

OPEN FACTORY

EIERMANNBAU APOLDA



KURZFASSUNG des Finanzierungs- und Betreiberkonzept

Verfasser: Belius & raumlaborberlin

Stand Oktober 2016



Der Eiermannbau in Apolda ist eine Ikone der Industriemoderne und das einzige Gebäude des Architekten Egon Eiermann in Thüringen. Bis 1994 wurden hier Feuerlöscher produziert. Seitdem wartet das 5.000 qm große Denkmal auf eine neue Nutzung. 2014 wurde das Gebäude als ein Teilvorhaben der Apoldaer IBA Kulisse zum IBA Kandidaten nominiert.





1. STANDORT & LAGE

Adresse

Auenstraße 9
99423 Apolda

Flur/Flurstücke

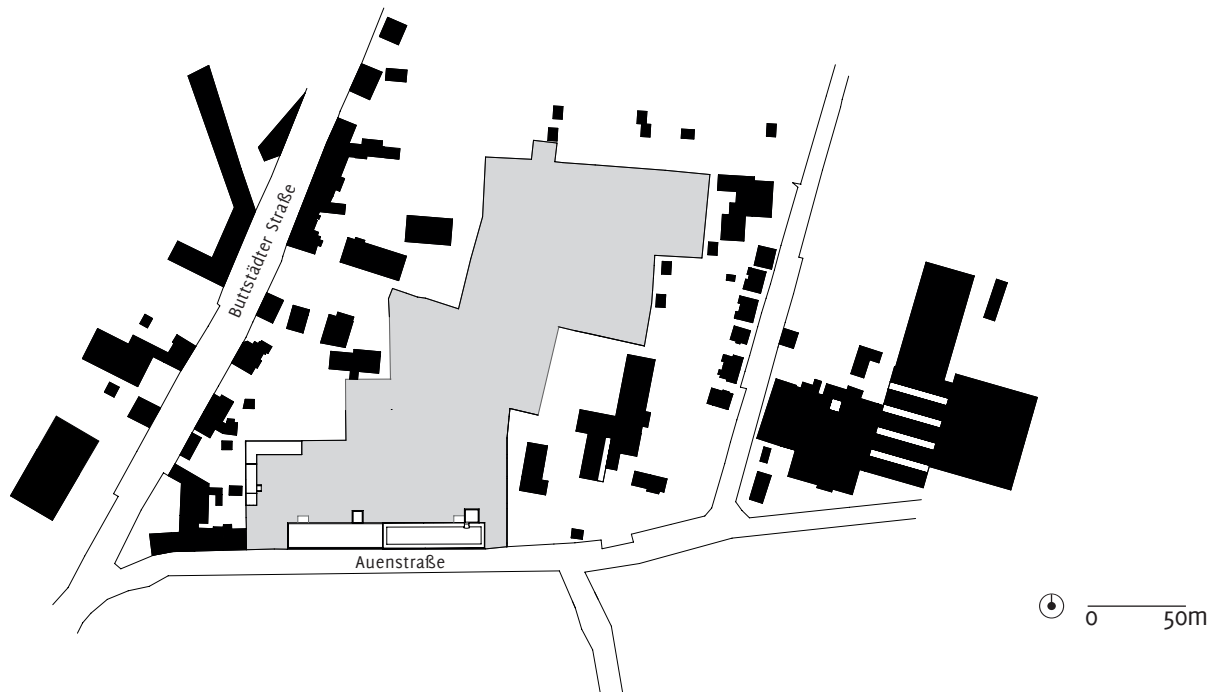
Flur 8
Flurstücke 1620/6, 1622/5, 1622/8

Eigentümer

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH
Karl-Liebknecht-Straße 33
10178 Berlin



