

Konzept Pavillon **k&k** im Neufferpark

- zur Revitalisierung eines traditionsreichen Pirmasenser Hauses -

vorgelegt durch den Kunstverein
kunst & kultur pirmasens e.v.



September MMXXIII



Inhalt

Der Kunstverein im Neuffer-Pavillon	3
Das Haus.....	4
Das Denkmal.....	5
Die Lage	7
Der Park	8
Der Heimatbezug	8
Die Atelierwohnung	9
Junges Publikum	10
Synergien mit dem Forum Alte Post.....	12
Zusammenarbeit mit weiteren Vereinen / Verbänden / Organisationen	13
Zusammenstellung der Umbau- und Folgekosten	14
Kostenschätzung arnold + partner architekten.....	15
Kosten & Finanzierung.....	16

Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

Der Kunstverein im Neuffer-Pavillon

Jeder Kunstverein braucht eigene Räume, in denen die Mitglieder einen Ankerpunkt finden, Künstler*innen ohne Einschränkungen ausstellen und agieren können, das Publikum genau weiß, was es erwartet, und Materialien und Ausstellungstechnik gelagert werden.

Der Pirmasenser Kunstverein würde durch eigene Räume einen enormen Motivationsschub erhalten, auch jüngere Kunstinteressierte als Mitglieder gewinnen und sich so weiter in der Stadt(-gesellschaft) etablieren.

Der Pavillon im Neufferpark wäre ideal für den Verein. Der Verein wäre als Nutzer ideal für den Erhalt des Pavillons.



Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

Das Haus

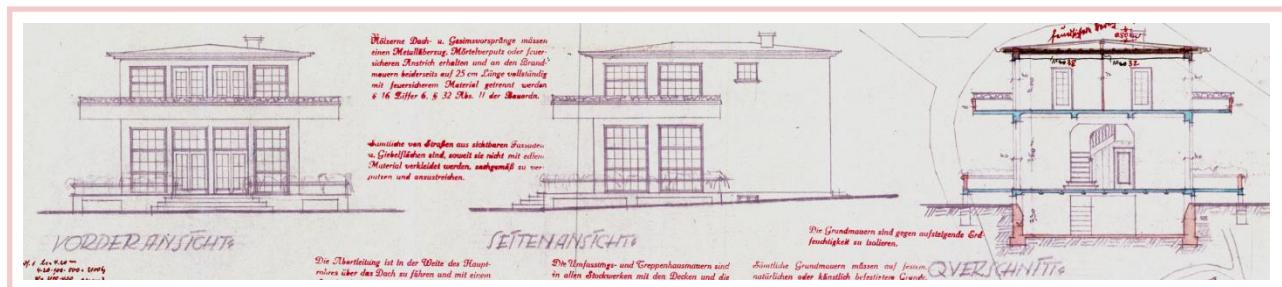
Nach einer grundlegenden Sanierung des Pavillons wäre der Kunstverein finanziell in der Lage, den weiteren Unterhalt (Betriebskosten und kleinere Instandhaltungsarbeiten) zu tragen. Die Stadt müsste dafür nicht mehr aufkommen, während gleichzeitig das Gebäude erhalten werden könnte und eine regelmäßige Nutzung für Leben im Park sorgt.

Für Wechselausstellungen bietet sich das Erdgeschoss an. Die Auflagen des Brandschutzes dürften hier kein Problem darstellen, da gleich mehrere Fluchtwege direkt ins Freie möglich sind. Ein behindertengerechter Zugang ist einfach über eine Rampe herzustellen.

Die kompakte, aber nicht allzu große Ausstellungsfläche eignet sich ideal für Kabinettausstellungen von Grafiken, kleinformatiger Malerei oder Skulpturen. Ideal ist die räumliche Situation für Installationskunst. Der Raum wäre auch als „Pop-up-Atelier“ denkbar, also als ein vom Kunstverein zur Verfügung gestelltes, zeitlich begrenztes, öffentliches Atelier für Künstler*innen, denen man dann beim Arbeiten über die Schulter schauen könnte.

Ebenso sollen die meisten monatlichen Treffen des Vereins im Pavillon stattfinden.

