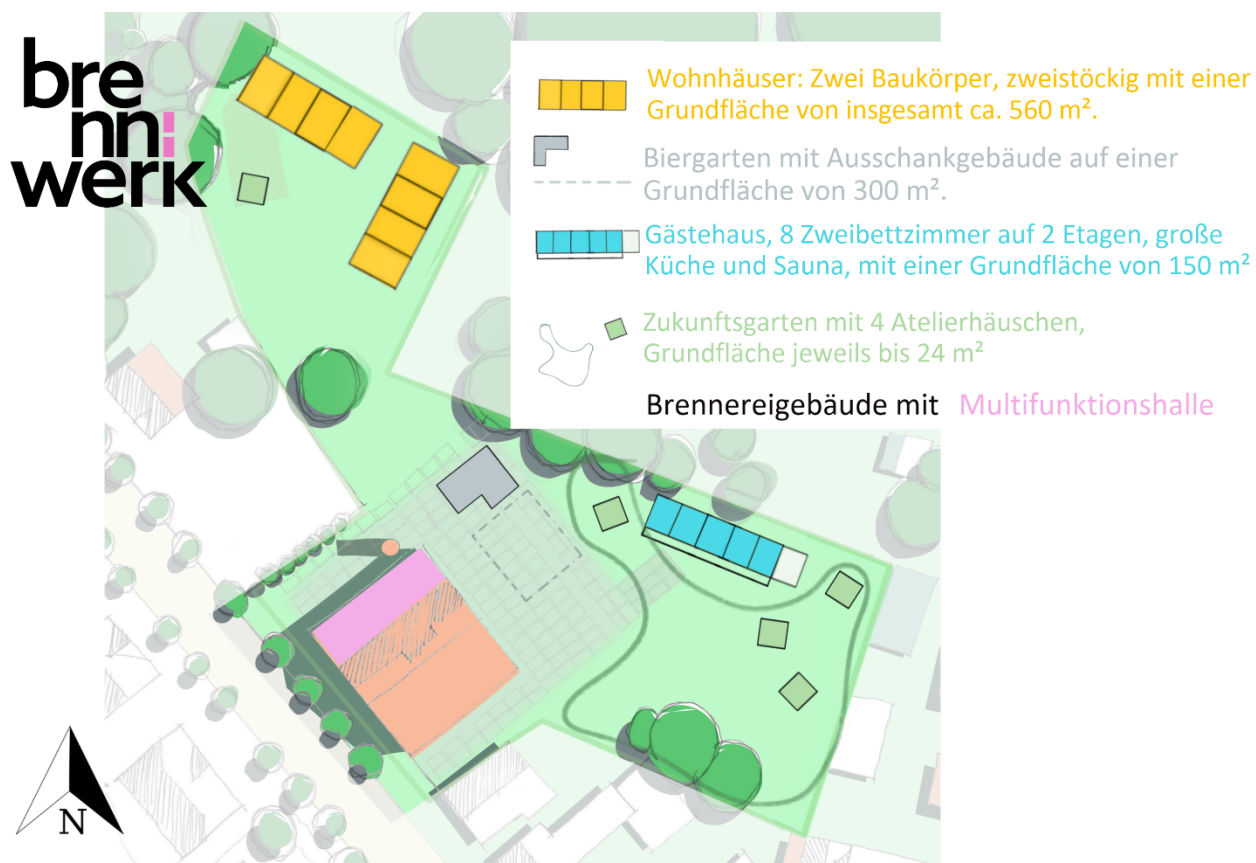


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/23 „Alte Brennerei“, Wesenberg