LAGEPLAN & LUFTBILD

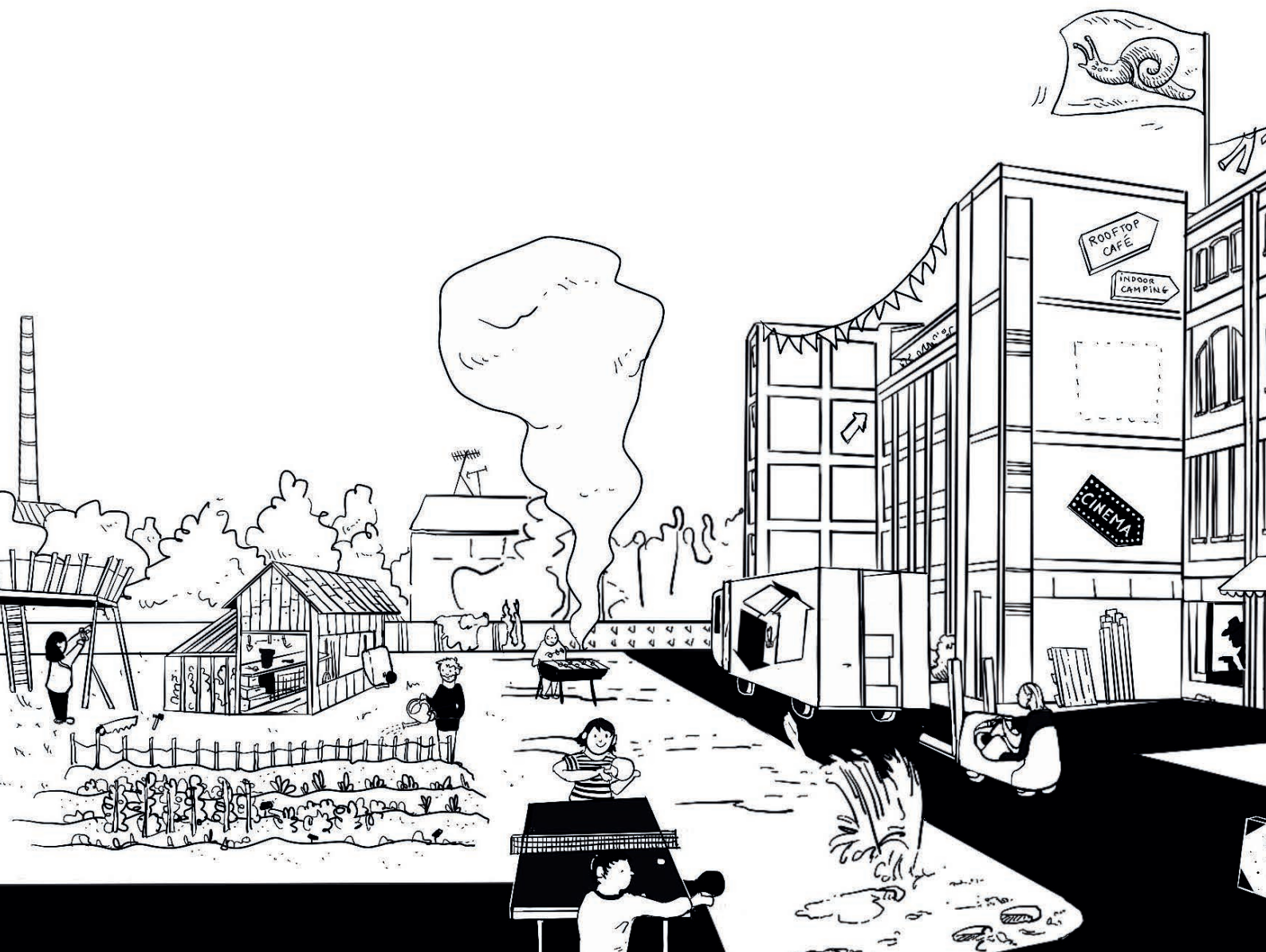


Lageplanausschnitt mit markiertem Grundstück, Eiermannbau und Winkelbau



Luftbild Apolda mit markiertem Eiermannbau und Winkelbau aus Richtung Norden

2. ENTWICKLUNGS- LEITBILD: OPEN FACTORY





Visualisierung aus:
Open Factory - The Eiermannbau reimagined, Juni 2016

OPEN FACTORY: GRUNDPRINZIPIEN

Alle bisherigen Bemühungen zum ortsspezifischen und wirtschaftlich tragfähigen Betrieb des Eiermannbaus sind in den vergangenen zwei Jahrzehnten leider wirkungslos geblieben. Die nun erarbeiteten Grundprinzipien der Projektentwicklung muten auf den ersten Blick ungewöhnlich an, sind zugleich aber doch höchst zeitgemäß und erfolgversprechend. Sie sind quasi die massgeschneiderte Antwort auf eine Reihe bisher ungelöster Fragen.

Das Hauptaugenmerk sollte dabei auf Ergebnisoffenheit liegen, über Apolda hinausweisen und eng mit einer IBA Initiative verknüpft sein. Daneben ist es wichtig, neue Formen der Zusammenarbeit zu entwickeln, die Adressbildung des Eiermannbaus zu betreiben, dort einen öffentlichen Ort zu schaffen und nicht zuletzt auch neue Standards bei Betreiberschaft, Umbau und den dabei angewandten Arbeitsformen zu setzen.

Die Grundprinzipien können dabei helfen, einen Ausweg aus dem bisherigen Teufelskreis ‚Nutzungen/Nutzer ↔ Kosten/Wirtschaftlichkeit ↔ Zeit-/Verwertungsdruck‘ zu finden. Es bietet sich die Chance, im Rahmen einer kollaborativen Prozessinnovation einen neuen Weg einzuschlagen.