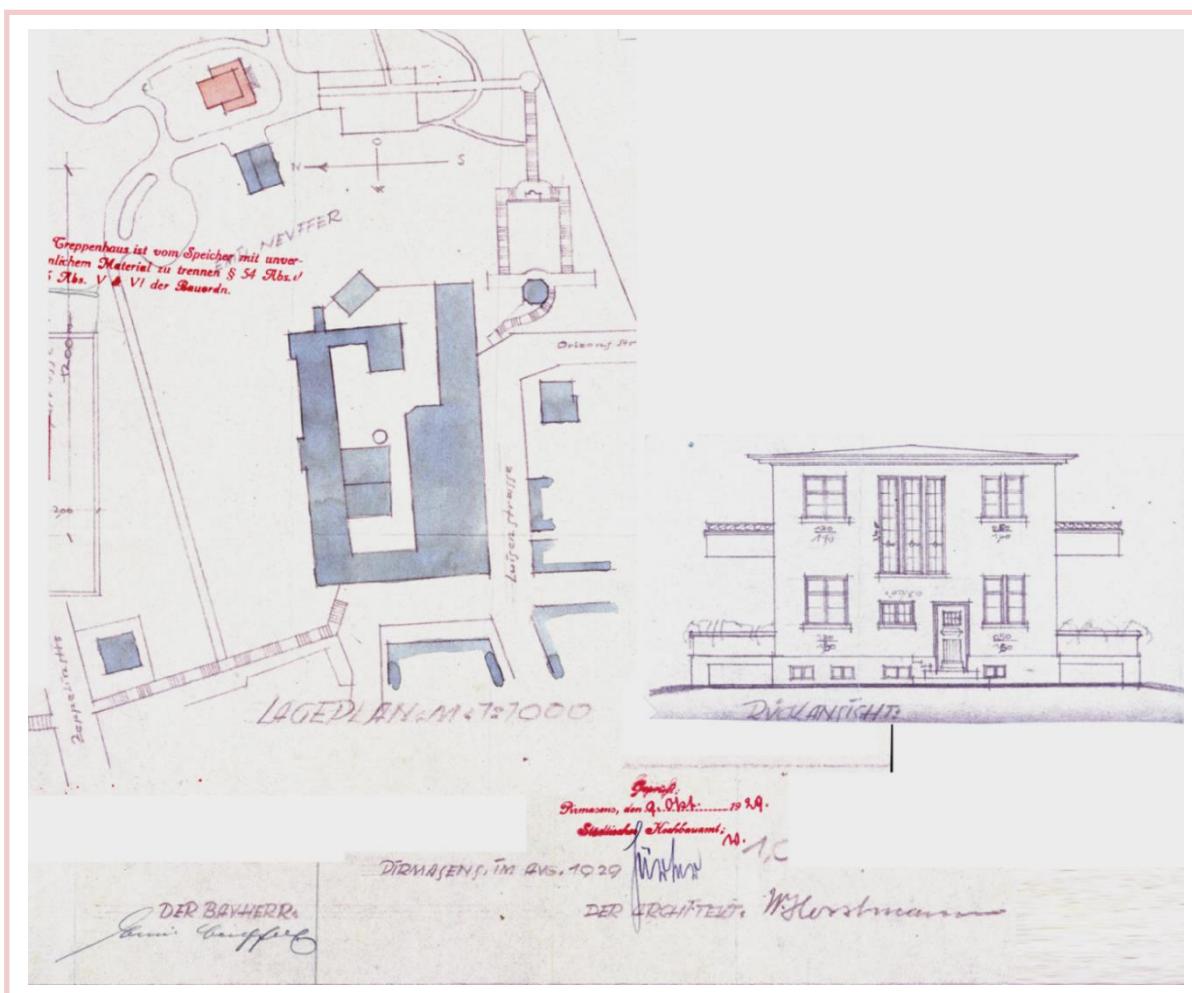
Unter „grundlegender Sanierung“ (s. o.) versteht der Verein eine Revitalisierung des Bauwerks zu einem beheiz-, bewohn-, und bespielbaren Rohbau-Zustand mit „Loft-Charakter“. Nackte, unverputzte Wände und Böden haben gerade für Kunstausstellungen einen besonderen Reiz. Das beste Beispiel dafür sind u. a. die ersten Ausstellungen in der ehemaligen Neuffer-Schuhfabrik in Pirmasens, die seinerzeit viele kunst- und architekturinteressierte Bürgerinnen und Bürger anzogen. Ähnliche Beispiele finden sich in ganz Deutschland. Insofern würden sich auch die Sanierungskosten im Rahmen halten. Hierzu hat der Verein bereits Angebote der wesentlichen Gewerke eingeholt (siehe ab S. 10). Alle Arbeiten werden nach den aktuellen bausicherheitstechnischen und neuesten Standards von heimischen Handwerksbetrieben angeboten.



Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

Das Denkmal

Das 1929–30 erbaute Teehaus im Neufferpark stellt für die Stadt Pirmasens unbestritten ein wichtiges Zeugnis der Baukultur seiner Zeit dar. Sein Architekt, Werner Horstmann, schuf in den Zwanziger und Dreißiger Jahren für eine eher gut betuchte Pirmasenser Klientel Privathäuser, welche, genau wie das Gebäude, in dem er sein Büro unterhielt, größtenteils erhalten sind. Im Auftrag Emil Neuffers plante Horstmann mit der kleinen Gartenvilla ein in seiner skulpturalen, würfelförmigen Kubatur und seinen glatten, zier- und ornamentlosen Oberflächen zutiefst einer modernen Entwurfshaltung verpflichtetes Gebäude.



