theater Kosmos	100,00 €	Provinz Theater Kosmos	200,00 €
		Trickfilmstudio	40,00 €	Trickfilmstudio	40,00 €	Trickfilmstudio	40,00 €	Trickfilmstudio	100,00 €
<b>Summen</b>	<b>monatl.</b>		<b>347,00 €</b>		<b>528,00 €</b>	<b>Mieten inkl. NK</b>	<b>1.150,00 €</b>	<b>Mieten inkl. NK</b>	<b>4.410,00 €</b>
		x 5 Mon. Nutzung	1.735,00 €	x 6 Mon. Nutzung	3.168,00 €	x 6 Mon. Nutzung	6.900,00 €	x 12 Mon. Nutzung	52.920,00 €
		Mitgliedsbeiträge	1.800,00 €	Mitgliedsbeiträge	2.700,00 €	Mitgliedsbeiträge	3.600,00 €		
		Spenden	1.800,00 €	Spenden	2.500,00 €	Spenden	2.000,00 €		
		<b>Einnahmen:</b>	<b>5.335,00 €</b>	<b>Einnahmen:</b>	<b>8.368,00 €</b>	<b>Einnahmen:</b>	<b>12.500,00 €</b>	<b>Einnahmen:</b>	<b>52.920,00 €</b>

KOSTENÜBERSICHT:	2015/16	2017	2022	2025	
<b>Kosten/Jahr:</b>		<b>Kosten/Jahr:</b>	<b>Kosten/Jahr:</b>	<b>Kosten/Jahr:</b>	
Strom	600,00 €	Strom	900,00 €	Strom	3.000,00 €
Wasser	480,00 €	Wasser	600,00 €	Wasser	2.000,00 €
Müll	150,00 €	Müll	150,00 €	Müll	400,00 €
Straßenreinigung	250,00 €	Straßenreinigung	250,00 €	Straßenreinigung	250,00 €
Verbrauchsmaterial	170,00 €	Verbrauchsmaterial	250,00 €	Verbrauchsmaterial	250,00 €
-	-	Investitionen	2.500,00 €	Investitionen	5.000,00 €
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	Erbbauzins	640,00 €
Gebäudeversicherung	2.000,00 €	Gebäudeversicherung	2.000,00 €	Gebäudeversicherung	2.000,00 €
Grundbesitzer- u. Verein:	400,00 €	Grundbesitzer- u. Verein:	400,00 €	Grundbesitzer- u. Verein:	500,00 €
Bauleistungsversicherung	500,00 €	Bauleistungsversicherung	500,00 €	Bauleistungsversicherung	500,00 €
Bauherrenhaftpflicht	500,00 €	Bauherrenhaftpflicht	500,00 €	Bauherrenhaftpflicht	500,00 €
Gruppenunfallversicheru	300,00 €	Gruppenunfallversicheru	300,00 €	Gruppenunfallversicheru	300,00 €
<b>Ausgaben:</b>	<b>5.350,00 €</b>	<b>Ausgaben:</b>	<b>8.350,00 €</b>	<b>Ausgaben:</b>	<b>12.490,00 €</b>
				<b>Ausgaben:</b>	<b>52.430,00 €</b>





