KULTUR WERKSTATT
VEREIN IN GRÜNDUNG

IDEEN FÜR DIESSEN

HUBER HÄUSER

Geschichte, Kultur und Gemeinschaft

Ideenwettbewerb der Marktgemeinde Dießen

Einleitung

Dießen am Ammersee ist ein einzigartiger Kulturort mit vielen ungenutzten Möglichkeiten. Für Räume und Menschen gemeinsam Ideen zu entwickeln, ist die Herzensangelegenheit der Kulturwerkstatt Dießen.

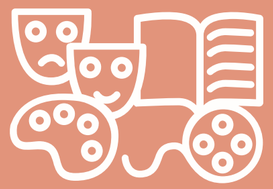
Unsere Mission

Die Huber Häuser bieten die einmalige Gelegenheit, einen besonderen Ort im Herzen Dießens mit neuem Leben zu füllen. Die Kulturwerkstatt möchte Vereine, Kunstschaffende, Institutionen, Gewerbe, Bürgerinnen und Bürger zusammenbringen, um gemeinsam ein neues Bürger- und Kulturzentrum zu schaffen.

Dabei möchten wir das Baudenkmal respektvoll und gemeinsam mit den Dießener*innen neugestalten und seine Geschichte sichtbar machen. Gemeinsam schaffen wir einen Ort für die Zukunft.

Bedarfsanalyse

Die Marktgemeinde Dießen verbindet auf einzigartige Weise ländlichen Raum mit städtischem Einfluss, traditionelles Handwerk mit Kunst, historische Betriebe mit neuen Arten der Arbeit. Der räumliche Druck auf Dießen ist nicht nur im Wohnungsbereich zu spüren. Auch Kunstschaffende, Gründer*innen und Vereine haben immer mehr Probleme ihre Räume zu finden.
Zwischen Generationen, Bevölkerungsclustern und -schichten vergrößert sich so nicht nur eine räumliche Abgrenzung, sondern auch eine soziale. Dießen fehlt also ein Ort für echtes Gemeinschaftsgefühl der Bürger*innen.



Kunst & Kultur

Nachwuchsförderung und Raum zur Entfaltung

Vereine

Niedrigschwelliger Zugang zu Veranstaltungsräumen

Einrichtungen

Raumbedarf zentraler lokaler Institutionen

Gewerbe

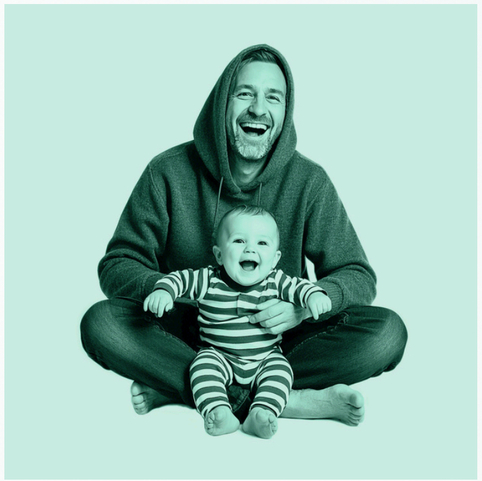
Wertschöpfung und Existenzgründung vor Ort

Nutzer und Nutzerinnen

Ein Haus für alle

Die Huber-Häuser werden das neue Herz von Dießen – ein lebendiger Treffpunkt für alle, die hier arbeiten, kreativ sein, lernen oder einfach zusammenkommen möchten. Sie bieten Raum für Berufstätige und Selbstständige, Künstler:innen und Handwerker:innen, die ein Atelier oder eine Werkstatt suchen, für Familien und Alleinstehende, für Senioren und Jugendliche – unabhängig von Herkunft, Alter oder Geschlecht.

Mit Bibliothek, Veranstaltungsräumen, Volkshochschule, Bewirtung, Ateliers, Werkstätten, Gewerberäumen und bezahlbarem Wohnraum entsteht Raum für alle, mitten im Herzen unseres Orts. Jeder findet seinen Platz.