Initiiert durch eine Gruppe von Partnern, ausgehend von der Zwischenutzung, über die neue Wahrnehmung des Ortes zum langfristigen Betrieb durch qualitätsvolle Nutzer. Die prozessuale Aktivierung macht dies möglich. Es sind die richtigen Partner an Bord, die Stadt Apolda unterstützt die mehrdimensionale Bespielung, eine anfängliche Basismieterschaft steht in den Startlöchern, die Grundkosten des Gebäudes werden von Anfang an gedeckt, die Erstnutzer wären vertraute und solide Institutionen. Und nicht nur das: darüberhinaus wird im ‚Erstbesatz‘ der Grundstock für die weitere Entwicklung gelegt, indem die Startmieter die Aufgabe der Folgenutzerakquise mitübernehmen oder zumindest durch Ihren Betrieb vor Ort begünstigen.

Die IBA Thüringen beispielsweise könnte sich hier als Initialnutzerin ansiedeln und damit in ihrer Funktion nicht nur ‚beschreibend‘, sondern ‚tätig werdend‘ das einlösen, was eine ihrer Hauptaufgaben ist: Leerstände einfallsreich, aktivierend und nachhaltig beheben. Worte und Wünsche würden zu erlebbaren Taten.

Apolda ist mehr als eine thüringische Kleinstadt im Dornröschenschlaf. Sie verfügt neben den hoch engagierten kommunalen Verantwortlichen über viele Attribute, die darauf hindeuten, dass hier perspektivisch eine ganze Reihe von positiven Entwicklungen bevorstehen.

Sie ist das neu zu beschreibende Blatt im Sinne der Vernetzung lokaler und regionaler Akteure, in Mitteldeutschland und darüber hinaus. Der Eiermannbau ist prädestiniert, dafür ein Symbol zu werden.

Zuletzt zum Anfang zurück: Ergebnisoffen bedeutet nicht ergebnislos. Die oben genannte Verfahrensweise ermöglicht, stets auf neue Raumbedarfe, Partner, Nutzungsanpassungen, Finanzierungsoptionen und im Gesamtverlauf der Entwicklung auftretende konkrete Mietanfragen reagieren zu können. Die eher kleinteilige Vermietung und die spontane Handlungsfähigkeit stellt, neben dem Basismietfundament von zwei bis drei Ankermietern, den Schlüssel zum Erfolg dar.

ZUSAMMENARBEIT:

Öffentliche Hand,
Zivilgesellschaft und
Hochschulen arbeiten
zusammen und ent-
wickeln einen Mehrwert
für das Gemeinwohl

ERGEBNISOFFEN:

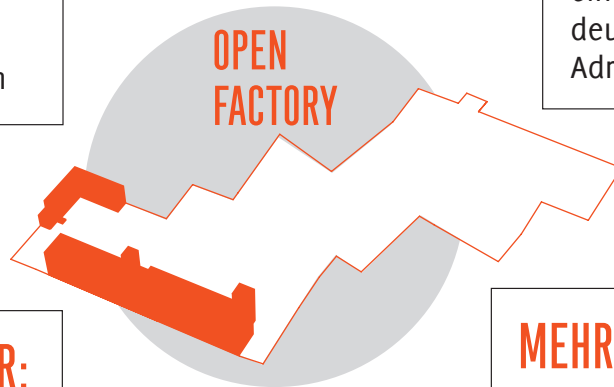
Zeit lassen, Probe- und
Zwischennutzungen
ermöglichen, 2019 und
2023 als Meilensteine
der Entwicklung planen

LEERGUT ADRESSE:

Produktion und Vermitt-
lung, Modellstandort,
Hausgemeinschaft,
Wissenstransfer,
Vernetzung, Plattform

ÖFFENTLICHER ORT:

eine lokale, regionale,
deutschlandweite
Adresse



IBA ALS PLACEMAKER:

