

**APOLDA, EIERMANNBAU**

OPEN FACTORY: LEERSTEHENDE  
ARCHITEKTURIKONE WIRD  
KOLLEKTIV AKTIVIERT

IBA Projekt

›Der Eiermannbau als Ikone der Industriekultur wird auf konsequente Weise durch die IBA in eigener Trägerschaft weiterentwickelt. Damit zeigt die IBA Thüringen mit einem eigenen Projekt selbst auf, wie Leerstände einfallsreich, aktivierend und nachhaltig belebt werden können. Neuartig und risikomindernd ist die besondere Vertragsform der Anhandgabe, die zwischen der Eigentümerin LEG Thüringen und der IBA Thüringen als Generalmieterin bis 2023 gewählt wurde. Dies, aber auch der Verbleib der Immobilie in öffentlicher Hand, sind wichtige Voraussetzungen, um Standorte in strukturschwachen Räumen erfolgreich entwickeln zu können.«

# VERORTUNG



Schwarzplan, M 1 : 10.000  
© GDI-Th

<b>Ort</b>	Apolda
<b>Kreis</b>	Landkreis Weimarer Land
<b>Einwohner</b>	22.058
<b>Dichte</b>	102 EW/km <sup>2</sup> (Landkreis)





Etwas versteckt, in einer ruhigen Seitenstraße Apoldas, steht der Egon-Eiermann-Bau – keine 10 Fußminuten vom Bahnhof entfernt. Das lange Zeit leer stehende Denkmal aus den 1930er Jahren vermittelt auf 6.000 Quadratmetern noch immer die Grundprinzipien des Architekten Egon Eiermann: Logik, Reinheit und Klarheit. Blickt man aus den großen, blau umrahmten Fenstern der ehemaligen Weberei und Feuerlöschgerätefabrik, sieht man eine Brache. Hier standen einst Produktionshallen, am Horizont zeichnen sich Kleingärten und Plattenbauten ab.

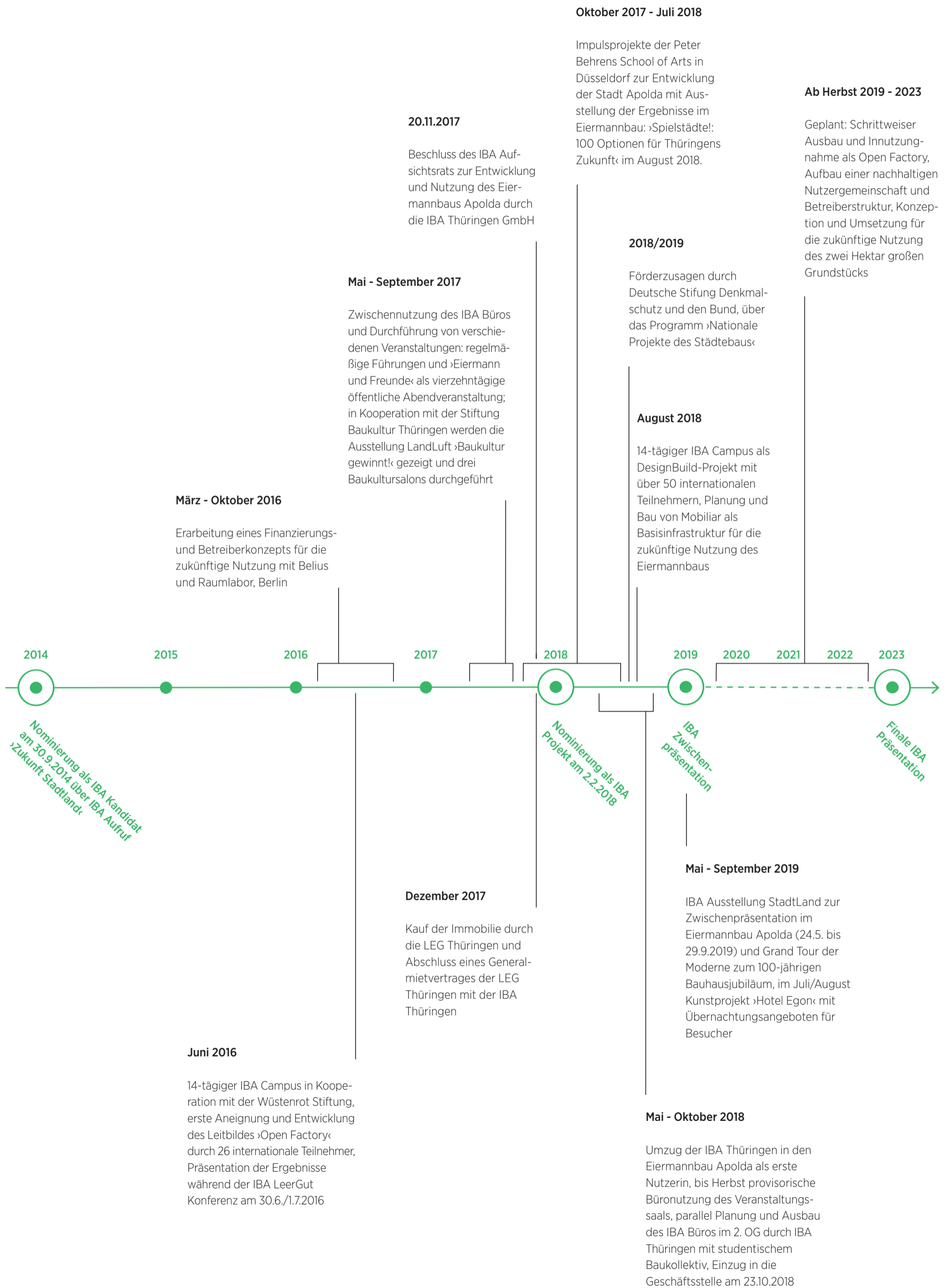
# VISION

Stünde der Eiermannbau in Jena oder Weimar, dann wäre er nicht leer. Doch ein Abriss des hochkarätigen Denkmals kommt nicht infrage. Wenn nach ökologischen wie ökonomischen Prinzipien über Erhalt, Umnutzung, Umbau oder Recycling nachgedacht wird, dann wird Leerstand zu LeerGut – auch in Apolda.

Die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen ist seit 2017 Eigentümerin des Eiermannbaus. Leerstand in der Provinz ist auch für die LEG eine Herausforderung. Gemeinsam mit der IBA Thüringen geht sie in Apolda einen in der Immobilienwirtschaft innovativen Weg: In Form einer Anhandgabe ermöglicht sie der IBA Thüringen, den Eiermannbau bis 2023 schrittweise zu entwickeln. Ziel ist es, in direkter Nachbarschaft zu den boomenden Städten Weimar und Jena eine beispielhafte und nachhaltige LeerGut Aktivierung zu schaffen – auch als Vorbild für andere Standorte und Gebäude in Thüringen. Getreu ihrem Motto ›Wie wenig ist genug‹ hinterfragt die IBA dabei übliche Bau- und Nutzungsstandards. Sie investiert nur in das, was wirklich nötig ist, und nimmt bezahlbare Mieten in den Blick, um die Architekturikone der Moderne zu einem vielfältigen Ort für kreative Köpfe und Produzierende zu machen – zu einer Open Factory.



# ZEITLEISTE



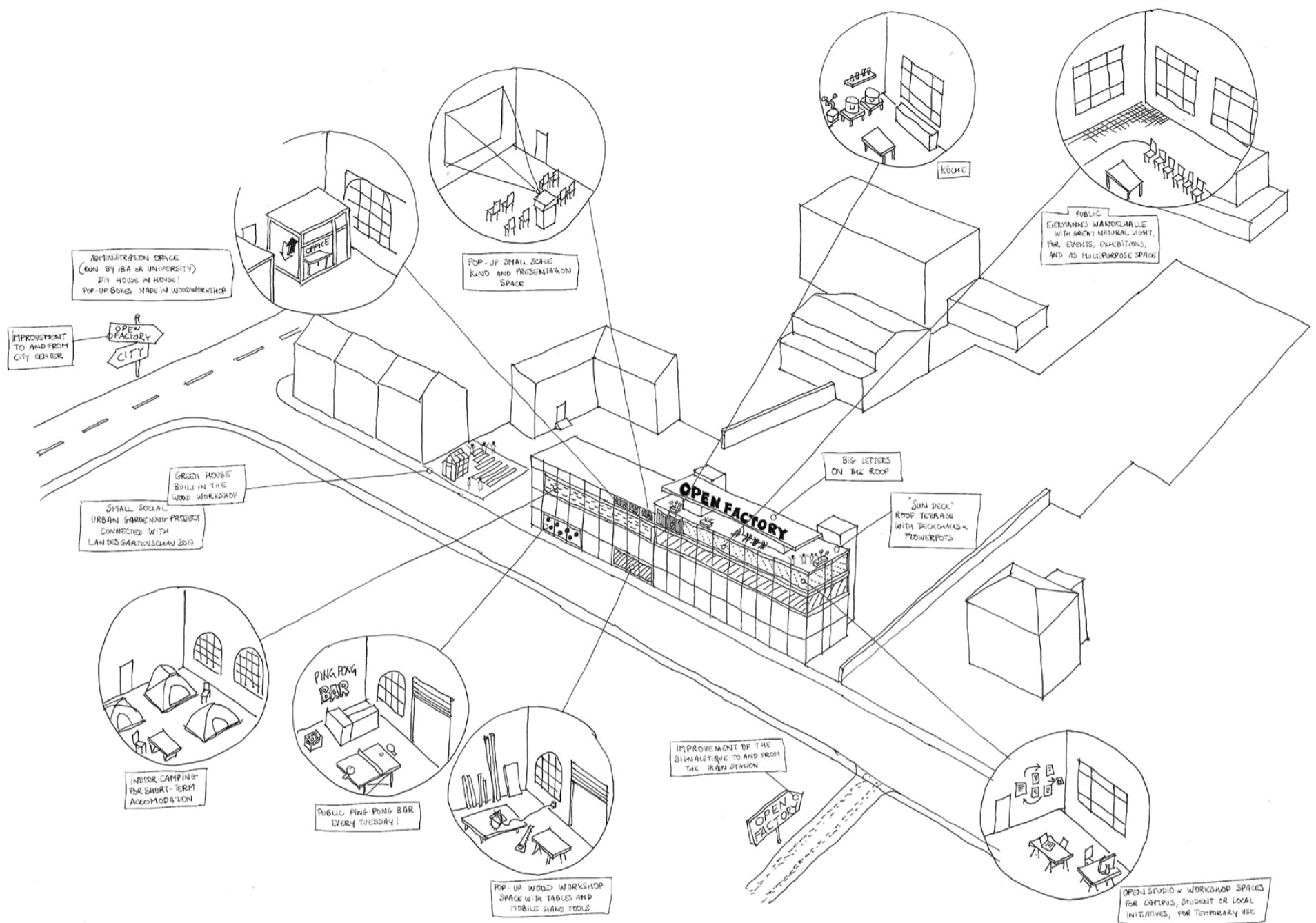
# PLANUNG



Zukunftsvision ›Open Factory‹, Visualisierung: Suzanne Labourie/IBA Campus 2016

## Ikone der Moderne, Leerstand und eine Zukunft als ›Open Factory‹

2016 fand in Kooperation mit der Wüstenrot Stiftung der erste IBA Campus zum Eiermannbau statt. In den 14 Workshoptagen wurde von einem internationalen Team das Leitbild ›Open Factory‹ für die zukünftige Entwicklung des Standortes, zu dem auch ein ehemaliges Verwaltungsgebäude gehört, erarbeitet. Open Factory meint einen öffentlichen Ort, der Gemeinschaft und Individualität gleichermaßen bietet. Das Angebot spricht vor allem solche Nutzer an, die über ihr eigenes Unternehmen hinaus eine kreative Nachbarschaft suchen.