Dieses besteht im Erdgeschoss im Wesentlichen aus einer großen Halle, die sich über zwei doppelflügelige Türen und sechs fast bodentiefe Fenster im Süden, Osten und Westen beinahe vollständig zum Garten öffnet.

Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

Der gesamte Bau erhebt sich tempelartig auf einem, es u-förmig umschließenden Podest, das, von einer barockisierenden Ballustrade umschlossen, den offenen Grundriss der Halle als Terrasse fortsetzt und so einen fließenden Übergang vom Innen- zum Außenraum herstellt. Ebenso wie die Terrasse umschließt den würfelförmigen Kern im Obergeschoss u-förmig ein großer Balkon, auf dessen geschlossener Brüstung sich ein schlichter schmiedeeiserner Geländersaufsatz befindet, in den unterschiedlich große Pflanzkübelhalter aus dem gleichen Material eingelassen sind.

Das niedrigere Obergeschoss, das die gleiche achsensymmetrische Fensteraufteilung wie das Erdgeschoss aufweist, wird von einem sehr flachen, über eine leichte Voute weit auskragenden Walmdach abgeschlossen. Lediglich die Nordfassade, die neben der Tür des Hinter- bzw. Dienstboteneingangs die Fenster des Treppenhauses und der Versorgungsräume aufnimmt, weist eine unsymmetrische Aufteilung auf. Nicht vom Balkon umschlossen, wird diese kleinteilige Fassade von den drei lanzettförmigen Treppenhausfenstern bestimmt, die Erd- und Obergeschoss optisch miteinander verbinden.

Ein nicht bauzeitlicher Anbau, der in der Zeit der Nutzung des Hauses als Café ab den Siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts die Gästetoiletten aufnimmt, ist bis auf Balkonhöhe an der Nordwestecke angesetzt.

Die Baugenehmigung des Pavillons erteilte im Jahr 1929 Baurat August Härter, der später unter anderem für Entwurf und Bau einiger Pirmasenser Stadtteilsiedlungen, des Stadtbades und der Husterhöhschule verantwortlich zeichnete.

Obwohl das Bauwerk, wie oben erwähnt, viele Entwurfsprinzipien des neuen Bauens und der Moderne aufweist [einfacher, offener Grundriss, klar ablesbare Gebäudekubatur, Verbindung von Innen- und Außenraum, eine glatte, ungegliederte, weiß verputzte Fassade, große Fensterflächen / Öffnungen], sollte es nicht vorschnell in die Nähe des Bauhauses oder gar von Walter Gropius gerückt werden. Die ins Barocke historisierende Ballustrade oder auch die auf Horstmanns Zeichnungen an Chinoiserien erinnernden Aufsatzgeländer der Balkonbrüstung verweisen bereits auf eine dem Zeit- oder Bauherregeschmack geschuldete Brechung der eher einer radikal-funktionalen Ästhetik folgenden späten Bauhausjahre. Dies wird auch bei weiteren Wohnbauten Horstmanns deutlich, bei denen er Tendenzen des expressionistischen Bauens [Mitte der 1920er bis Mitte der 1930er Jahre] aufnimmt.

Auch der Deutsche Verband für Kunstgeschichte weist auf seiner Homepage dem Pavillon den Status „akute Gefährdung“ zu, der besonders für Bauten aus der Zeit frühen Moderne des zwanzigsten Jahrhunderts gelte. Es wird ein „rasches und beherztes Handeln zugunsten dieses Kulturdenkmals“ dringlich gefordert und auf die rapide Verschlechterung durch die Nichtnutzung des Gebäudes hingewiesen (<https://kunstgeschichte.org/verband/rote-liste/gartenvilla-im-neufferpark-teehaus/>).

Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de



Die Lage

Die Lage mitten im Park ist ideal für ein anspruchsvolles Kunstmuseum. Beim Gang vom Parkplatz durch den Park können sich die Besucher*innen schon auf den Kunstgenuss einstimmen, den Alltag hinter sich lassen und trifft entspannt auf die Kunst in einem optimalen Ambiente. Auf dem Rückweg kann das Gesehene/Erlebte verarbeitet werden, bevor der Besucher zum Parkplatz kommt.

Überregionales Publikum kann zügig über die B10 anreisen oder den Pavillon vom Bahnhof mit dem Bus über die Luisenstraße erreichen bzw. einfach durch die Innenstadt fußläufig zum Neufferpark gelangen. Gleichermaßen gilt für Schüler*innen der beiden städtischen Gymnasien in direkter Nähe, was Besuche z. B. während des i. d. R. doppelstündigen Kunstunterrichts ermöglicht.