IBA als Entwickler
und Vermittler

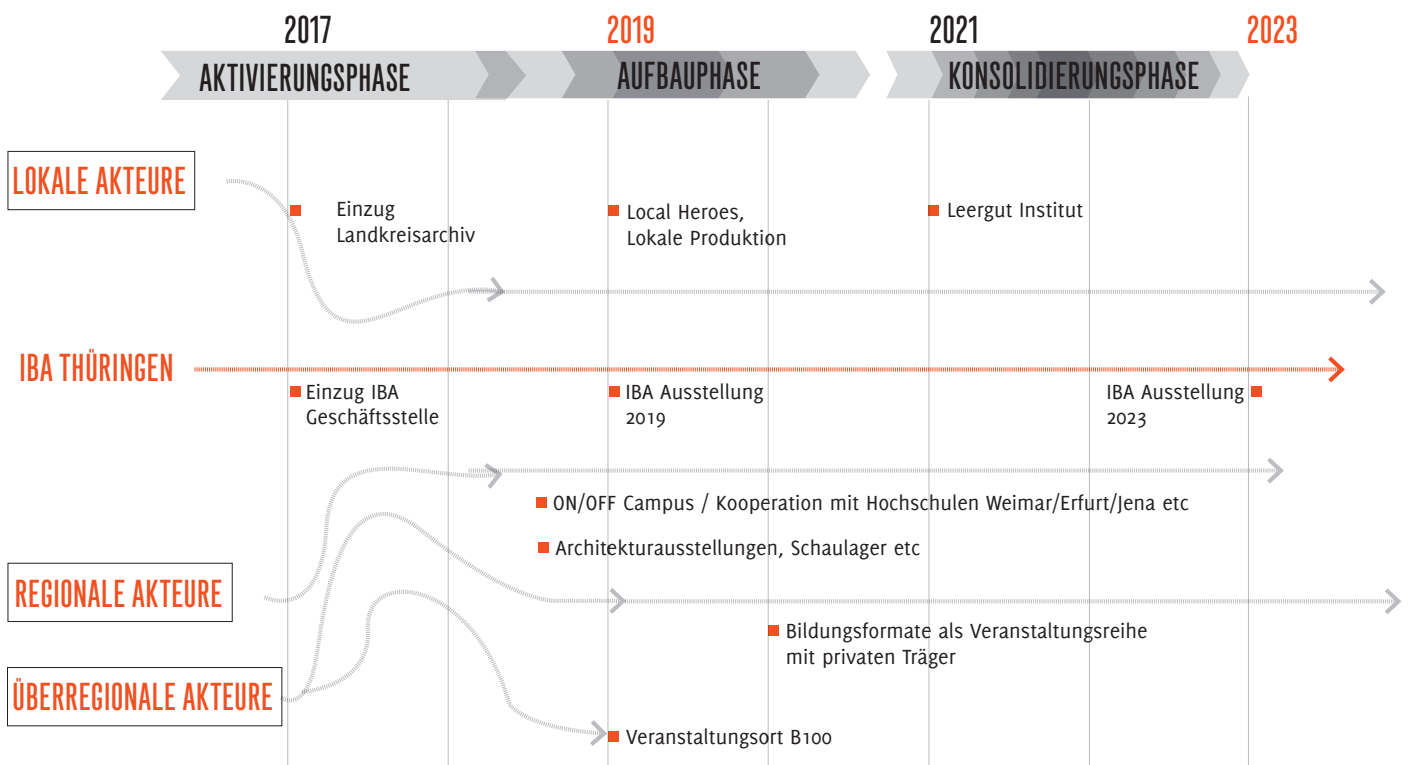
MEHR ALS APOLDA:

Mitteldeutschland als
Einzugsradius

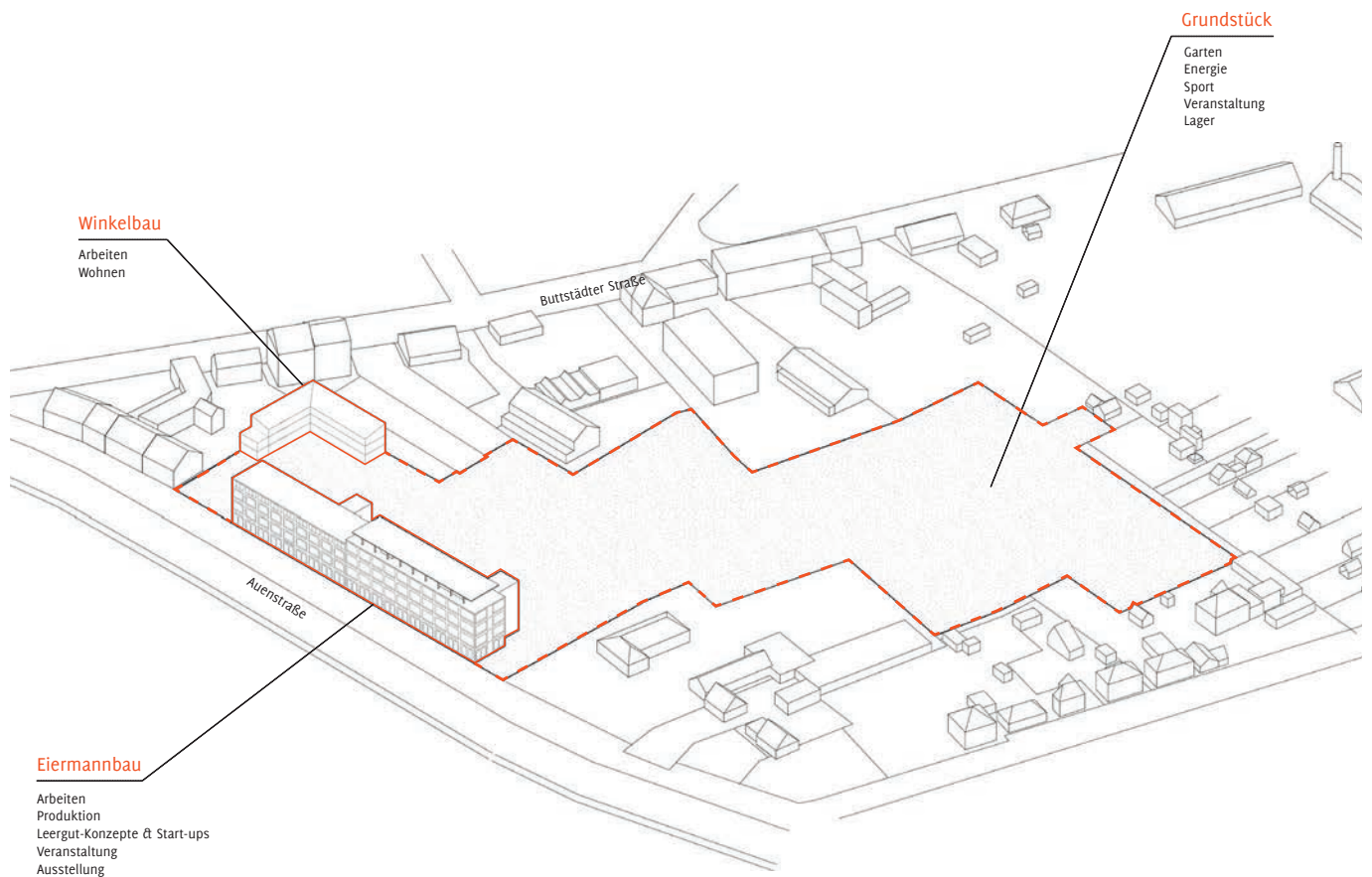
NEUE STANDARDS:

Planungsmodell,
Betreibermodell,
Umbaukultur,
Arbeitsformen

OPEN FACTORY: STRATEGISCHE AUSRICHTUNG IBA ALS PLACEMAKER

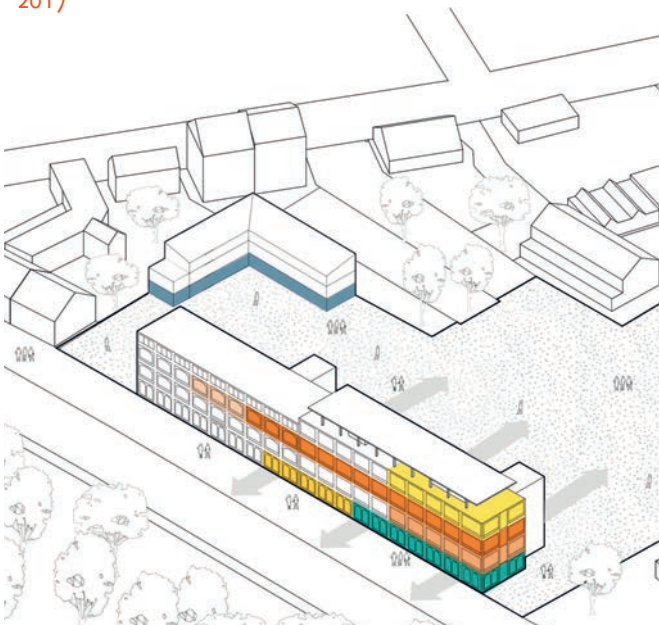


OPEN FACTORY: STRATEGISCHE AUSRICHTUNG NUTZUNGSVERTEILUNG



3. SZENARIO: 2017 BIS 2023

2017



Eiermannbau 5.000 m² BGF

EG 1.250 m² BGF
516 m² in Nutzung
734 m² Leerstand

1.OG 1.250 m² BGF
330 m² in Nutzung
920 m² Leerstand

2.OG 1.250 m² BGF
861 m² + 225 m² in Nutzung
164 m² Leerstand

3.OG 1.250 m² BGF
330 m² in Nutzung