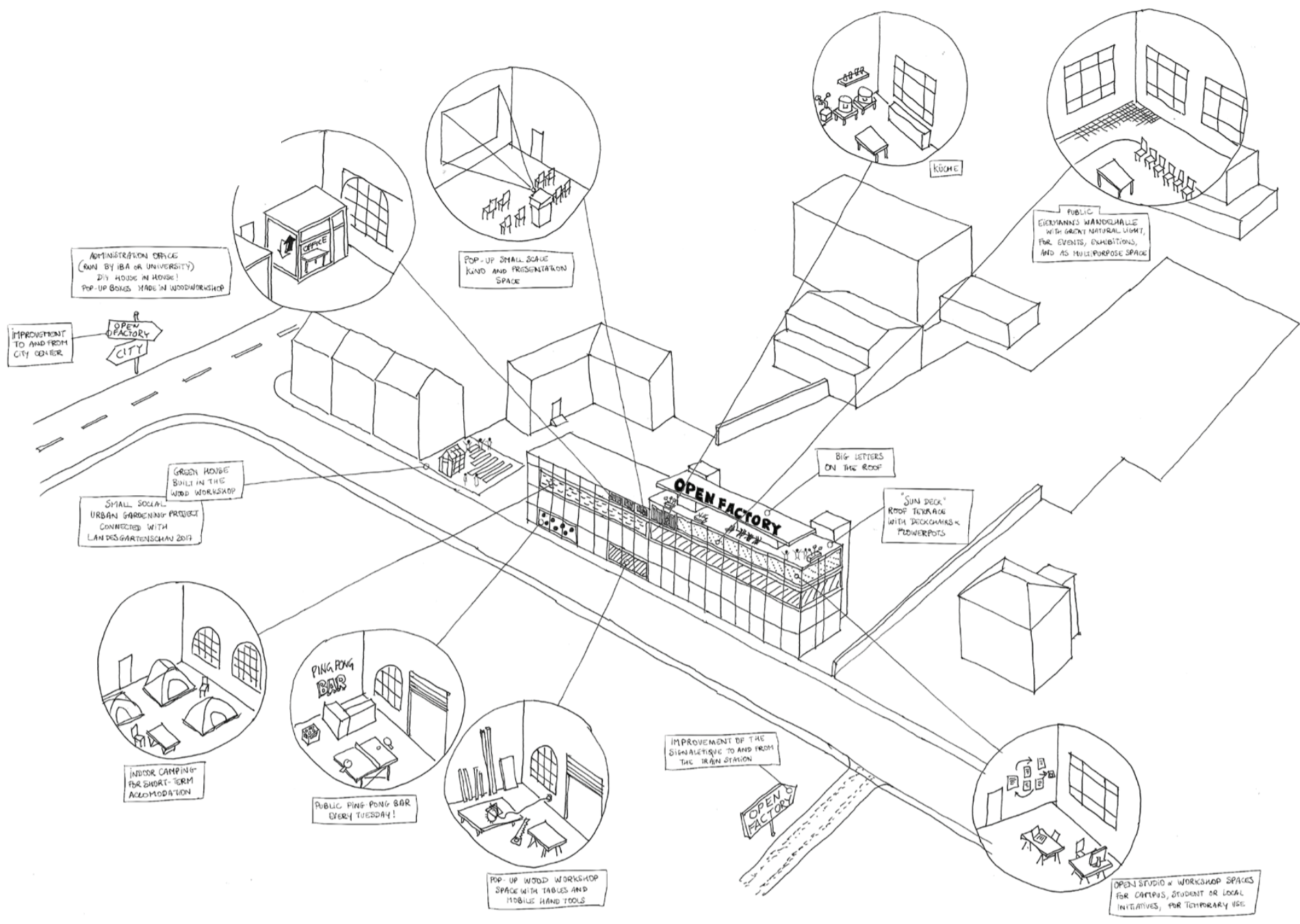


Szenario 2017, Initialisierungsphase, Team IBA Campus 2016

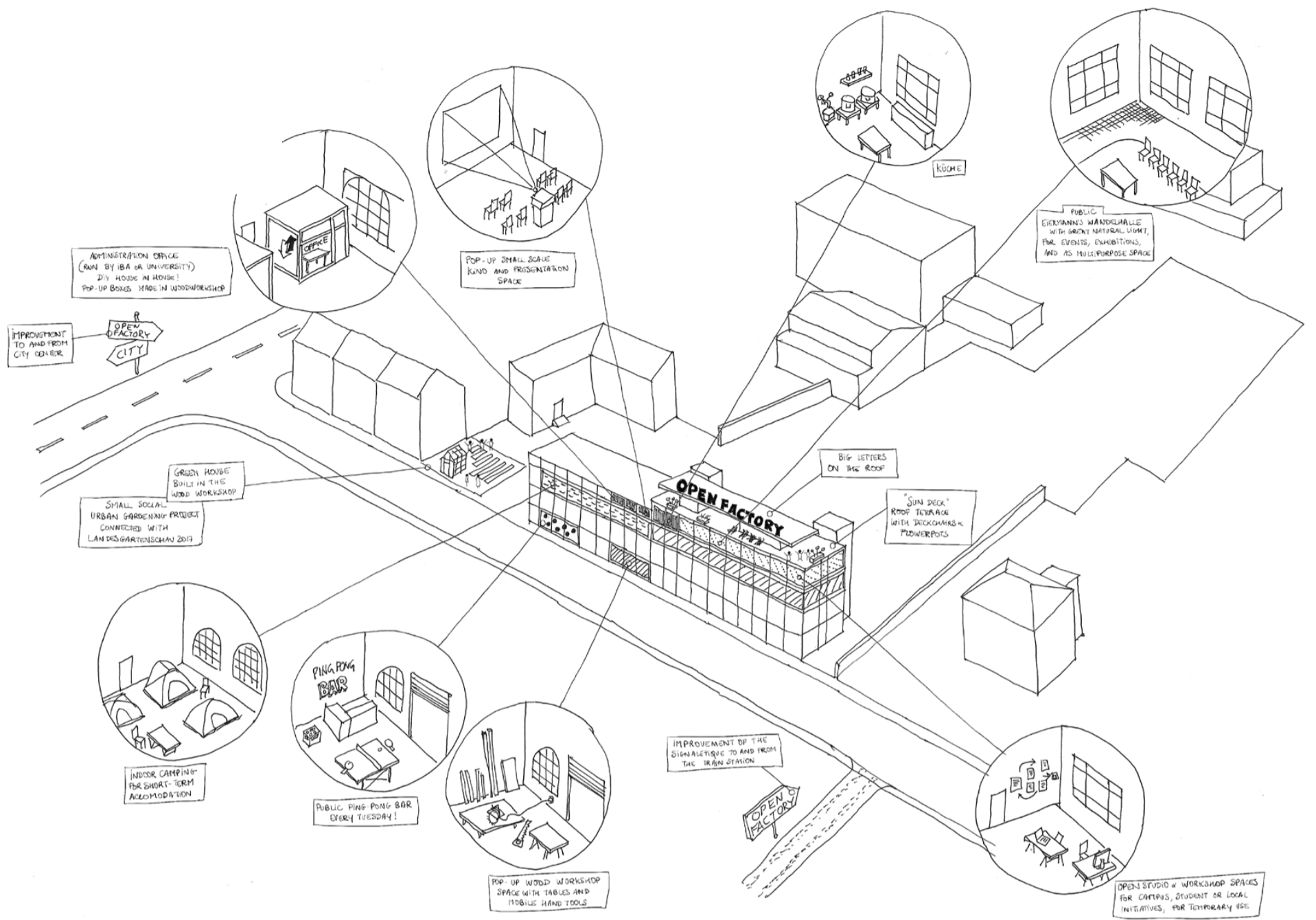
## Nutzungs- und Ausbauszenarien

Das Entwicklungsleitbild ›Open Factory‹ aus dem Jahr 2016 wurde mit drei Nutzungsszenarien unteretzt – in denen die angestrebte Nutzung und Auslastung des Standortes in den Jahren 2017, 2019 und 2023 skizziert wurden. Neben der Empfehlung, die IBA Thüringen zum Placemaker und Entwickler des Standortes zu machen, basiert das Leitbild auf den Prinzipien der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung. Der Prozess wird ergebnisoffen gedacht, dauerhafte Nutzungen sollen durch temporäre Aktivierungen und Zwischennutzungen angeschoben werden. Der Standort soll einen lokalen Mehrwert und inklusives Selbstverständnis besitzen, seine Entwicklung soll auf einer stabilen Partnerschaft aus öffentlicher Hand, privatem Engagement und unternehmerischen Ideen basieren.