Zur Andienung bräuchte es lediglich zwei Parkflächen direkt beim Pavillon: eine für Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung und eine für die Anlieferung. Außerdem sollte für Fahrradfahrer an einer Möglichkeit zum Abstellen des Velos gedacht werden.

Der Park

Der Neufferpark, der sich über eine Fläche von 4,2 Hektar erstreckt, ist mit seinem waldartigen Charakter, seinem Baumbestand, seiner Anlage im Stil eines englischen Landschaftsgartens als „Schutzgebiet“, das heißt als geschützter Landschaftsbestandteil der Stadt Pirmasens, explizit ausgewiesen (vgl. Rechtsverordnung über geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Pirmasens vom 15.07.1987, letzte Ergänzung 06.04.2009, Anlage A, Nr. 15).

Damit verfolgt die Stadt den Zweck, den Naturhaushalt zu sichern und zu erhalten und das Orts- und Landschaftsbild zu beleben und zu gliedern. Der Park mit seinen Linden- und Kastanienalleen, seinen Rhododendren, aber auch Besonderheiten, wie einem Lebkuchenbaum oder einem Schlangenhautahorn, bietet in seiner aktuellen Gestalt Besucher*innen einen Ort der Artenvielfalt im Bereich der Flora, aber auch der Fauna. Nachgewiesen sind: Feuersalamander, die große Grasbüschelule (ein Nachtfalter), die Nosferatuspinne oder der gelbe Schwammschleimling (ein Amphibium).

(vgl. https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz)

Des Weiteren dient der Park mit dem Standort der Schulbienenstöcke des Leibniz-Gymnasiums als außerschulischer Lernort im Bereich der Naturwissenschaften und der Bildung für nachhaltige Entwicklung (BNE).

Die Nutzung des Pavillons durch den Kunstverein sichert die vollständige Erhaltung des Neufferparks als Landschaftsgarten und Biotop in öffentlicher Hand sowie als unentgeltlichen Erholungsraum für alle Menschen. Der Park wird in seiner jetzigen Form vor (privatwirtschaftlichen) Eingriffen bewahrt.

Der Heimatbezug

Mit Pavillon und Park als untrennbarem Ort verbinden viele der hier lebenden Menschen persönliche Erinnerungen und Gefühle. Ein Besuch eines solchen Ortes stärkt somit wesentlich die regionale Identität in Stadt und Landkreis. Denn schließlich sind es immer solch spezifische Orte, die Natur und Architektur verbinden und uns Menschen und unsere Beziehung zur Region und dem naheliegenden Lebensumfeld von Kindesbeinen an prägen. Daher gilt es, Pavillon und Park zu erhalten, denn diese „Kultur der Nähe“ schafft Lebensqualität vor Ort und definiert letztendlich unseren Begriff von Heimat im besten Wortsinne.

Heimatkunde, also das Wissen um die Besonderheiten unserer Heimatregion, verbunden mit Heimatpflege, also der Erhaltung dieser Besonderheiten, spiegeln sich im Wunsch unseres Vereins kunst & kultur pirmasens, den Pavillon im Neufferpark zu erhalten und wieder mit Leben zu füllen. Auf diese Weise wollen wir durch die (Wieder-)Belebung des Ortes neue Erinnerungen und Gefühle auch für nachfolgende Generationen schaffen und damit deren Verständnis VON und deren Einstellung ZU unserer Heimat prägen: der Südwestpfalz.

Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

Die Atelierwohnung

Das Obergeschoss eignet sich für mehrere Nutzungen. Für Ausstellungen würde der Brandschutz in Opposition zum Denkmalschutz wahrscheinlich zu hohe Hürden darstellen. Ideal wäre ein Umbau zu einer Art einfachen Atelierwohnung, in der Künstler*innen während aufwändigerer Aufbauten ihrer Werke wohnen, arbeiten, vorbereiten und auch neue Werke speziell für den Neuffer-Pavillon und den Kunstverein entwickeln können. Denkbar sind hier Aufenthalte von Streetart-Künstler*innen, die das ganze Haus zum temporären Kunstwerk (in Korrelation mit dem Denkmalschutz) verwandeln.

Die Atelierwohnung wäre auch ideal für eine Art Stipendium des Vereins an eine Kunststudent*in oder für eine*n „Stadtkünstler*in“ als „Artist in Residence“, um darin auf Zeit zu leben und zu arbeiten (analog zu Beispielen der Beschäftigung eines/r „Stadtschreiber*in auf Zeit“). Zudem könnten die Räume im Obergeschoss als Wohnraum für Künstler*innen dienen, die in der Alten Post Ausstellungen installieren oder auch für Hugo-Ball-Preisträger*innen, falls diese länger in der Stadt weilen wollen.