Vorhabenbeschreibung

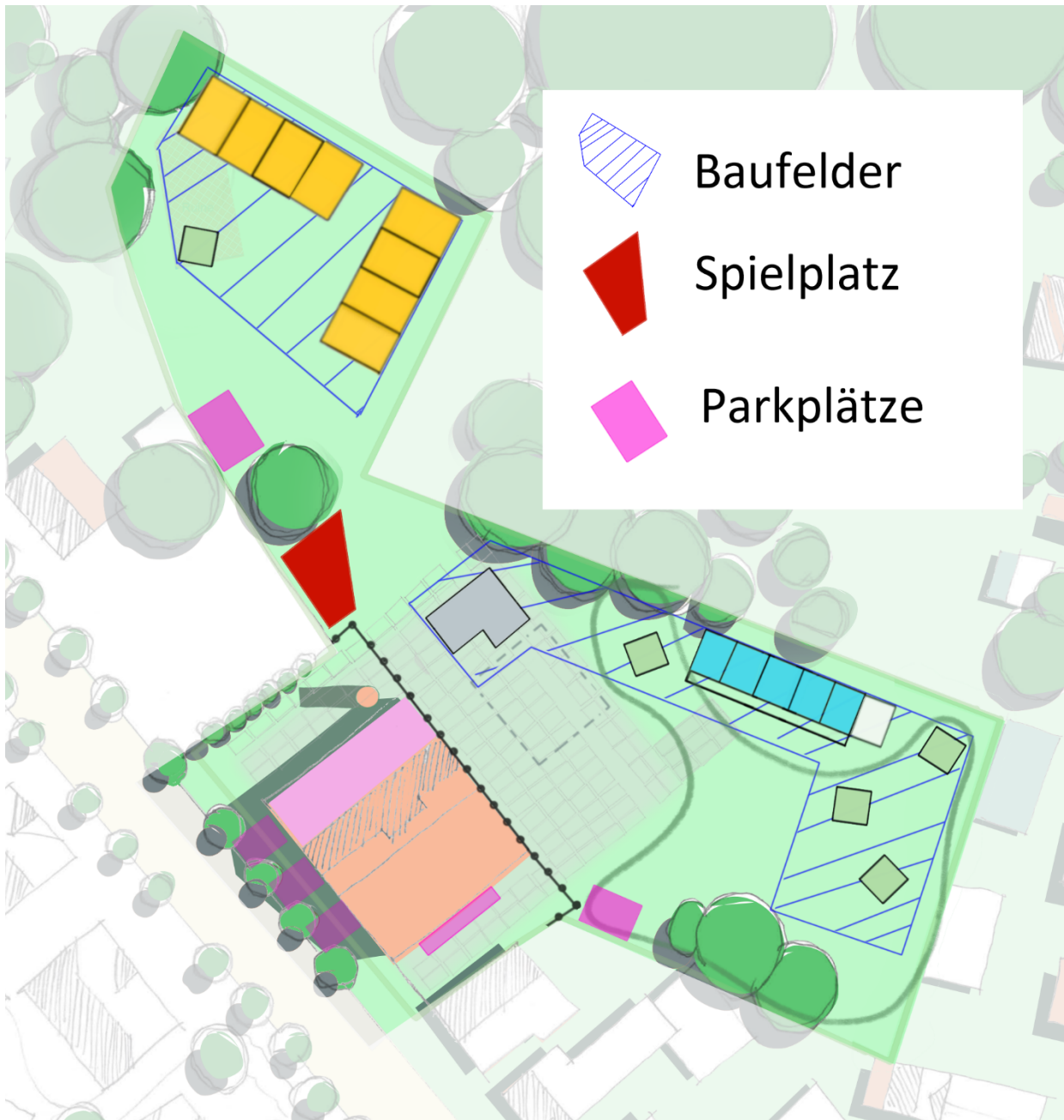
Anlage: III

Stand: 28. Januar 2025



Wir haben eine Genossenschaft gegründet, um gemeinsam mit den Wesenbergnern und Wesenbergerinnen einen Ort für Begegnung, Kultur, Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Dabei haben wir das, von der Stadt neu zu entwickelndem Gebiet rund um den Bahnhof, sowie auch die Einhaltung aller öffentlicher Belange und städtebaulichen Maßgaben im Blick. Neben unserem sozialen und kulturellen Engagement dürfen wir auch die Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft nicht vergessen. Anhand dieser Kriterien ist nachfolgender, vorhabenbezogener Bebauungsplan entstanden.