920 m² Leerstand

Winkelbau 1.398 m² BGF

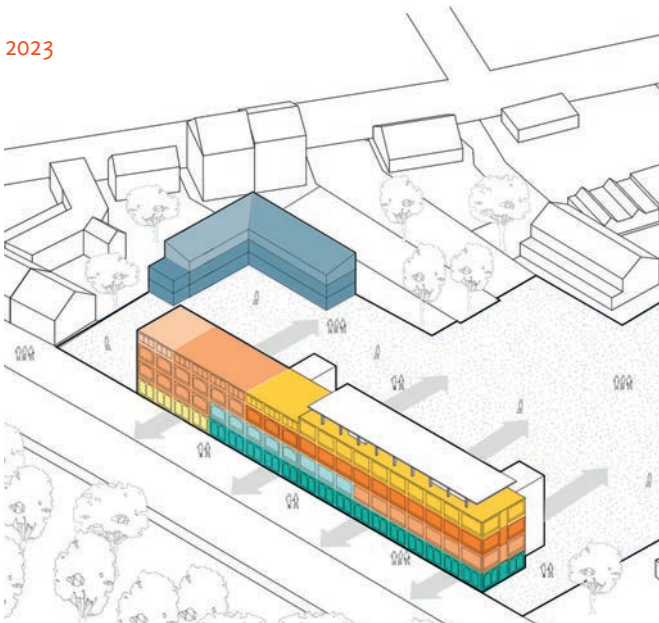
EG 466 m² BGF
466 m² in Nutzung

1.OG 466 m² BGF
466 m² Leerstand

2.OG 466 m² BGF
466 m² Leerstand



2023



Eiermannbau 5.000 m² BGF

EG 1250 m² BGF
1.250 m² in Nutzung

1.OG 1250 m² BGF
1.250 m² in Nutzung

2.OG 1250 m² BGF
1.250 m² in Nutzung

3.OG 1250 m² BGF
1.250 m² in Nutzung

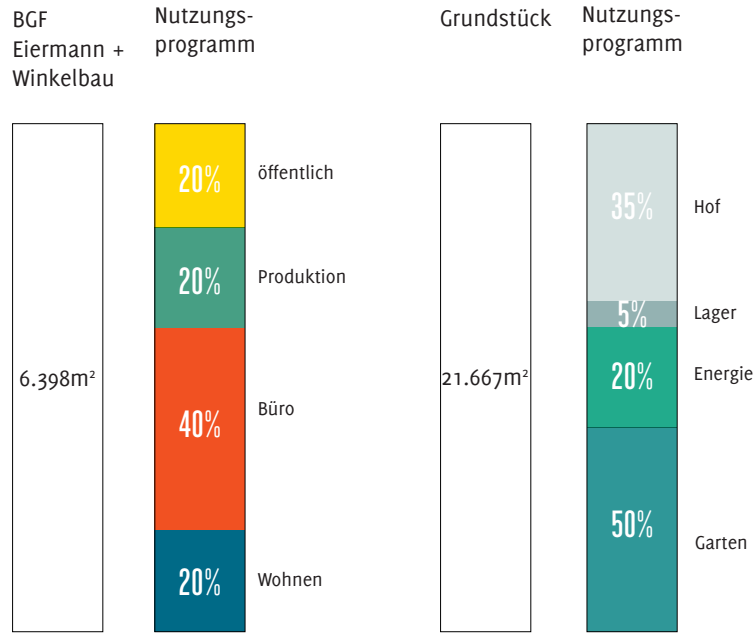
Winkelbau 1.398 m² BGF

EG 466 m² BGF
466 m² in Nutzung

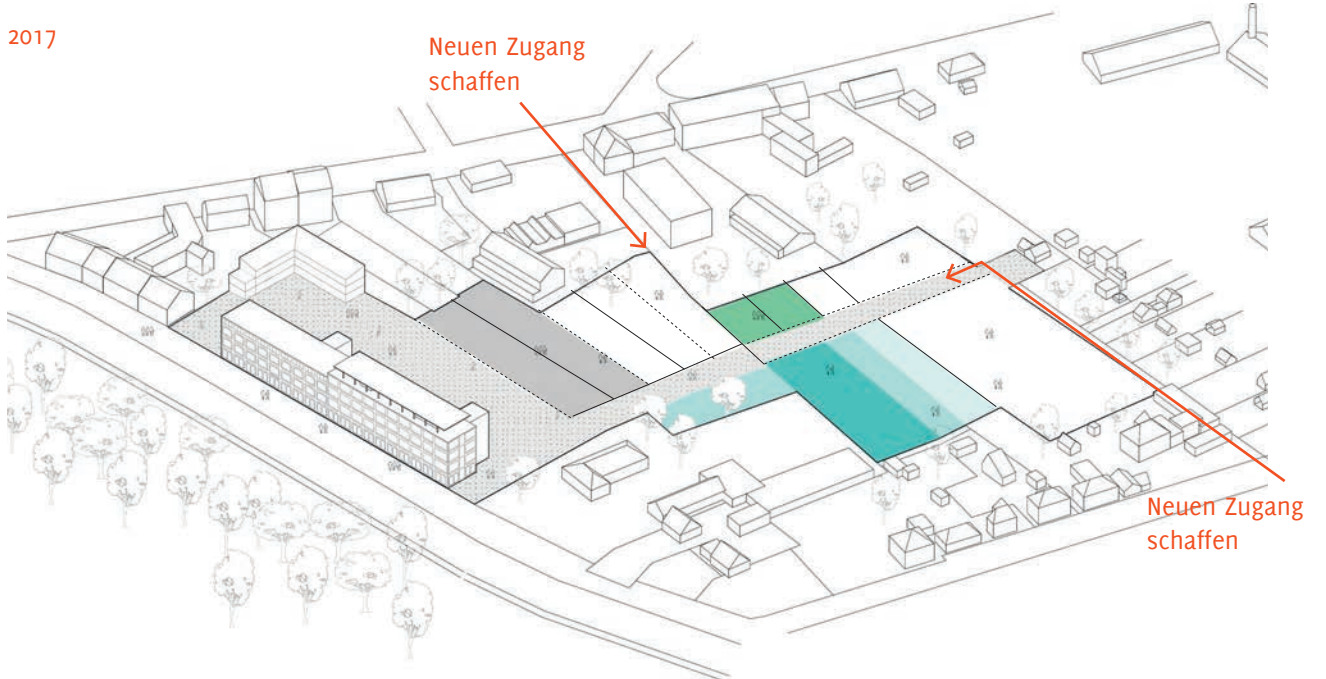
1.OG 466 m² BGF
466 m² in Nutzung

2.OG 466 m² BGF
466 m² in Nutzung

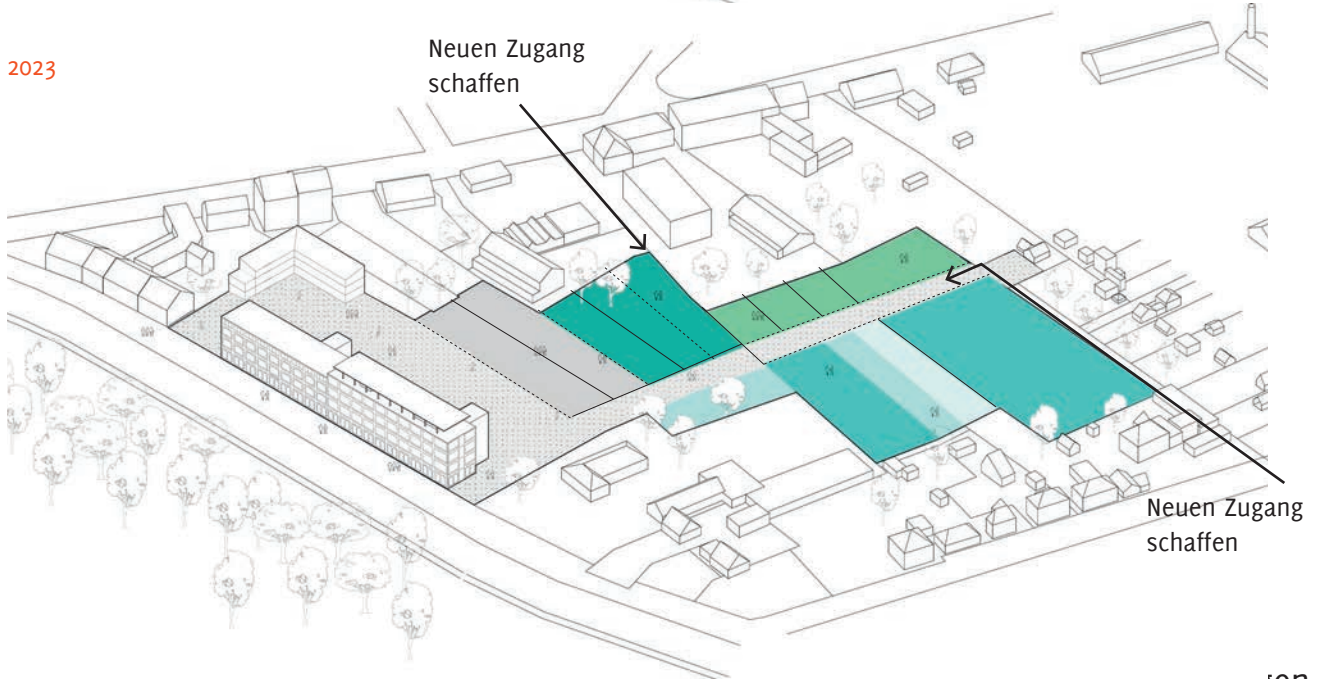




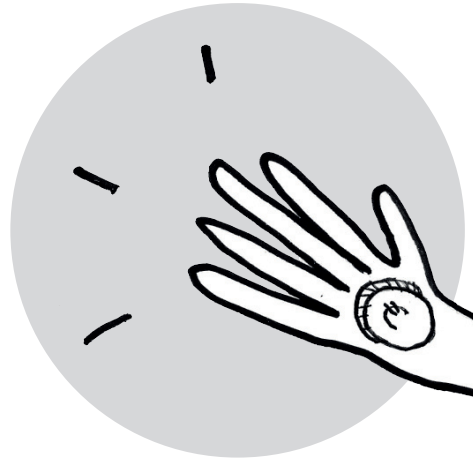
2017



2023



4. BETREIBERMODELL



Die gesamte Liegenschaft (Gebäude und Grundstück) wird von der jetzigen Eigentümerin GESA erworben, vorzugsweise durch eine landeseigene Gesellschaft. Zielstellung: Entwicklungspolitisch bedeutungsvolle Areale müssen im öffentlichen Eigentum verbleiben.