Die nicht zu Wohnzwecken genutzten weiteren Räume könnten dem Verein als Lagerfläche für seine Material- und Kunstsammlung dienen.

Der 1977 errichtete Toiletten-Anbau soll bis auf Weiteres als solcher genutzt werden.



Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

Junges Publikum

Die Lage im Park, fern von Wohnbebauung, erlaubt zudem Veranstaltungen für jüngeres Publikum, bei denen eine Kombination aus popkulturellen Elementen mit moderner Kunst erprobt werden könnte.

Denkbar sind Künstlerfeste/Events mit DJ (in Kooperation mit städtischen oder weiteren Veranstaltern) und entsprechender lichtkünstlerischer Illumination.

Des Weiteren sind für Jugendliche und Kinder ab dem Grundschulalter Workshop-Angebote denkbar, die von Künstler*innen des Vereins, aber auch von externen (z.B. parallel zu Ausstellungen im Pavillon und dem Forum Alte Post) in Zusammenarbeit mit dem Verein durchgeführt werden. Mit dem Werkstattcharakter des Pavillons und dem angrenzenden Außenraum (Neufferpark) hätten die Künstler*innen alle Freiheiten bei der Arbeit mit den Jugendlichen, sind uneingeschränkt und müssen wenig auf Lautstärke und zu schonende Räumlichkeiten achten. Wichtig ist hierbei auch, dass greif- und begreifbare Ergebnisse entstehen, die die Kinder gerne mit nach Hause nehmen, mit dem Ort verbinden und multiplikatorisch nach außen tragen.

Gleiches gilt für Schüler*innen der beiden städtischen Gymnasien in direkter Nähe. Der Verein stellt Kontakte zu den betreffenden Kunstlehrer*innen her und weist sie aktiv auf die Möglichkeiten der künstlerischen Arbeit im Pavillon k&k für den Unterricht hin. Dieses Angebot gilt natürlich auch für alle weiteren Schulen und Schulformen (auch außerstädtisch und im Landkreis).

Da der Ort jüngeren Besuchern ggfs. durch den Kunstunterricht (s. o.), aber auch durch private Besuche im Park (z.B. Spielplatzbesuche, Spaziergänge, Ausstellungen etc.) bekannt ist, spräche er sich als „Event-Location“ schnell herum, die neu geplanten Social-Media-Kanäle des Vereins täten ihr Übriges bei entsprechender Authentizität des künstlerischen Angebots für junge Menschen.

Auch wären Landart-Festivals (geringer finanzieller Aufwand, große öffentliche Resonanz) mit ökologisch vertretbarer (und für junges Publikum nachhaltiger) Kunst im Park denkbar und einfach zu veranstalten. Hier könnte der Pavillon als zentraler Anlaufpunkt und Werkraum mit Laborcharakter für die Künstler dienen.

Da der Kunstverein kunst & kultur pirmasens e.v. sich einem ganzheitlichen bzw. erweiterten Kunstbegriff verpflichtet sieht, kann der Pavillon auch als Spielort für Jugendtheater-Gruppen (z.B. der Jugendkulturwerkstatt, aber auch Theater-AGs der Schulen) im Innenraum als auch auf der Außenbühne im Park dienen.

kunst & kultur pirmasens e.v.

Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

Auch als Aufführungs- und Probeort musikalischer Ensembles (z.B. Jugendgruppen der Volkshochschulen in Stadt und Kreis, freie Gruppen, Bands etc.) kann der Pavillon k&k genutzt werden.

Ebenso sollte eine Untervermietung der Örtlichkeit durch den Verein an mögliche weitere (auch private) Interessenten für eine kurzzeitige Nutzung möglich sein: z. B. für (Open-Air-)Konzerte, Hochzeiten, Diners en blanc etc., um den Ort dauerhaft zu bespielen und als festen Bestandteil des gesellschaftlichen Lebens in Pirmasens wieder zu etablieren. Der Verein könnte zudem einen Teil der laufenden Kosten des Gebäudes dadurch decken.

Somit bliebe der Neufferpark samt Pavillon der Stadtgesellschaft in bürgerlicher Hand erhalten.



Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

Synergien mit dem Forum Alte Post

Auch sind Synergien mit der Alten Post auf vielen Ebenen denkbar. Ausstellungen im Kabinettformat können große Ausstellungen in der Alten Post ergänzen. Anlässe dazu böten die Dada-Jubiläen ebenso wie thematische Ausstellungen der Kuratorin des Forums Alte Post.