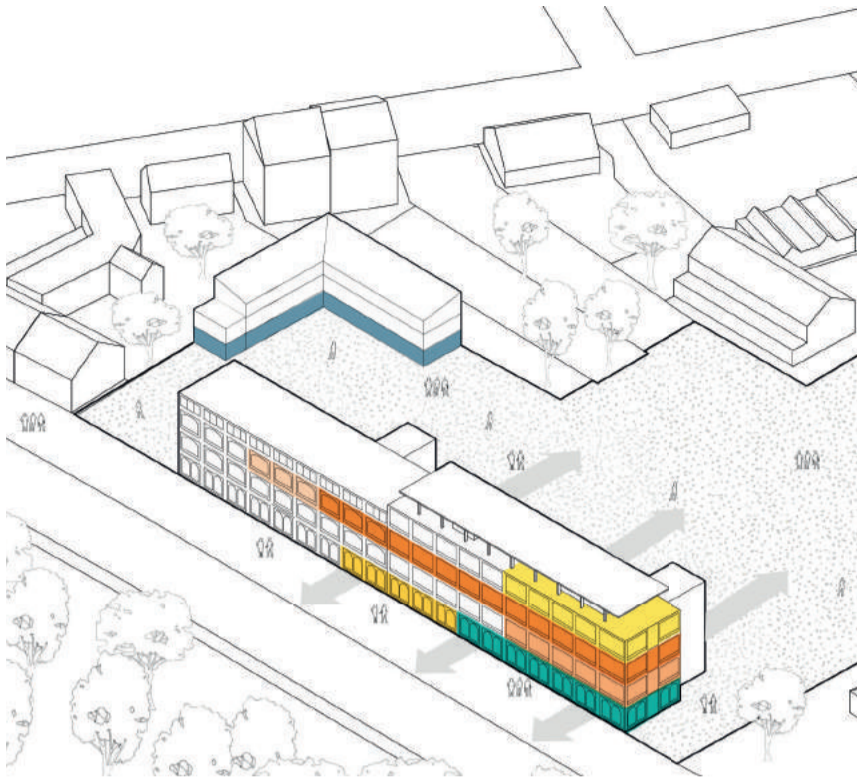


Szenario 2019, Aufbauphase, Team IBA Campus 2016



Szenario 2023, Konsolidierungsphase, Team IBA Campus 2016





**Eiermannbau 5.000m<sup>2</sup> BGF**

EG 1.250 m<sup>2</sup> BGF  
516 m<sup>2</sup> in Nutzung  
734 m<sup>2</sup> Leerstand

1.OG 1.250 m<sup>2</sup> BGF  
330 m<sup>2</sup> in Nutzung  
920 m<sup>2</sup> Leerstand

2.OG 1.250 m<sup>2</sup> BGF  
861 m<sup>2</sup> + 225 m<sup>2</sup> in Nutzung  
164 m<sup>2</sup> Leerstand

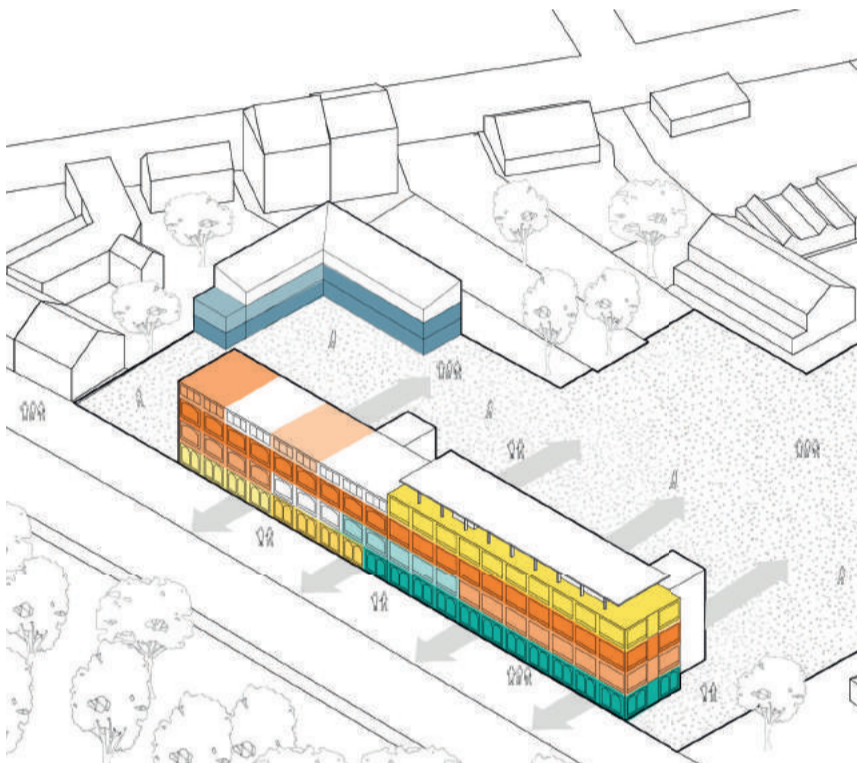
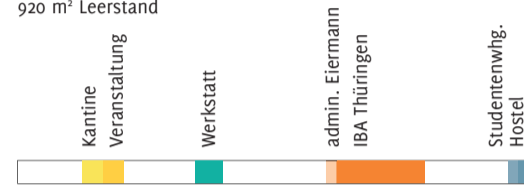
3.OG 1.250 m<sup>2</sup> BGF  
330 m<sup>2</sup> in Nutzung  
920 m<sup>2</sup> Leerstand

**Winkelbau 1.398 m<sup>2</sup> BGF**

EG 466 m<sup>2</sup> BGF  
466 m<sup>2</sup> in Nutzung

1.OG 466 m<sup>2</sup> BGF  
466 m<sup>2</sup> Leerstand

2.OG 466 m<sup>2</sup> BGF  
466 m<sup>2</sup> Leerstand



**Eiermannbau 5.000m<sup>2</sup> BGF**

EG 1.250 m<sup>2</sup> BGF  
1.250 m<sup>2</sup> in Nutzung

1.OG 1.250 m<sup>2</sup> BGF  
1.030 m<sup>2</sup> in Nutzung  
220 m<sup>2</sup> Leerstand

2.OG 1.250 m<sup>2</sup> BGF  
1.250 m<sup>2</sup> in Nutzung

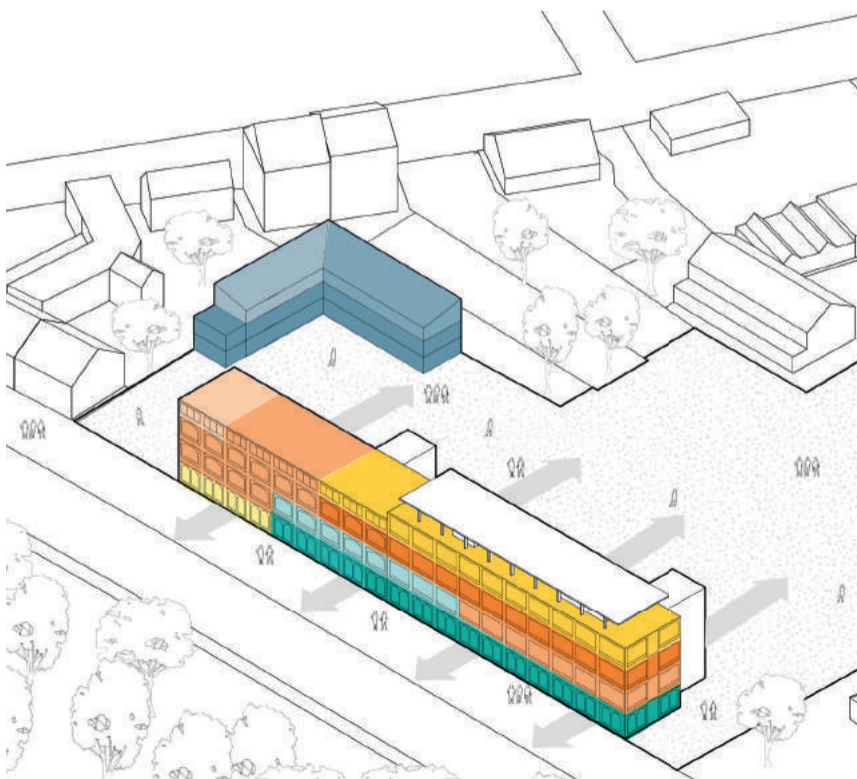
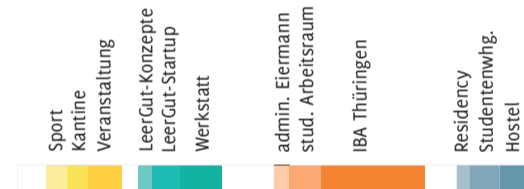
3.OG 1.250 m<sup>2</sup> BGF  
890 m<sup>2</sup> in Nutzung  
360 m<sup>2</sup> Leerstand