Die Geschichte der Huber Häuser

Die Huberhäuser haben den Ort schon durch einige Jahrhunderte begleitet. Nach dem Häuserbuch von Juliane Wörlein ist ihre Geschichte bis ins 16. Jhd. zurück zu verfolgen.

Das heutige Anwesen umfasst drei eigenständige Fassaden zur Johannisstraße hin, sowie einen ausgedehnten Werk- und Wohntrackt rückwärtig zum Garten hin.

1794

1794 wurde die heutige Johannisstraße 13 als Haus für Polizisten und Militärpersonen erbaut und anschließend zum Magistratsgebäude - Rathaus - umgenutzt. Nach 1879 diente des Gebäuse als Wohnhaus.

1879

Ab 1879 wurde das mittlere Gebäude zu einer Buchbinderei und -druckerei umgenutzt. Wenig später erschien hier die örtliche Zeitung „Diessener Nachrichten“.

1932

Ab 1932 eine Druckerei mit 250 Beschäftigten, die in der Folge eine intensive Verbindung zum nationalsozialistischen Staat hatte, wie man an den verlegten Bänden in den 30-er Jahren wie „Handbuch für die Hitlerjugend“ oder das „Liederbuch der SA-Jugend“ sehen kann.

Diese Geschichte wollen wir in Zusammenarbeit mit den Heimatforschern aufarbeiten und vor Ort sichtbar machen.

Raumsituation

Die Huber Häuser bieten auf einer Nutzfläche von rund 3.000 qm Räume unterschiedlichster Größen, Formen und Ausstattung. Seit Januar 2025 steht das gesamte Ensamble unter Denkmalschutz. Dieser würdigt die historisch gewachsene Diversität der Gebäude und schreibt vor diese zu erhalten.
Das macht die Huber Häuser zu einem perfekten Zentrum für gemischte, überwiegend gemeinnützige Nutzung:

Ehemaliges Rathaus

Drei Etagen und Dachgeschoss mit Etagentoiletten

Buchbinderei

Ladenlokal im Erdgeschoss und eine Wohnung im Obergeschoss

Wohnhaus

Drei vermietete Wohnungen auf vier Etagen

Werkhallen

U-förmig um einen überdachten Innenhof angeordnete drei Etagen und Dachgeschoss

Zusammenfassung

Denkmalschutz

Die Huber Häuser zeichnen sich dadurch aus, dass die verschiedenen Gebäude über die Jahrzehnte und Jahrhunderte entstanden sind und Zeugnis tragen von der industriellen Entwicklung Dießens. Der Denkmalschutz gebietet es dieses Gefüge in seiner Zergliederung und unterschiedlichen Charakteristiken zu erhalten. Deshalb ist eine Mischung aus Nutzungen, wie wir sie in diesem Konzept vorschlagen die beste Option die Gebäude wieder zu beleben und zu nutzen.

Ortskernbelebung

Das beabsichtigte Zusammenbringen von etablierten Einrichtungen wie der VHS, Musikschule und Bücherei, sowie neuen Gewerben und (Kunst-) Schaffenden, werden nicht nur neue Begegnungen zwischen den Nutzenden schaffen, sondern auch neues Leben ins Ortszentrum bringen. Dass das Gebäude den ganzen Tag genutzt wird, schützt die allgemein zugänglichen Räume und Flächen vor Vandalismus und Vernachlässigung. Neue Bewegungsmuster entstehen im Ortzentrum, was wiederum den umliegenden Gewerben zugute kommt.

Barrierefreiheit

Durch zwei neue Aufzüge, Behindertenstellplätze und Rampen, wird die Barrierefreiheit in mindesten 60% des Gebäudes sichergestellt.

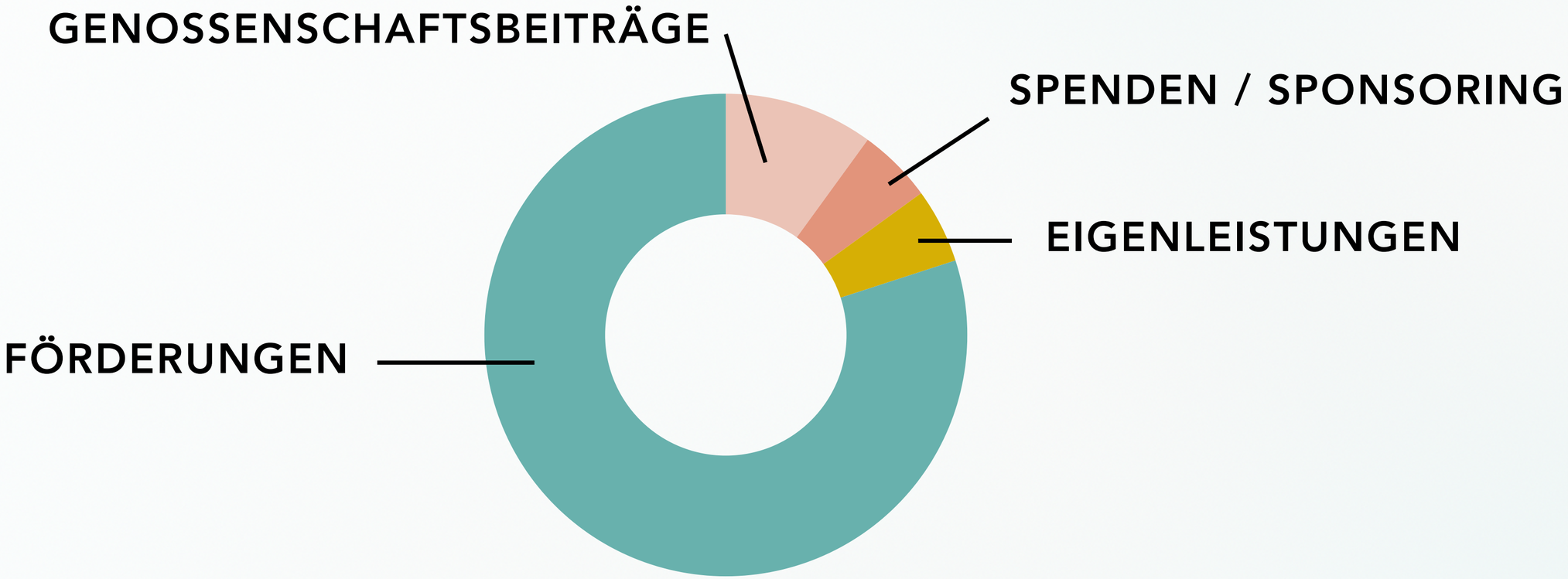
Finanzierung

Die Ausschreibung fordert ein „Finanzierungskonzept für Sanierung (insbesondere Statik und Altlastenentsorgung) und Betrieb“.

Wir haben im Folgenden

- die Baukosten von einem externen, erfahrenen Architekturbüro bauteilbezogen ermitteln lassen, ergänzt durch erforderliche Zuschläge und Baunebenkosten. Die Gesamtbaukosten haben wir anschließend auf Plausibilität überprüft, indem wir die Bruttogrundfläche (BGF) mit anerkannten Kostenrichtwerten von aktuellen Sanierungsprojekten (BKI) verglichen und um Zuschläge der individuellen Situation der Huber Häuser ergänzt haben
- auf der Einnahmeseite
  - nach gründlicher Recherche und Gesprächen mit den wichtigsten Fördergebern die möglichen Förderungen zusammengestellt,
  - die erbringbaren Eigenleistungen ebenso berücksichtigt wie Genossenschaftsbeiträge, Spenden und Sponsorenbeiträge, die als Eigenmittel eingesetzt werden können.

Finanzierung der Bauphase



Laufender Betrieb

- Einnahmen -

Mieten, Gebühren

Der Betrieb der Huber Häuser soll nicht auf die Erwirtschaftung von Gewinnen, sondern auf Gemeinnützigkeit ausgelegt sein. Zugleich aber muss sich der laufende Betrieb über Mieten, Nutzungsgebühren und Spenden selbst finanzieren. Wir gehen von einem Kostenmieten-Modell aus, d.h. die Gebühren und Mieten decken lediglich die laufenden Kosten. Für die Nutzergruppen werden entsprechende Entgelte definiert: so können z.B. im Co-Working höhere Mieten generiert werden, die Ateliermieten mitfinanzieren. Im Ergebnis sollen die Räume für kulturelle und soziale Einrichtungen, für Unternehmer/-innen, Kunstschaffende und Bewohner/-innen bezahlbar sein.

Weitere Einnahmen

Darüber hinaus sehen wir beim aktuellen Planungsstand in dieser Phase folgende Einnahmen:

- Eintritte für Veranstaltungen
- Spenden
- Förderungen für ausgewählte Programme

Zeitplan

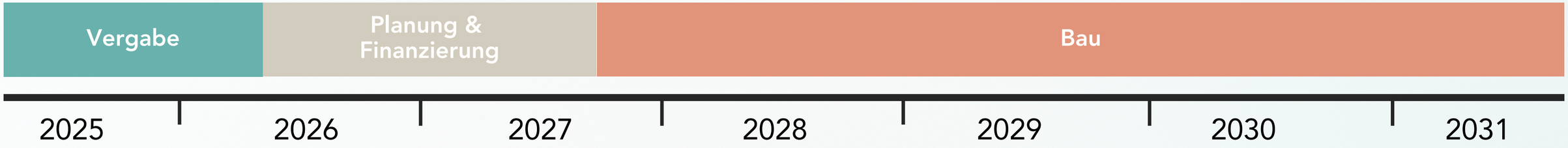
Projektstart
April 2026

Veranstaltungen
ab 2027

Zwischennutzung
ab 2028

Inbetriebnahme
ab 2031

Ideenwerkstatt Q1 2025
Machbarkeitsstudie bis Ende 2025
Entscheidung Q1 2026
Bestandsanalyse Q3 2026
Entwurfsplanung bis Ende Q1 2027
Baugenehmigungen bis Mitte 2027
Ausführungsplanung und Ausschreibung bis Ende Q3 2027
Bauphase 1 bis Ende 2028
Bauphase 2 bis Ende 2029
Bauphase 3 bis Ende 2030
Außenanlagen bis Mitte 2031



Unterstützer und Interessierte

HEIMATUNTERNEHMEN

Ammersee Denkerhaus

DIESSEN FAW WINDERMERE PARTNERSCHAFT

REGION AMMER SEE 2027

SÜßWAHN
Süß und wahnsinnig lecker

REPAIR CAFE Dießen

MITMACH REGION

HEIMATVEREIN DIESSEN E.V.

ALBERT TEUTO BÜCHEREI

Während der Erstellung des Nutzungskonzepts haben wir mit zahlreichen potentiellen Nutzern gesprochen, u.A. mit Jugendtreff, VHS und Musikschule, die uns ihren derzeitigen und zukünftigen Bedarf geschildert haben, der in dieses Dokument eingeflossen ist.

Warum Kulturwerkstatt?

Gemeinschaft schaffen

Ein Ort für echtes Gemeinschaftsgefühl und Begegnung, der die Bevölkerung an Ort und Region teilhaben lässt.

Kultur schaffen

Neue Talente fördern und eine Bindung an den Kunst- und Kulturort erzeugen.

Wirtschaftlichkeit schaffen

Gründungen ermöglichen, die sich im Ort ansiedeln und zur Förderung von Gewerbe und Tourismus, sowie der Marke Dießen beitragen.

Lebendigkeit schaffen

Zu einer wachsenden und konstanten Belebung des Ortskerns beitragen.