Eine Gefahr, dass der Kunstverein für große Kunstausstellungen auf die Räume in der Alten Post nicht mehr angewiesen wäre, besteht nicht.

Für die größeren Ausstellungen des Vereins, wie wir sie aus der Vergangenheit kennen, fehlt es im Pavillon schlicht an entsprechender (Klimatisierungs-)Technik und Raum. Dies betrifft auch speziell Mitgliederausstellungen, die im Kunstverein nach Möglichkeit alle zwei Jahre veranstaltet werden sollten. Weitere Kooperationen würden sich aus dem laufenden Betrieb heraus ergeben.

Auch sollte der durch den „Pavillon k&t“ erweiterte Ruf der Stadt Pirmasens als kunstaffine und Künstlern zugewandte Kommune nicht unbeachtet bleiben; Künstler, die gerne zum Verein gekommen sind, werden nicht nur in entsprechenden Kreisen davon berichten, sondern ebenso gerne für größere Ausstellungen in die Alte Post wieder kommen.

Mit dem Neuffer-Pavillon als weiterem Ausstellungsraum in der Stadt wäre wieder eine Nacht der Kultur realisierbar, bei der die Museen im Alten Rathaus, das Forum Alte Post, das Dynamikum und der Pavillon im Neufferpark für einen Abend geöffnet werden könnten.



Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

Zusammenarbeit mit weiteren Vereinen / Verbänden / Organisationen

Es ist geplant, mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und der Kammergruppe 11 der Städte Pirmasens, Zweibrücken und des Landkreises Südwestpfalz jährliche Ausstellungen zur Baukultur der Region und weitere Veranstaltungen im „Pavillon k&t“ stattfinden zu lassen. Des Weiteren werden sich Kooperationen während der Umbauphase ergeben.

Ebenso ist eine Zusammenarbeit mit der Bauhütte der Pfalz, speziell mit der „Zeche zum Horeb“ (Pirmasens), beabsichtigt. Deren Mitglieder begleiten die Bauausführung. Nach Fertigstellung ist ebenfalls eine Belegung der Räume durch die Bauhütte bei (Fach-)Vorträgen, Feierlichkeiten und Empfängen etc. geplant.

Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

Zusammenstellung der Umbau- und Folgekosten

Bevor eine Bespielung des Pavillons durch den Verein dauerhaft möglich sein kann, muss das Bauwerk gesichert und wie oben näher beschrieben instand gesetzt werden. Da sich der bauliche Zustand durch Nichtnutzung in den letzten Jahren sehr verschlechtert hat, sind grundlegende, aber im Sinne der Anforderungen des Vereins recht „überschaubare“ Maßnahmen erforderlich.

Hierzu hat der Vereinsvorstand Angebote aller nötigen Gewerke eingeholt. Diese liegen im Original vollständig vor.

Das Architekturbüro Arnold & Partner hat auf Grundlage dieser Angebote eine Kostenschätzung vorgelegt, welche Sie im Folgenden finden (Seite 11).

Ebenso hat der Vereinsvorstand eine Einschätzung über die laufenden (Betriebs-)Kosten des Pavillons im Vereinsbesitz erstellt. Auch diese finden Sie auf den folgenden Seiten (ab Seite 12).

Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

KOSTENSCHÄTZUNG

Sanierung / Instandsetzung ehem. Teehaus / Villa im Neufferpark, Pirmasens

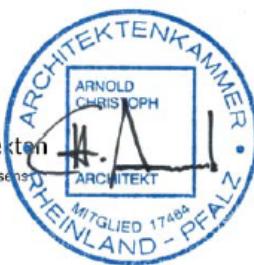
Kalkulationsgrundlage: Bestandspläne, Örtliche Begehung u.a. mit einem Statiker grobe Massenkalkulation

	Summe
01 Baustelleneinrichtung	7.500,00 €
Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen	7.500,00 €
02 Abbruch- und Rohbauarbeiten	54.000,00 €
Abbruch- und Entkernungsarbeiten inkl. Entsorgung	35.000,00 €
Mauerwerksarbeiten	15.000,00 €
Schimmel-Sanierung	4.000,00 €
03 Zimmermanns- und Dachdeckungsarbeiten	159.000,00 €
Kran / Hilfsgerüste	15.000,00 €
Abbriss- und Entsorgungskosten best. Dach	15.000,00 €
Abbriss- und Entsorgungskosten Estrichaufbau Balkone / Terrassen	5.000,00 €
Neue Dachdecke aus BSP inkl. Stirnbohle an Traufe, inkl. Statik	35.000,00 €
Dachabdichtung inkl. Entwässerung	30.000,00 €
Dachbegrünung	16.000,00 €
Balkonabdichtung	18.500,00 €
Balkonbelag	7.500,00 €
Dachentwässerung	7.000,00 €
Gesimsausbildung	10.000,00 €
04 Haustechnik	43.500,00 €
Heizungs- und Sanitärinstallationen	25.000,00 €
Elektroinstallationen	18.500,00 €
05 Innenausbau	30.000,00 €
Verputz- / Malerarbeiten	10.000,00 €
Bodenbeläge	7.500,00 €
Trockenbauarbeiten	6.500,00 €
Schreinerarbeiten	6.000,00 €
SUMME Baukosten brutto (ohne Nebenkosten)	294.000,00 €
05 Nebenkosten	10.000,00 €
Baunebenkosten (Architekt, Statiker)	10.000,00 €
SUMME Baukosten brutto (Gesamt inkl. Nebenkosten)	304.000,00 €

Baupreisstand 1. Quartal 2023

Pirmasens, den 07.05.2023

arnold + partner | architekten
volksgartenstrasse 2 · 66953 pirmasens
www.arnold-architekten.de



Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

Kosten & Finanzierung

Da der Neuffer-Pavillon seit längerer Zeit ungenutzt ist, stehen hier aktuell einige Maßnahmen zur Instandsetzung an, wie in den vorherigen Abschnitten beschrieben.

Eine Nutzung des Neuffer-Pavillons im Rahmen der gemeinnützigen Tätigkeit des Vereins kunst & kultur pirmasens e. v. bringt für die Stadt den großen Vorteil mit sich, dass der Verein Zuwendungen durch Stiftungen und Spenden akquirieren kann, die eine Instandsetzung des Gebäudes für die Stadt kostenverträglich möglich machen.

Kontakte zu den zuständigen Entscheidungsträgern der Stiftungen wurden durch den Verein aufgenommen und entsprechende Anträge wurden bereits gestellt. Die Perspektive scheint hier günstig, sodass eine initiale Instandsetzung hierüber finanziert werden kann.

Es ist angedacht, dass Gebäude und Grundstück weiterhin im Eigentum der Stadt verbleiben. Mit dem Verein kunst & kultur ps soll dann ein Pachtvertrag mit einer (symbolischen) Pacht geschlossen werden.

Damit wird eine Nutzung dieses traditionsreichen Gebäudes ermöglicht, ohne dass die Stadt Gebäude oder Grundstück veräußern, noch die gesamten Kosten für dessen Instandhaltung tragen muss. Gleichzeitig ist über den Verein kunst & kultur geregelt, dass das Gebäude „genutzt und bespielt“ wird, ohne dass die Stadt hierzu eigene Ressourcen aufbringen muss.

An erster Stelle muss nun eine Instandsetzung des Gebäudes stehen, bevor im Nachgang dann die Kostensituation zur Instandhaltung und Nutzung betrachtet wird.

Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

Der Ansatz zur Betrachtung der finanziellen Perspektive des Projektes besteht daher aus drei Bausteinen:

- die Instandsetzung, die nur einen geringen Kostenfaktor für die Stadt darstellt,
- laufende Betriebskosten, für die eine Kostenbeteiligung erforderlich wäre und
- anteilige Kosten, die der Verein dauerhaft selbst tragen kann.

Zusammenfassend ergibt sich daraus ein Konzept, das mit sehr überschaubaren Kosten für die Kommune gleichzeitig ein großes Potential zur Erweiterung künstlerischer und kultureller Strukturen für die Stadt mit sich bringt.

Baustein 1 – Instandsetzung (Details siehe Kostenschätzung a + p):

Kostenschätzungen	in €
Baustelleneinrichtung	7.500,00
Abbruch- und Rohbauarbeiten	54.000,00
Zimmermanns- und Dachdeckungsarbeiten	159.000,00
Haustechnik	43.500,00
Innenausbau	30.000,00
Nebenkosten	10.000,00
Gesamt	304.000,00
Zuschüsse und Mittelzuweisungen	
Liselott-und-Klaus-Rheinberger-Stiftung	2 x 75.000,00
Daniel-Theysohn-Stiftung	n.n.
Weitere Geldgeber / Sponsoren / Stiftungen	n.n.
Stadt Pirmasens	n.n.
Gesamt	304.000,00

Baustein 2 – Laufende Betriebskosten:

Laufende Kosten	Jahreswerte in €
Betriebskosten	
Müllgebühren	300
Stromkosten	800
Wasser/Abwasser	400
Heizkosten	3.000
Versicherungen	800
Internetgebühren	720
Laufende Instandhaltungsmaßnahmen	2.000
Winterdienst, tiefbauliche Entgelte	300
Reinigungskosten	680
Gesamt	9.000

Die Kosten wurden aufgrund der Größe des Gebäudes und der aktuellen Kostenstruktur der lokalen Versorger berechnet.