**Winkelbau 1.398m<sup>2</sup> BGF**

EG 466 m<sup>2</sup> BGF  
466 m<sup>2</sup> in Nutzung

1.OG 466 m<sup>2</sup> BGF  
466 m<sup>2</sup> in Nutzung

2.OG 466 m<sup>2</sup> BGF  
466 m<sup>2</sup> Leerstand



**Eiermannbau 5.000 m<sup>2</sup> BGF**

EG 1250 m<sup>2</sup> BGF  
1.250 m<sup>2</sup> in Nutzung

1.OG 1250 m<sup>2</sup> BGF  
1.250 m<sup>2</sup> in Nutzung

2.OG 1250 m<sup>2</sup> BGF  
1.250 m<sup>2</sup> in Nutzung

3.OG 1250 m<sup>2</sup> BGF  
1.250 m<sup>2</sup> in Nutzung

**Winkelbau 1.398 m<sup>2</sup> BGF**

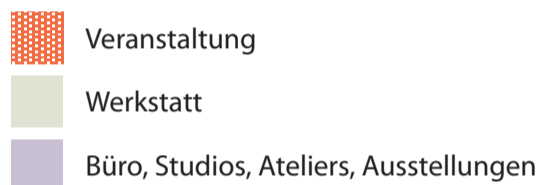
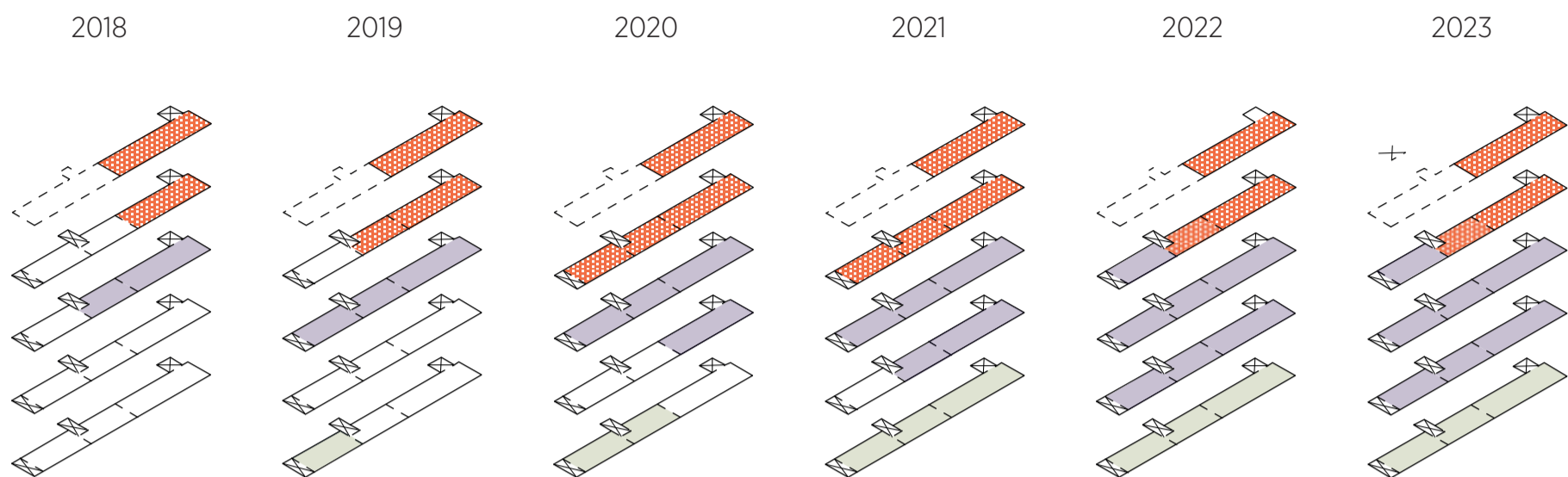
EG 466 m<sup>2</sup> BGF  
466 m<sup>2</sup> in Nutzung

1.OG 466 m<sup>2</sup> BGF  
466 m<sup>2</sup> in Nutzung

2.OG 466 m<sup>2</sup> BGF  
466 m<sup>2</sup> in Nutzung





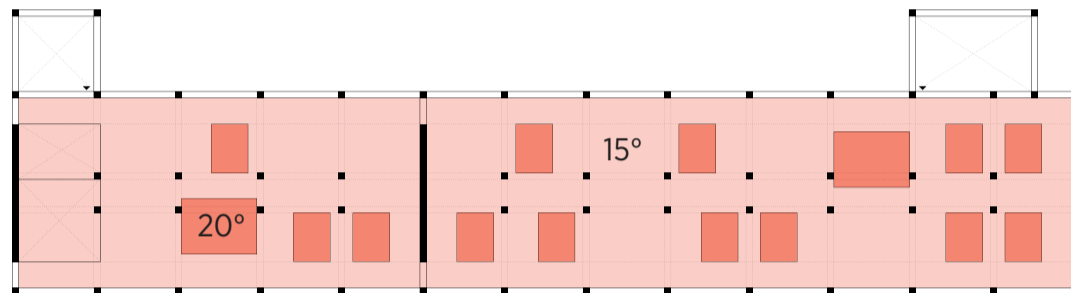
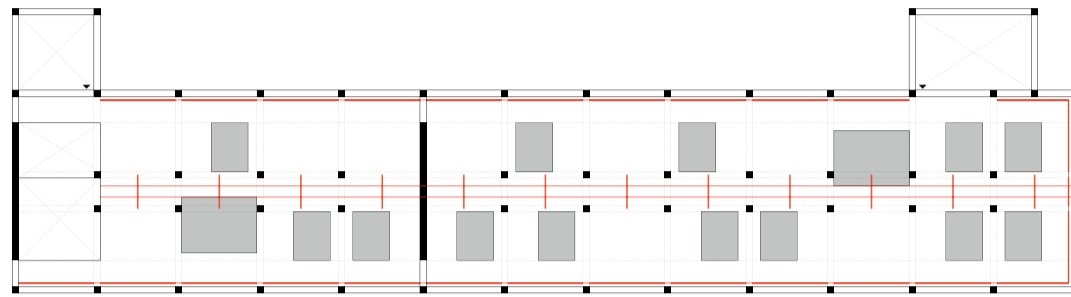


Schrittweise Innutzungnahme 2018 bis 2023, IBA Thüringen/Stand 2017

## Anhandgabe und schrittweise Innutzungnahme

Im Dezember 2017 erwarb die LEG Thüringen die Liegenschaft. Die beiden Landesgesellschaften IBA Thüringen und LEG Thüringen kooperieren hier in Form der Anhandgabe; bis 2023 ist dabei die IBA Thüringen Entwicklerin des Projekts mit weitreichenden Rechten und Pflichten. Das Vorgehen steht modellhaft für den Umgang mit Leerstand auf Basis eines Generalmietvertrags. In diesem Rahmen werden die nicht von der IBA genutzten Flächen an Kreative im weitesten Sinn vermietet.

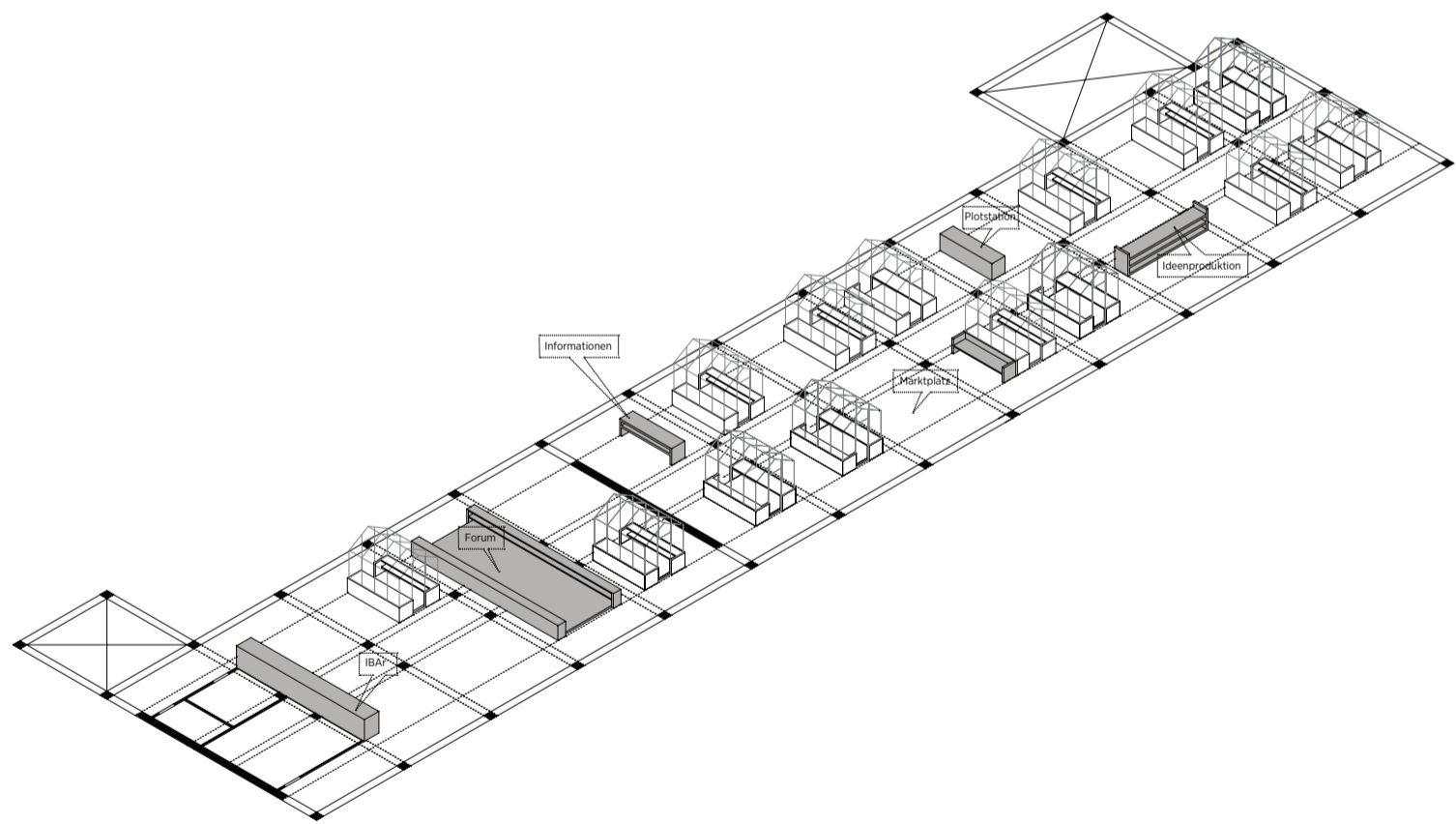
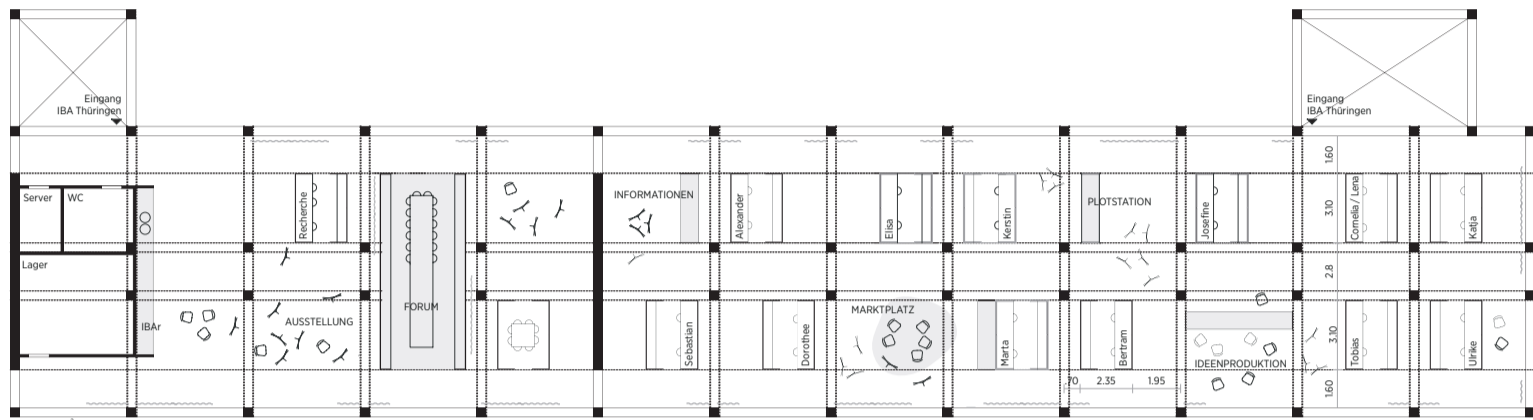
Die IBA Thüringen aktiviert den Standort unter dem Leitmotto »Wie wenig ist genug?«, Ausbau- und Nutzungsstandards werden konsequent hinterfragt und hinsichtlich eines angemessenen Mietpreises und einer modellhaften Ausbauqualität entschieden.