Zur Entwicklung des Standorts wird eine Kooperations- und Nutzungsvereinbarung zwischen Eigentümer und IBA Thüringen als Erst- und Initiativnutzer abgeschlossen, deren Gegenstand der Umgang mit der Immobilie bis 2023 ist.

Die Kooperation kann auch in Form einer Anhandgabe über einen Zeitraum von mindestens zwei, maximal sieben Jahren (bis Ende 2023) vereinbart werden. Der Kaufpreis für das Gebäude wird erst im Anschluss an das Anhandgabeverfahren fällig. Spätestens 2023 erfolgt der Kauf der Gebäude durch eine bis dahin zu gründende Gesellschaft/Genossenschaft sowie der Abschluss eines Erbbaurechtes.

Der IBA Zeitraum wird genutzt zum Aufbau einer alternativen stabilen und nachhaltigen Nutzerstruktur, die eine langfristige Vermietung und Verpachtung von Eiermanngebäude, Winkelbau und Grundstücksflächen über das Jahr 2023 hinaus gestattet.

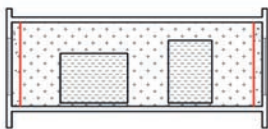
Für den Ausbau der Gebäudes können Förderprogramme (EU, Bund, Land, etc) erschlossen werden.

5. UM- UND AUSBAU-STRATEGIEN IM DENKMAL (EIERMANNBAU)

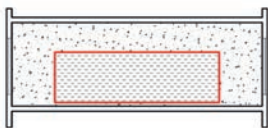
Schnitt



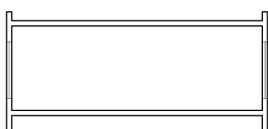
Variante D
 Innendämmung
 Neue Fenster innenseitig
 Verbesserung Haustechnik



Variante C
 Leichte Doppelfassade
 3 Klimabereiche
 Verbesserung Haustechnik



Variante B
 Haus im Haus
 2 Klimabereiche
 Verbesserung Haustechnik



Variante A
 aktueller Zustand, punktuelle
 Verbesserung Haustechnik

Grundriss



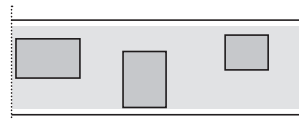
Sommer



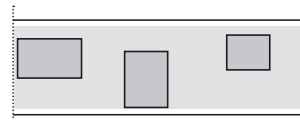
Zwischenjahreszeit



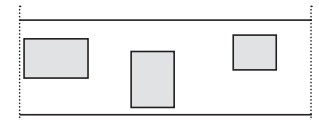
Winter (-10° während 3 Wochen)



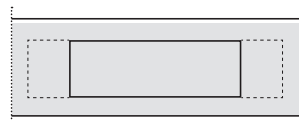
Sommer



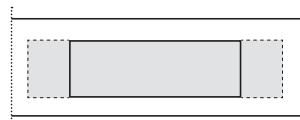
Zwischenjahreszeit



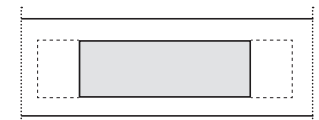
Winter (-10° während 3 Wochen)



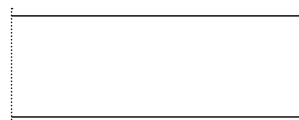
Sommer



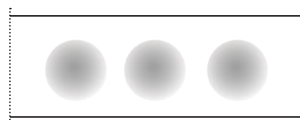
Zwischenjahreszeit



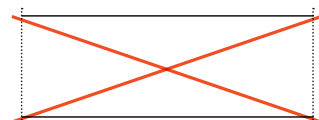
Winter (-10° während 3 Wochen)



Sommer



Zwischenjahreszeit



Winter (-10° während 3 Wochen)

Das Finanzierungs- und Betreiberkonzept für den Standort Eiermannbau Apolda wurde im Auftrag der IBA Thüringen erarbeitet durch:

Belius GmbH

Andreas Foidl
Andreas Krüger
mit Katharina Schroth

raumlaborberlin

Frauke Gerstenberg
Christof Mayer
mit Lukas Hamilcaro

—

**Internationale Bauausstellung
Thüringen GmbH**

Gutenbergstrasse 29a
D-99423 Weimar
Germany
Tel. +49 3643-90088-0
info@iba-thueringen.de
www.iba-thueringen.de

Geschäftsführerin

Dr. Marta Doehler-Behzadi

Vorsitzende des Aufsichtsrats

Ministerin Birgit Keller

Projektleiterin

Katja Fischer

—

Bilder

© IBA Thüringen, Fotograf Thomas Müller:
Seite 2, 3, 20, 21, 56, 72, 82, 86-90, 106

Copyright

IBA Thüringen GmbH
Oktober 2016