Ein großer Anteil der Kosten entsteht durch die Heizgebühren. Dieser wurde relativ hoch bemessen, da aus baufachlicher Sicht eine durchgängige, gebäudeerhaltende Temperierung des Gebäudes erforderlich sein wird, um künftige Schäden (u. a. durch Feuchtigkeit) zu vermeiden. Dieser Kostenanteil dient also mehr der Instandhaltung des Gebäudes, als dass sie mit der Nutzung des Gebäudes für den Kunstverein zusammenhängt.

Weitere Kosten, wie etwa die Gebäudeversicherung und die tiefbaulichen Entgelte, fallen (kalkulatorisch) auch aktuell an, obwohl das Gebäude keine konkrete Nutzung erfährt.

Vor diesem Hintergrund sind wir bei der Kalkulation davon ausgegangen, dass die Stadt sich auch weiterhin in der Höhe mit einbringt, die auch aktuell für das leerstehende Gebäude anfallen.

Für die weitere Kostenschätzung sind wir hier von einem Betrag von 5.000 € jährlich ausgegangen. Mit diesem überschaubaren Betrag wäre die weitere Nutzung und Erhaltung des Gebäudes sichergestellt, unabhängig von ideellem und kulturellem Zugewinn, der sich aus den Aktivitäten und dem Schaffen des Vereins kunst & kultur ergibt.

Baustein 3 – Kostenbeteiligung bzw. Einnahmesituation des Kunstvereins

Erzielbare Erlöse pro Jahr	Szenario A	Szenario B
Kalkulatorische Miete Kunstverein	1.800	1.800
Vermietung Hochzeiten	400	750
Vermietung für externe Veranstaltungen	250	750
Vermietung an Architektenkammer / Bauhütte	600	1.000
Einnahmen Verein durch Veranstaltungen (Bewirtung)	300	500
Externe Veranstaltungen der Architektenkammer	350	750
Externe Kulturangebote, Abendvermietung, weitere kulturelle Vereinigungen (z. B. Hugo-Ball-Gesellschaft etc.)	150	250
Tagesvermietung an Unternehmen & Organisationen	150	500
Kostenbeteiligung durch die Stadt Pirmasens	5.000	5.000
Gesamt	9.000	11.300

Für die Betrachtung wurden zwei Szenarien betrachtet: ein eher pessimistisches Szenario und eine optimistischere Variante. Ansatz war hier, dass auch bei der pessimistischen Variante auf jeden Fall eine Kostendeckung erreicht wird – ohne Zuschüsse aus Vereinsmitteln oder einer Erhöhung des Kostenbeitrages der Stadt Pirmasens.

Die Einnahmen bestehen zum einen aus erwartbaren Mieteinnahmen: So zahlt der Kunstverein aktuell bereits eine Miete für genutzte Lagerräume, die hier ebenfalls einfließen würde und zudem gibt es das Interesse der Architektenkammer und der Bauhütte, die Räumlichkeiten für Veranstaltungen dauerhaft anzumieten.

Daneben sollen die Räumlichkeiten für verschiedene Anlässe vermietet werden, wie etwa Hochzeiten, kulturelle Veranstaltungen, aber auch als Tagungsräumlichkeiten für Unternehmen und Organisationen. Auch in diesem Bereich besteht ein Bedarf, der aktuell in der Stadt nicht gedeckt werden kann.

Ebenfalls wurden – in überschaubarem Umfang – Erlöse aus der Bewirtung bei Veranstaltungen des Vereins kunst & kultur mit eingeplant. Hier wurde eine vorsichtige Schätzung zu Grunde gelegt. Durch ein reges Vereinsleben, was durch eigene Räumlichkeiten möglich wäre, ist hier sicher auch ein höherer Betrag realistisch.

Hanitzhalde 7 · 66953 Pirmasens · 06331 / 873616 · info@kunstverein-pirmasens.de · www.kunstverein-pirmasens.de

Zusammenfassend stellt sich die Situation aus finanzieller Perspektive somit folgendermaßen dar:

Mit einem überschaubaren Betrag für den städtischen Haushalt könnte die Instandsetzung des Neuffer-Pavillons ermöglicht werden; eine Förderung durch die angefragten Stiftungen ist hier wahrscheinlich.

Bei Nutzung des Gebäudes durch den Verein kunst & kultur pirmasens e. v. kann dieser seine Angebote und Aktivitäten ausweiten und zur Finanzierung des Gebäudes beitragen.

Die noch verbleibende Kostenbeteiligung der Stadt ist materiell vor allem als Beitrag zur Erhaltung des Gebäudes (das ja im städtischen Eigentum verbleibt) zu sehen. Ideell wird damit das künstlerische Leben in Pirmasens gestärkt und sichtbarer als dies aktuell der Fall ist.