TGA Ausbau und bauphysikalisches Konzept im 2. OG, maßstabslos, IBA Thüringen/Stand 2018

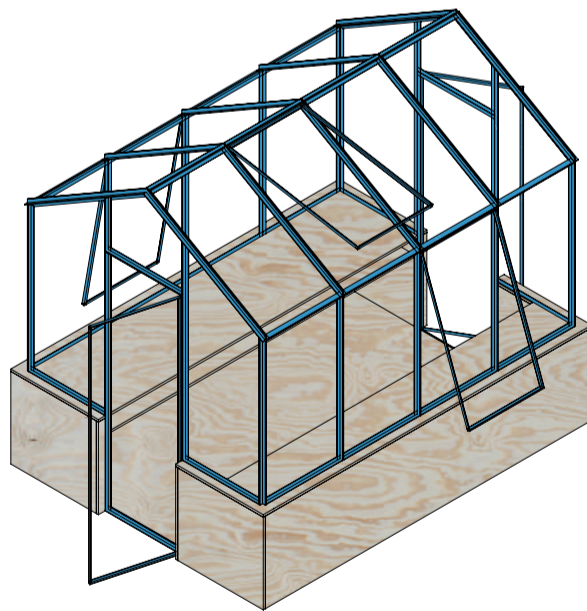
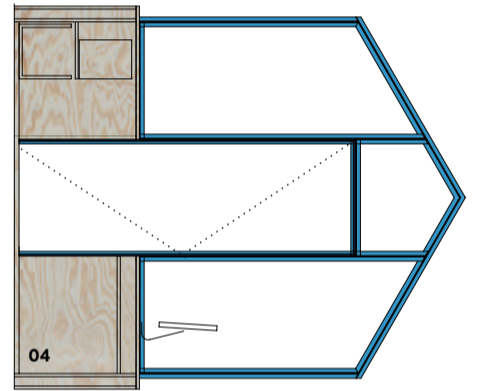
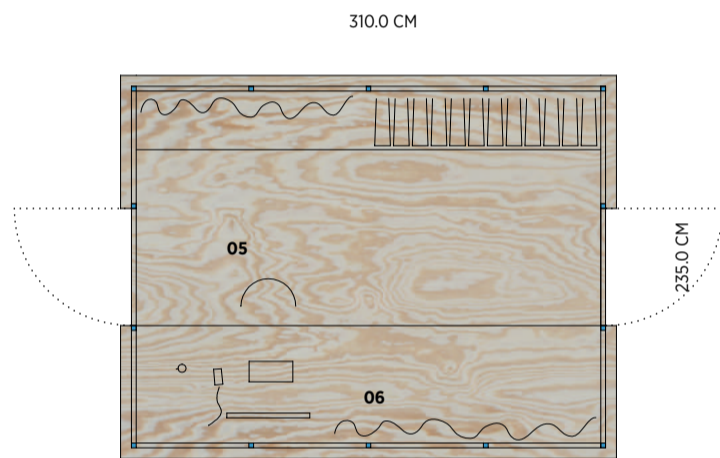
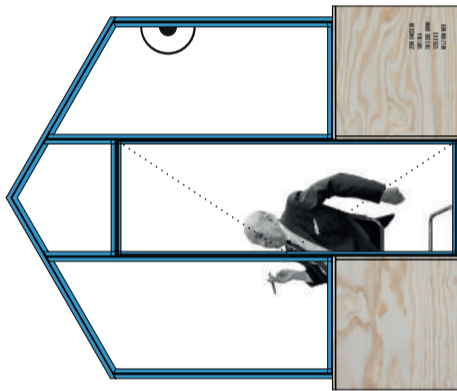
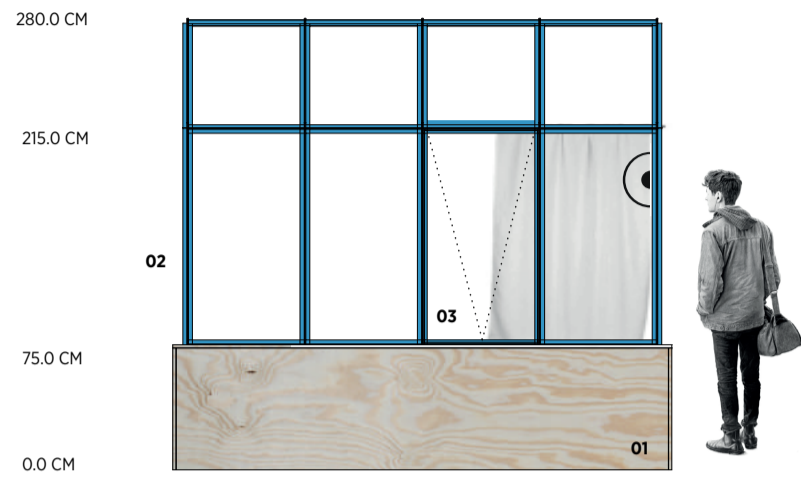
## Umbauprinzipien und erster Ausbau im 2. Obergeschoss

Eine enorme Herausforderung für die Entwicklung des Denkmals ist sein baulicher Zustand. Die großen Nutzungseinheiten des Eiermannbaus sind bisher weder mit Strom und Medien noch mit Heizungen ausgestattet. Um eine ganzjährige und dauerhafte Nutzung zu ermöglichen, muss diese Investition jeweils entlang des Nutzerbedarfs erfolgen. Als erster Bereich wurden zwei von drei Hallen im 2. Obergeschoss vom Team der IBA Thüringen mit einer Haus-in-Haus-Lösung aus Gewächshäusern und Deckenheizkörpern ausgebaut, die über Medientrassen versorgt werden. Im Winter entstehen dadurch zwei Klimazonen: ein temperiertes Makroklima außerhalb der Häuser und ein Mikroklima mit Arbeitsplatztemperatur in den Häusern. Das bauphysikalische Konzept geht angemessen mit der wertvollen Denkmalsubstanz um und ist eine nachhaltige und betriebswirtschaftlich sinnvolle technische Lösung. Seit Oktober 2018 wird der erste Ausbaubereich durch das IBA Büro genutzt.



Grundriss und Isometrie des IBA Büro-Ausbaus mit Gewächshäusern, maßstabslos, IBA Thüringen





# PROZESS IN BILDERN

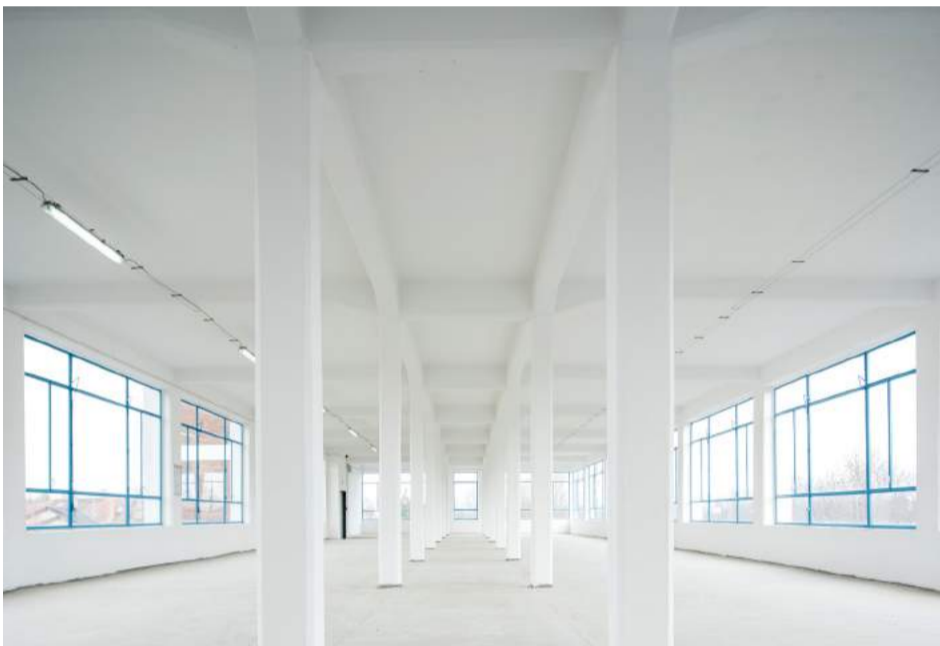
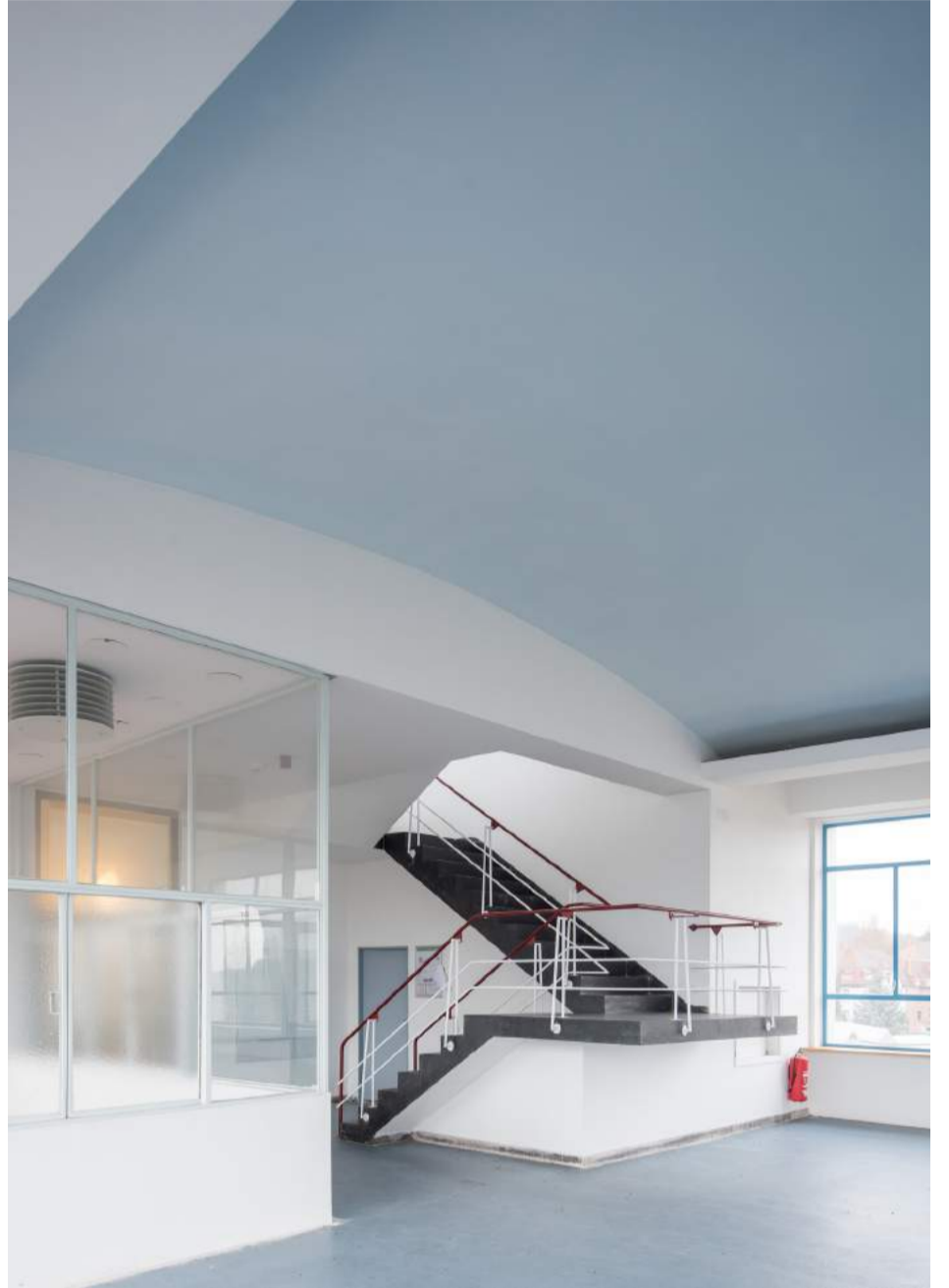