Zentraler Ort und Aushängeschild ist natürlich das denkmalgeschützte Brennerei Gebäude. Hier konnten wir einen maroden Anbau abreißen, um eine Multifunktionshalle entstehen zu lassen. Sie wird sich auf gute Weise in das Ensemble des Bestandsgebäudes integrieren und einen modernen Impuls setzen. Die straßenseitige Fassade ist erhalten geblieben und saniert. Der Bau der Halle ist abgeschlossen und wir haben im Herbst 2024 mit dem Betrieb begonnen. Das ist ein solider Startpunkt, von dem aus wir alle weiteren Vorhaben vorantreiben werden.



Zu unseren einzelnen Bauvorhaben:

Multifunktionshalle: Die Halle besteht aus einem barrierefrei zugänglichen Erdgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 200 m². Wir haben dort einen Veranstaltungsraum, Toiletten, eine kleine Küche und Lagerräume. Über eine große Treppe erreicht man die Galerie und zwei kleinere Büroräume mit insgesamt ca. 35 m², die ihrerseits zusätzlich durch eine Außentreppe zu erreichen sind. Mit der Eröffnung ist die Wesenberger Lesestube bei uns eingezogen. Dazu hat sich bereits ein Arbeitskreis gebildet. Die Bücherregale stehen auf Rollen, sodass man sie im Raum flexibel anordnen kann und für anderweitige Veranstaltungen am Rande parkt. Die Lesestube möchten wir mit einem genossenschaftlich geführten Café verbinden, wo wir Kaffee und Kuchen zu moderaten Preisen anbieten können. Weitere Nutzungen der Halle sind in Form von Lesungen und Kulturveranstaltungen, Seminaren, Familienfeiern und sonstigem angedacht. Perspektivisch planen wir mit dem Lesecafé und der Wesenberger Schule Vorlesepatenschaften und eine Medienwerkstatt für Kinder und Jugendliche. Die oberen Büroräume sind für gewerbliche Dauervermietung vorgesehen und bereits vermietet.

Zukunftsgarten: Wir denken, dass wir für weitsichtige und ganzheitliche Anpassungsstrategien sowohl soziale als auch ökologische Aspekte berücksichtigen müssen. Die Synergien zwischen diesen beiden Bereichen zu fördern, ist eines der vielen Ziele unserer Genossenschaft. Unser Projekt „Zukunftsgarten“ verbindet den sozialen Aspekt der ehrenamtlichen, gemeinschaftlichen Entwicklung dieses Bürgergartens mit den ökologischen Notwendigkeiten unserer Zeit. Auf ungefähr 1900 m² ist unser Zukunftsgarten entstanden. Klimagerecht bepflanzt mit 11 heimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern.

In diesen Garten wollen wir vier kleine Atelierhäuschen von bis zu 24 m² zur Vermietung integrieren. Für zwei dieser Häuschen gibt es jetzt schon Interessent:innen. Wir denken an eine einfache, aber winterfeste Bauweise aus recycelten Materialien. Die Anordnung der Atelierhäuschen soll sich nach der Gartengestaltung richten. Die Entwicklung dieses Areals ist in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Architektur in Wismar passiert.

Der **Biergarten** mit einem Ausschankgebäude und Grill soll auf dem Hof, hinter dem Brennereigebäude platziert werden. Wir möchten bis zu 50 Sitzplätze ermöglichen und in der Hauptsaison sind Öffnungszeiten bis 22 Uhr angedacht. Es werden Getränke und kleine Speisen angeboten.

Wohnbebauung: Nach dem Abschluss der Baumaßnahmen zur Multifunktionshalle beginnen die Planungen für die Wohnhäuser. Sie sollen den aktuellen ökologischen Standards entsprechen. Es handelt sich um zwei kompakte Baukörper mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 320 m² und bis zu acht Mietwohneinheiten. Wie groß die einzelnen Wohnungen werden, hängt von den Mietinteressent:innen ab. Single-Wohnungen mit 40 m² oder 80 m² bis 120 m² große Wohnungen für Paare oder Familien sind möglich.