## 6.000 Quadratmeter Leergut

1994 fiel der Eiermannbau aus seiner industriellen Nutzung und wurde seit dem lediglich temporär genutzt. 6.000 Quadratmeter Geschossflächen, auf zwei Gebäude verteilt, und ein 2 Hektar großes Grundstück gehören zur Immobilie.

Dem Verein »Freunde des Eiermannbaus«, der seit 1999 besteht, ist der Erhalt des Gebäudes nach seiner Nutzung als Feuerlöschgerätefabrik zu verdanken. Über mittlerweile 20 Jahre engagieren sich der Verein und Dietram Franke als Vorsitzender für die Wiedernutzung und bauliche Instandsetzung der Immobilie. Seit 2014 ist der Standort als IBA Kandidat nominiert. Die Bildserie rechts zeigt den leeren Zustand des Eiermannbaus Anfang 2016.









## IBA Campus 2016

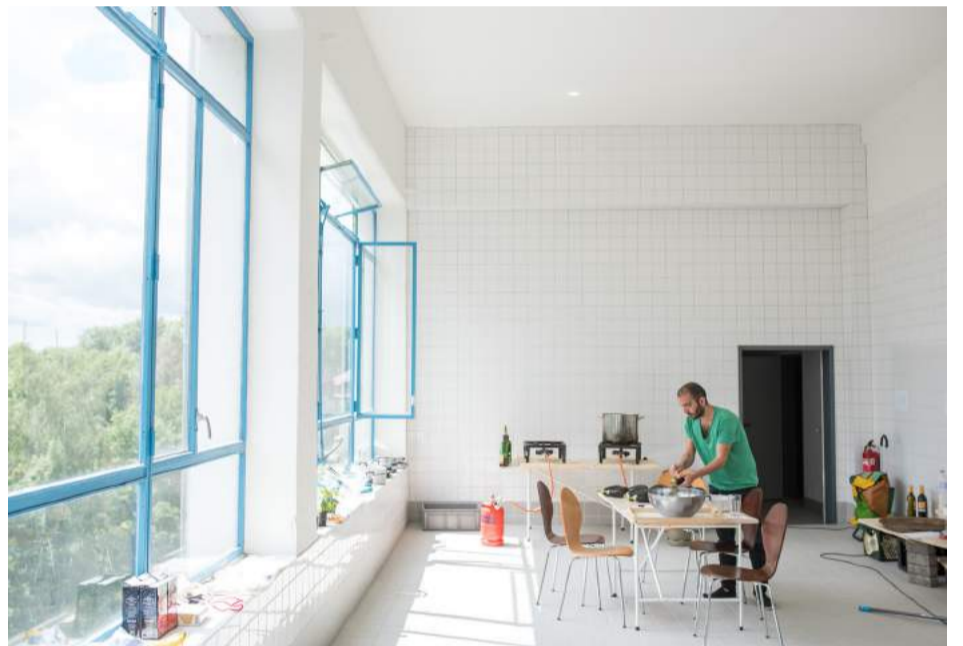
15. bis 30. Juni 2016

2016 fand in Kooperation mit der Wüstenrot Stiftung ein IBA Campus zur Entwicklung des Eiermannbaus statt. Eingeladen waren 26 Teilnehmer aus acht Ländern – die jungen Architekten, Künstler, Designer, Stadtplaner, Soziologen, Immobilienwirte, Ökonomen und Stadtmacher lebten und arbeiteten 14 Tage im Eiermannbau. Weitere lokale und regionale Initiativen wurden als Impulsgeber dazugeholt. Neben der Nutzung und Aneignung des Gebäudes entstanden das Leitbild ›Open Factory‹ und die Nutzungsszenarien.



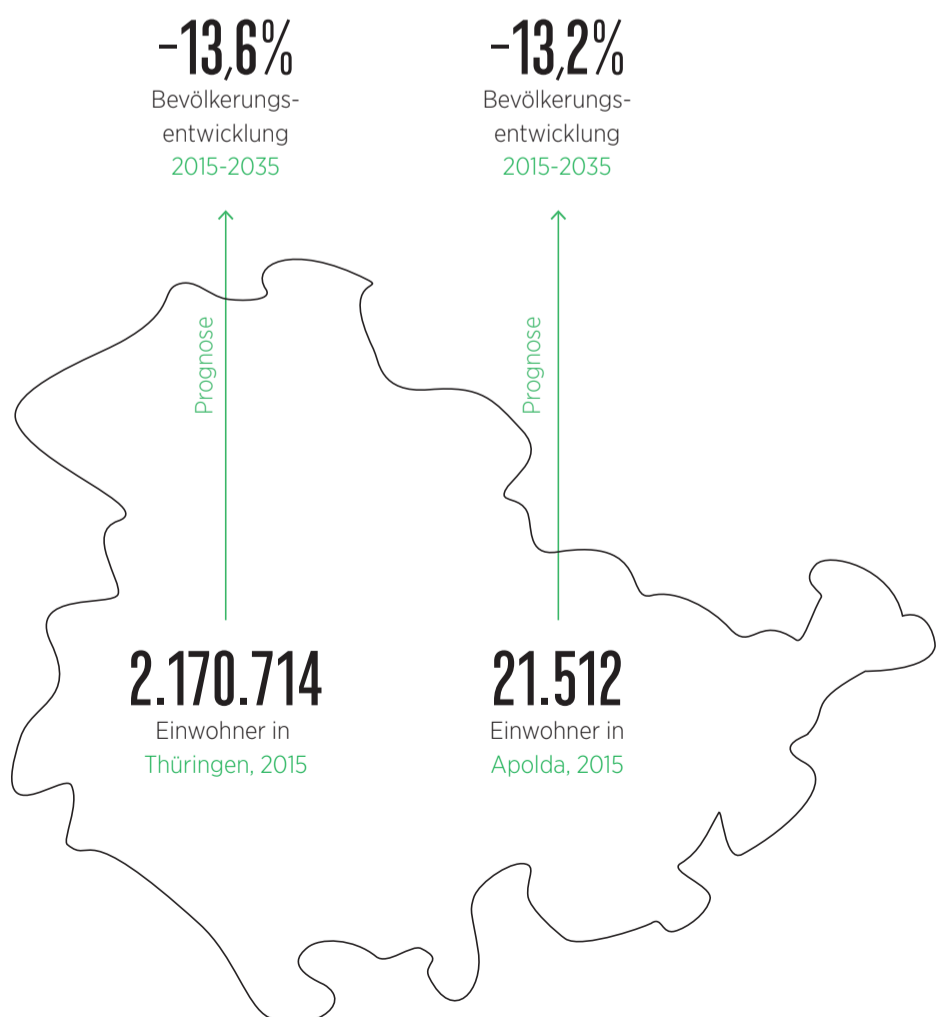






Trotz der negativen Prognose des TLS konnte die Stadt Apolda über ihre eigenen Erhebungen einen Anstieg der Bevölkerung feststellen. Die Einwohnerzahl ist von 2014 bis 2017 um 1,6 Prozent gestiegen.

Quellen: TLS, Stadt Apolda



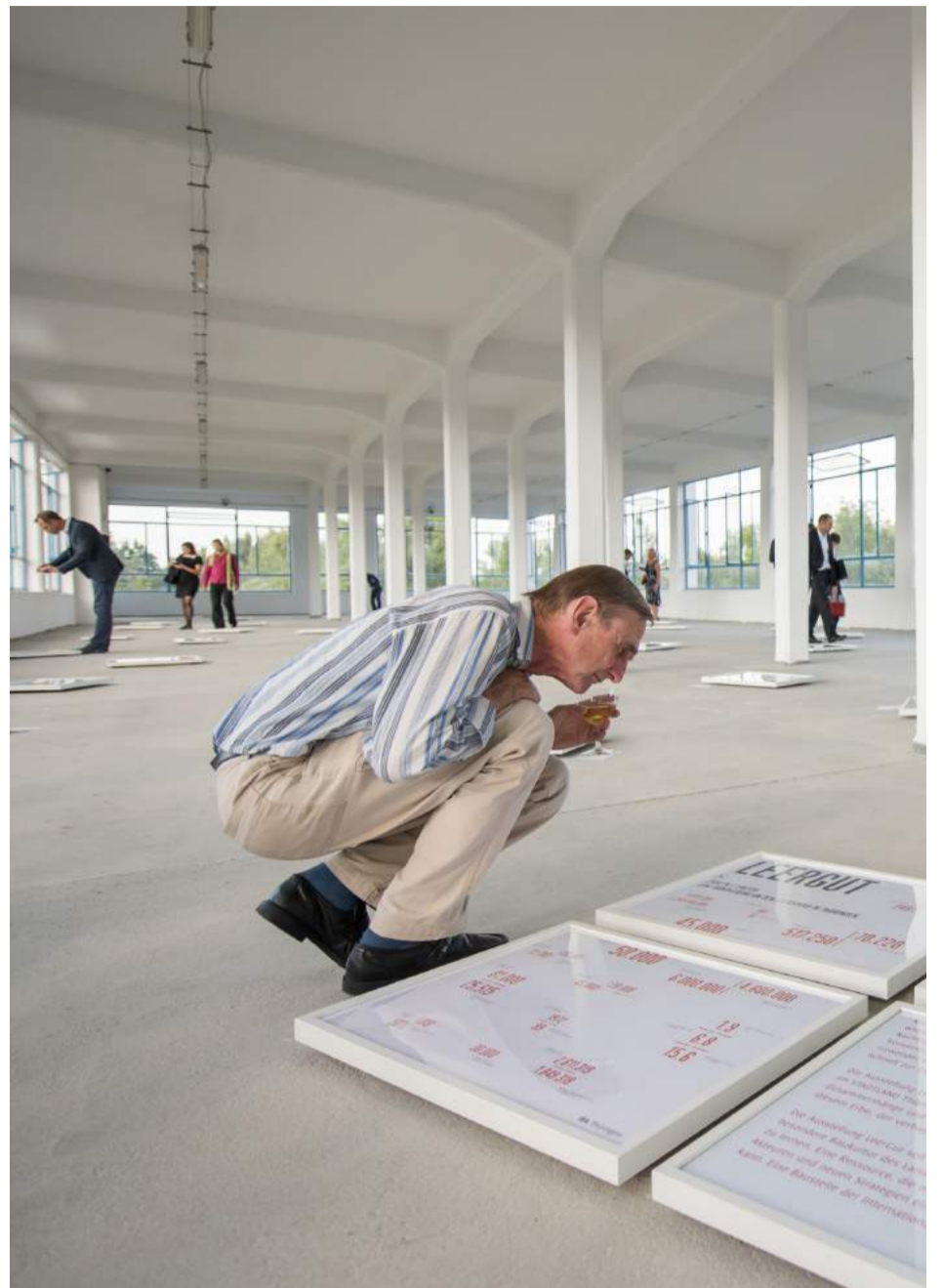




## IBA Konferenz ›LeerGut‹

30.6./1.7.2016

Auf der IBA LeerGut Konferenz 2016, in Kooperation mit der Wüstenrot Stiftung, wurden der Umgang mit Leerständen im ländlichen Raum und Strategien für deren nachhaltige Entwicklung diskutiert. Die Ausstellung ›45 aus 45.000‹ präsentierte daneben internationale Umnutzungsstrategien, Fakten und Statistiken zum Leerstand in Thüringen und 45 Thüringer Leerstände als gerahmte großformatige Fotografien.



~ **3.000**

Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden pro Jahr, 2016

In Thüringen wird trotz massiver Leerstände neu gebaut. Pro Jahr kommen mehr als 3.000 Wohn- und Nichtwohngebäude dazu, was 0,5% gegenüber dem existierenden Gebäudebestand des Landes ausmacht.

**45.000**

leerstehende Wohn- und Nichtwohngebäude, 2016

Leerstand und Neubau in Thüringen

Quellen: TLS, IBA Thüringen





## Provisorische Zwischennutzung

2016–2018

Im Zuge der IBA Projektentwicklung findet seit Sommer 2016 eine Aktivierung des Standortes statt, unter anderem mit öffentlichen Eiermann-und-Freunde-Abenden, der IBA Konferenz LeerGut und dem Symposium zur Zukunft der Landwirtschaft, IBA Salons mit der Thüringer Stiftung Baukultur und verschiedenen Ausstellungen. Von Mai bis September 2017 arbeitete das IBA Team temporär im Veranstaltungssaal.









**28.000**  
**BESUCHER**

Das Kunsthaus »Avantgarde«  
in Apolda zählt 2018  
28.000 Besucher

Besucherkzahlen des Kunsthauses in Apolda

Quellen: MDR Thüringen





## Feierlicher Start: Open Factory

31.05.2018

Am 31. Mai 2018 fiel der offizielle und öffentliche Startschuss zur IBA Projektentwicklung der Open Factory mit einem besonderen IBA Salon unter dem Titel »Es geht auch anders!«, u.a. mit Ministerin Birgit Keller, Geschäftsführerin der LEG, Sabine Wosche und Bürgermeister Rüdiger Eisenbrand

Im Bild zu sehen, v.l.n.r.: Andreas Foidl (Belius), Uli Hellweg (Fachbeirat IBA Thüringen, bis Juni 2019), Sabine Wosche (Geschäftsführerin LEG Thüringen), Dr. Marta Doehler-Behzadi (Geschäftsführerin IBA Thüringen), Ministerin Birgit Keller (Aufsichtsratsvorsitzende der IBA Thüringen) und Bürgermeister Rüdiger Eisenbrand (Stadt Apolda)





**81**  
Einzeldenkmäler

In Apolda gibt es insgesamt  
87 Baudenkmäler.

**6**  
Denkmalensembles

Baudenkmäler in Apolda

Quellen: [weimarerland.de](http://weimarerland.de)





## IBA Campus 2018

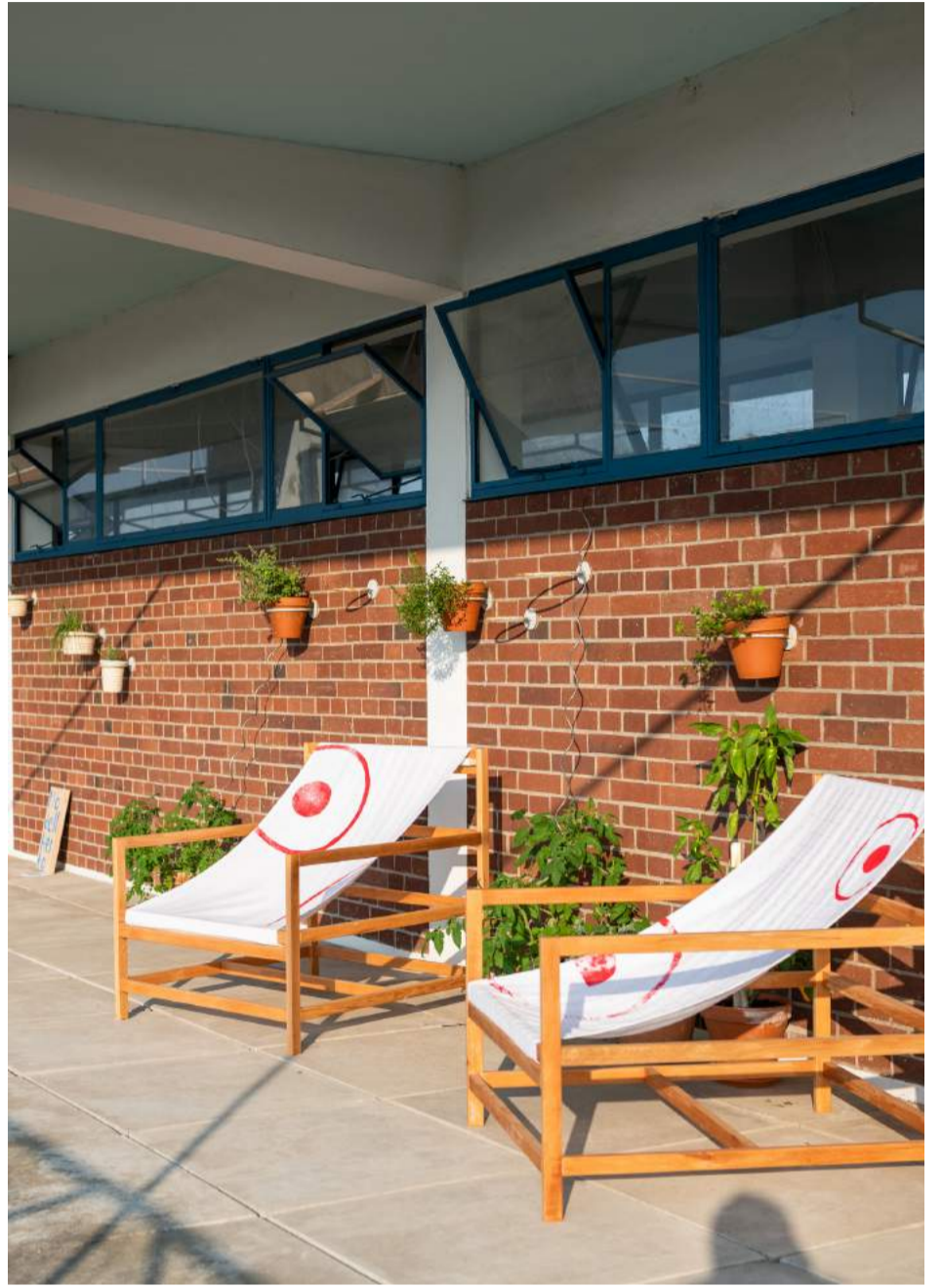
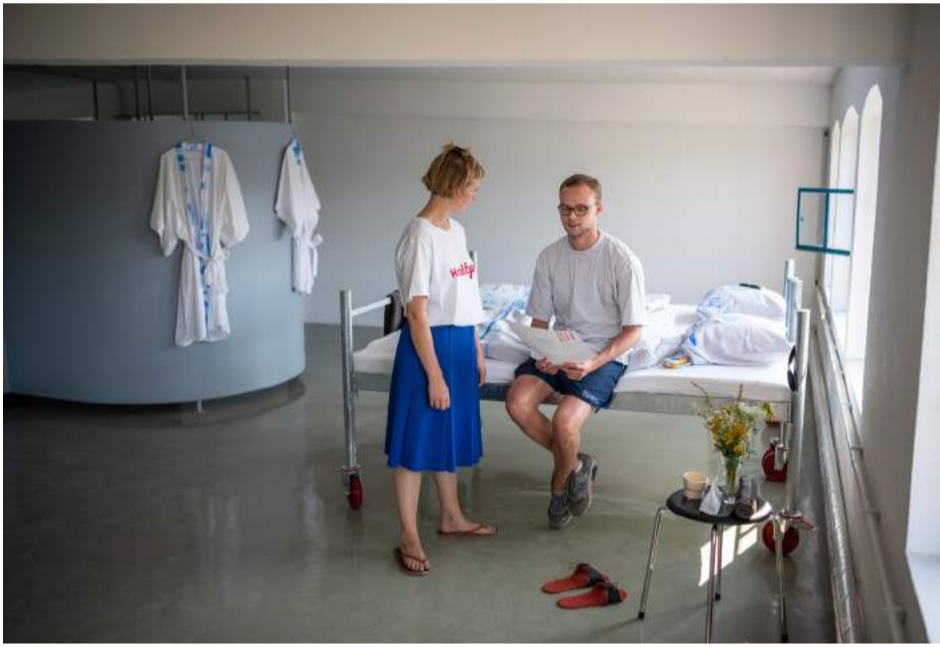
5. bis 19. August 2018

Zwei Wochen lang im August 2018 lebten, lernten und arbeiteten 50 Kreative beim zweiten IBA Campus im Eiermannbau. Bei dem 14-tägigen Design-build-Workshop entwarfen und produzierten sie Möbel und überraschende Raumerlebnisse. Die Angebote sollen Gäste zur Zwischenpräsentation 2019 zum Verweilen einladen. Das »Hotel Egon« wird dann vom 5.7. bis 25.8.2019 geöffnet sein, Interessierte können in diesem Zeitraum im Eiermannbau übernachten. Auch die Dachterrasse des Eiermannbaus wurde beim IBA Campus mit neuen Liegestühlen möbliert.











## Planung und Ausbau der IBA Geschäftsstelle

Februar bis Oktober 2018

Die IBA Thüringen ist Placemaker der ›Open Factory‹ und will andere motivieren, den Ort zu entdecken und hier zu arbeiten. Dazu erarbeitete das IBA Team von Februar bis Oktober 2018 ein prototypisches Ausbau- und Nutzungskonzept für 750 Quadratmeter, zuerst nur im 1 : 20 Modell. Im Herbst 2018 hat die IBA ihr Büro mit Gewächshäusern im 2. OG bezogen. Die Haus-in-Haus-Lösung aus Gewächshäusern schafft ein Makro- und Mikroklima in den einfach verglasten Fabrikhallen im zweiten Obergeschoss. Lediglich einhundert Quadratmeter innerhalb der Gewächshäuser werden so in den Wintermonaten auf eine übliche Arbeitsplatztemperatur von 20 Grad Celsius beheizt. Der übrige Raum wird lediglich temperiert.







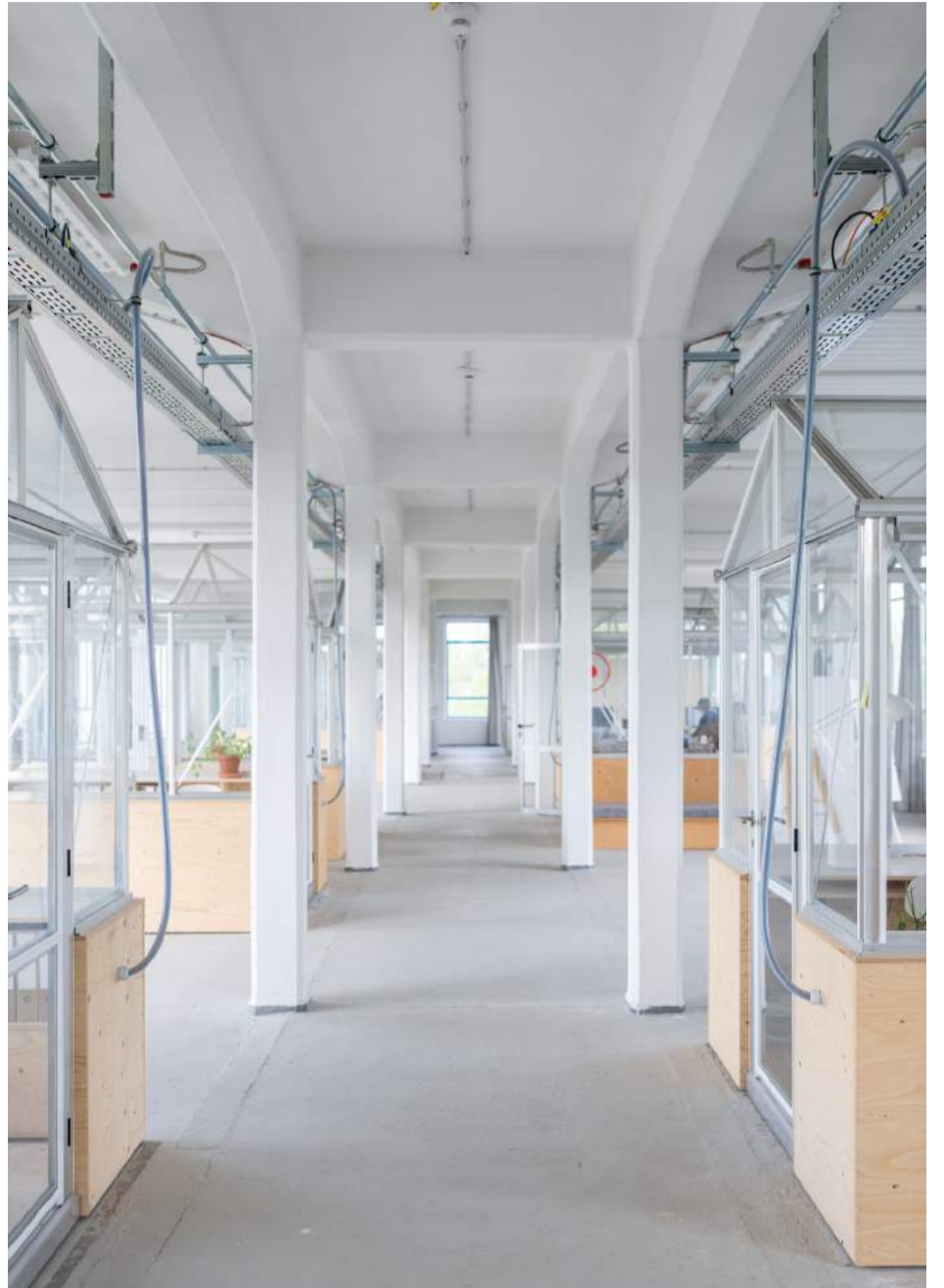


## Fertigstellung erste Nutzungseinheit

23.10.2018

Innerhalb von zwei Monaten bauten sechs Werkstudierende von der Bauhaus-Universität Weimar die 14 Gewächshäuser des IBA Büros. Auf einem Holzsockel von 3,1 x 2,3 Metern wurde ein handelsübliches Mauer-  
gewächshaus von der Palmen GmbH aufgesetzt. Im Herbst 2018 war es schließlich soweit, das IBA Team bezog das kostengünstige, funktionale und gestalterisch höchst ungewöhnliche Büro aus Gewächshäusern im zweiten Obergeschoss des Eiermannbaus. Dank der Haus-in-Haus-Lösung ist es nun möglich, den ausgebauten Bereich auch ganzjährig zu nutzen.





# AKTEURE

<b>Träger</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen (Eigentümerin)</li><li>• Internationale Bauausstellung Thüringen (Entwicklerin)</li></ul>
<b>Kooperationspartner</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stadt Apolda</li></ul>
<b>Förderer</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bund: Nationale Projekte des Städtebaus 2019</li><li>• Deutsche Stiftung Denkmalschutz</li><li>• Thüringer Staatskanzlei</li></ul>
<b>Planungsbeteiligte:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Belius, Berlin</li><li>• b.i.g. Bechtold Ingenieurgesellschaft, Weimar</li><li>• ConstructLab, Berlin</li><li>• Ingenieurbüro Hausladen, Kirchheim</li><li>• IPH Ingenieurbüro Peter Hilbig, Bad Sulza</li><li>• Ingenieurbüro Matthias Münz, Weimar</li><li>• Raumlabor, Berlin</li><li>• Team IBA Campus 2016 (Marius Busch, Sofia Dona, Arild Eriksen, Jurek Fahrenholt, Martin Fink, Andreas Foidl, Frederik Fuchs, Imad Gebrayel, Christiane Haas, René Hartmann, Assaf Kopper, Andreas Krauth, Andreas Krüger, Suzanne Labourie, Andreas Lenz, Christof Mayer, Martje Mehlert, Tainá Moreno, Nina Peters, Helena L. Pooch, Natalia I. Roman, Sina Schindler, Juliane Schupp, Lennart Siebert, Matthias Weis, Matthew Xue)</li><li>• Team IBA Campus 2018 (Laura Monika Adler, Martina Hanewinkel, Joel Wannke, Hayley Graham, Tooka Taheri, Veronica Andres, Teresa Augustin, Alina Biryukova, Magdalena Cwik, Martina Del Ben, Leonie Dörrenbecher, Paulina Eckert, Paulina Gellert, Anna-Luise Götze, Dorothee Hahn, Laura Hartleb, Mia Marika Hemmerling, Anna Herbert, Nora Jongen, Anna Kathrein, David Klein, Julia Kohler, Jonas Korten, Sophie Netzer, Marvin Nimmow, Pia Noethlich, Kerstin Reyer, Ludwig Schilling, Valentina Schuster, Isabella Speidel, Simon Stenger, Ottonie von Roeder, Alexander Ebel)</li><li>• Team IBA Thüringen, Planung und Ausbau (Cornelia Brecht, Katja Fischer, Tobias Grabowski, Tobias Haag, Hannes Heitmüller, Simon Martini, Hannes Schmidt, Nicholas Schüller, Till Teubner, Josefine van den Oever, Katharina Wittke)</li><li>• Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg</li></ul>
<b>Baubeteiligte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• D-I-E Elektro AG, Jena</li><li>• KÖSSEL-Heizungsbau GmbH, Apolda</li><li>• Palmen GmbH, Aachen</li><li>• Reichmann Gebäudetechnik, Bad Berka</li><li>• Zehnder Group Deutschland GmbH, Lahr (Vertrieb Erfurt)</li></ul>
<b>IBA Projektleiterin</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Katja Fischer</li></ul>
<b>IBA Projektmitarbeiter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Christoph Grube</li><li>• Alexander Stief</li></ul>