Die KfW-Bank bietet die Möglichkeit, die Genossenschaftsanteile der einzelnen Mieter:innen, durch einen günstigen Kredit, zu fördern. Die Kaltmiete und die Kreditraten zusammen, sollten dabei eine noch immer bezahlbare Miete für die Mietenden ergeben.

Wir streben eine genossenschaftliche Wohnform an, die individuelle Möglichkeiten bietet, aber auch ein soziales Miteinander ermöglicht. Wir möchten Menschen aus unterschiedlichen Generationen und Lebenssituationen, mit unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen unter unseren Dächern Raum geben. Auf diesem Areal soll es auch ein weiteres kleines Häuschen von bis zu 24 m² geben, welches gemeinsam von allen Bewohner:innen genutzt werden kann. Für ein Drittel der Wohnflächen gibt es bereits Interessent:innen.

Spielplatz: Für die Kinder unserer Mieter:innen werden wir einen kleinen Spielplatz auf unserem Gelände errichten.

Gästehaus: Das zweistöckige Gästehaus ist mit acht Doppelzimmern geplant. Eine große, gemütliche Gemeinschaftsküche und eine Sauna sollen die Attraktivität erhöhen. Gedacht ist dies in einem länglichen Baukörper unterzubringen, welcher am Rand des Zukunftsgartens integriert werden soll und sich an der nördlichen Grundstücksgrenze orientiert. Die Nutzfläche beträgt ungefähr 220 m². Wir planen eine ganzjährige Vermietung an Seminargäste, Arbeitsgruppen, Chöre, Urlauber:innen, Coworker:innen usw.. Sie können die Räume unserer Multifunktionshalle für ihre Veranstaltungen hinzumieten.

Brennerei: Da das Brennereigebäude auch das kostenintensivste Bauvorhaben ist, werden wir es in einzelnen Bauabschnitten, über einen längeren Zeitraum sanieren. Viele unserer eigenen Ressourcen fließen schon in die Bewahrung vor dem weiteren Verfall. Mit einer ersten Förderung durch die DSDS (Deutsche Stiftung Denkmalschutz) haben wir mit der Dach- und Schwammsanierung begonnen. Die DSDS hat uns auch positive Signale für eine weitere Unterstützung gegeben, die wir auch dringend benötigen. Grundsätzlich sind wir der Überzeugung, dass mit zunehmender Akzeptanz und dem weiteren Baufortschritt auf dem Gelände unsere Wertschätzung und damit unsere Förder- und Kreditwürdigkeit steigt. Unsere Erfahrung zeigt, dass mit fortschreitendem Bau und Entwicklung der Genossenschaft auch die Bereitschaft, Geld in die brenn:werk zu investieren deutlich zunimmt.

In dem alten Brennereigebäude wird eine Nutzfläche von ca. 1.000 m² entstehen. Unser Nutzungskonzept für das Brennereigebäude beinhaltet aus heutiger Sicht folgende Schwerpunkte: Gastronomie, Coworking, Wohnen, ruhiges Gewerbe, Räume für Jugendarbeit und Künstler:innen - Ateliers.

Allgemein: Folgende Nebengebäude werden außerhalb der Baufelder entstehen. Zwei kleine Geräteschuppen, überdachte Fahrradständer und ein Mülltonnenplatz. Das Regenwasser wird aufgefangen und wiederverwendet. Nebengebäude innerhalb und außerhalb der Baufelder werden so geplant, dass die ungehinderte Feuerwehrezufahrt dadurch nicht beeinflusst wird. Ihre genaue Lage wird zu einem späteren Zeitpunkt im Durchführungsvertrag festgelegt werden.

Die Feuerwehrezufahrt für die Wohnblocks und das Gästehaus erfolgt von der Bahnhofstraße aus, über die rechte Toreinfahrt (siehe Plan).

Es werden 13 Parkplätze auf unserem Gelände, in direkter Nähe zu den Wohngebäuden, an der Brennerei und Gästehaus entstehen. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich im unmittelbaren Umfeld, im öffentlichen Straßenraum.

Neu entstehende Wege und Parkplätze sollen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden.