

TRÄGERMODELL OPEN FACTORY EIERMANNBAU APOLDA





TRÄGERMODELL OPEN FACTORY EIERMANNBAU APOLDA

Dokumentation Workshop-Prozess: Konzeption von zukünftigen Trägerstrukturen
Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere Projektentwicklung
Oktober 2023

ZUSAMMENFASSUNG

- 05 **Ergebnisse und Empfehlungen**

AUSGANGSLAGE

- 11 **Akteure**
- 12 **Nutzungskonzept**
- 13 **Planung**
- 15 **Finanzierung**

TRÄGER- UND BETRIEBSMODELL

- 19 **Kurzfristperspektive** Kurzbeschreibung und Faktoren des Gelingens
- 22 **Mittelfristperspektive** Kurzbeschreibung und Faktoren des Gelingens
- 25 **Langfristperspektive** Kurzbeschreibung und Faktoren des Gelingens

ENTWICKLUNGSFAHRPLAN

- 28 **Meilensteine der weiteren Entwicklung**

ZUSAMMEN- FASSUNG

Grundsätzlich sind die Ausgangsbedingungen für eine erfolgreiche Projektentwicklung des Eiermannbaus als Open Factory hinsichtlich Eigentumsverhältnisse, Nutzungskonzept, Finanzierung, Kompetenzen und Rollenverteilung günstig. Wenn Mieter:innen langfristig an den Standort gebunden werden sollen, brauchen diese eine Entwicklungsperspektive. Diese muss schrittweise aufgebaut und in ein solides Träger- und Betriebskonzept überführt werden.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Workshop-Prozess zum zukünftigen Trägermodell wurde im Rahmen der Projektpartnerschaft aus Stadt Apolda, LEG Thüringen und IBA Thüringen die Perspektive des Standortes für nach 2023 erarbeitet und erörtert.

Der Eiermannbau Apolda ist ein Projekt der Internationalen Bauausstellung Thüringen. Unter dem 2016 erarbeiteten Leitbild der "Open Factory" soll der Standort einfallsreich, nachhaltig und gemeinsam aktiviert werden und in Zukunft als kreativer und produktiver Arbeits- und Veranstaltungsort viele und vieles aufnehmen. Die Open Factory als Leitbild ist Szenario und Wegweiser für die weitere Entwicklung des Standortes.

Zielstellung der Anentwicklung der Open Factory durch die IBA Thüringen GmbH, Stadt Apolda und die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) war es, bis Abschluss der IBA Thüringen Ende 2023 ein tragfähiges Modell zu entwickeln, das die Umsetzung des Eiermannbaus als Open Factory weiter vorantreibt. Zur gemeinsamen Entwicklung dieses Modell fand im Zeitraum Oktober 2022-Januar 2023 ein Workshop-Prozess unter Beteiligung der IBA Thüringen GmbH, Stadt Apolda sowie der LEG statt.

Grundsätzlich sind die Ausgangsbedingungen für eine erfolgreiche Projektentwicklung des Eiermannbaus als Open Factory hinsichtlich Eigentumsverhältnisse, Nutzungskonzept, Finanzierung, Kompetenzen und Rollenverteilung günstig. Die bisherige Projektentwicklung zeigt jedoch noch keine tragfähige Lösung auf, wie das Konzept der Open Factory langfristig gesichert und entsprechende Nutzer:innen an den Standort gebunden werden können. Zudem gilt es, die im Projekt angelegte geteilte Verantwortung zwischen den aktuellen Kooperationspartnern LEG, Stadt Apolda und IBA Thüringen GmbH – respektive einer Nachfolgesellschaft – bis in den längerfristigen Betrieb zu überführen und damit den Standort zu sichern.

Seitens der Kooperationspartner LEG, Stadt Apolda und IBA Thüringen GmbH ist es gewünscht, die produktive Zusammenarbeit aus der Anentwicklung auch mit der Nachfolgesellschaft und/ oder möglichen zukünftigen Nutzer:innen fortzusetzen. Die IBA Thüringen GmbH soll, wie im Gesellschaftervertrag definiert, zum 31.12.2023 liquidiert werden. Damit wird die IBA Thüringen GmbH in der weiteren Entwicklung der Open Factory Eiermannbau keine Rolle mehr spielen. An ihre Stelle könnte die Stiftung Baukultur Thüringen treten. Neben ihrer Rolle als Ankermieterin müsste die Stiftung programmatisch die Ausrichtung des Eiermannbaus als Open Factory unterstützen. Es gilt jedoch zu beachten, dass weder der Standort Eiermannbau noch das Nutzungskonzept als Open Factory zum ureigenen Stiftungszweck gehören und voraussichtlich nur die Kosten für den Geschäftsbetrieb der Flächen der Stiftung im Eiermannbau Bestandteil ihrer Zuwendung ist.

Zur langfristigen Sicherung der Open Factory über die Zweckbindungsfrist des Fördermittelgebers (NPS Nationale Projekte des Städtebaus) hinaus, bedarf es daher weiterer Finanzierung zum Aufbau entsprechender Strukturen und Qualitätssicherungsinstrumente wie Kooperationsvereinbarungen, Absichtserklärungen oder eines Leitbilds (mittelfristig) zwischen LEG, Stadt Apolda und der Stiftung Baukultur Thüringen, bzw. eines entsprechenden Zweckparagrafen, sollte es langfristig zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit einer aus der Nutzer:innenschaft gegründeten Trägerstruktur kommen.

Um die inhaltliche Ausrichtung der Open Factory nach Ende der IBA zu gewährleisten, bedarf es mehr Ressourcen und Kompetenzen, als es im klassischen Vermietungsgeschäft der LEG vorgesehen ist. Um die gewünschte Mieterschaft für den Eiermannbau zu akquirieren, bedarf es eines erhöhten Aufwands und weiterer Fachkompetenzen für den Aufbau des inhaltlichen Betriebs. Zudem braucht es ein klares Bekenntnis der Stadt Apolda für den Standort und ihrer Rolle in der weiteren Entwicklung der Open Factory.

Aufgrund der im Frühjahr 2024 anstehenden Wahlen in Apolda kann es unter Umständen zu Verzögerungen in Entscheidungsprozessen kommen, die eine Perspektive jenseits 2024 haben. Die Operationalisierung einer langfristigen Trägerstruktur für die Open Factory Eiermannbau in Apolda muss folglich etappenweise gedacht werden. Im Zuge des Workshop-Prozesses wurden daher Kurzfrist-, Mittelfrist- und Langfristperspektiven entwickelt.

Beteiligte und Workshoptermine

Der Prozess zur Konzeption zukünftiger Trägerstrukturen für die Open Factory/ Eiermannbau Apolda wurde in zwei Workshops und vorangestellten Interviews mit den jeweiligen Projektpartnern organisiert. Der Prozess wurde konzipiert und moderiert von Leona Lynen und Konrad Braun, beide ZUSammenKUNFT e.V.

1. Workshop, 21. Oktober 2022, 10–15 Uhr

Stadt Apolda: Rüdiger Eisenbrand (Bürgermeister), Stefan Städtler (Fachbereichsleiter Stadtplanung und Bauwesen)

LEG Thüringen: Sabine Wosche (Geschäftsführerin), Claudia Bürger (Juristin, Abteilung Standortmanagement, Gewerbe, Konversion), Marco Holitschke (Projektleiter, Abteilung Standortmanagement, Gewerbe, Konversion)

IBA Thüringen: Marta Doehler-Behzadi (Geschäftsführerin), Katja Fischer (Projektleiterin)

2. Workshop, 26. Januar 2023, 10:30–14:30 Uhr

Stadt Apolda: Stefan Städtler (Fachbereichsleiter Stadtplanung und Bauwesen), Thomas Schulz (Abteilungsleiter Stadtplanung)

LEG Thüringen: Sabine Wosche (Geschäftsführerin), Claudia Bürger (Juristin, Abteilung Standortmanagement, Gewerbe, Konversion), Elke Matz (Abteilung Standortmanagement, Gewerbe, Konversion)

IBA Thüringen: Marta Doehler-Behzadi (Geschäftsführerin), Katja Fischer (Projektleiterin)

≡ AUSGANGSLAGE

AUSGANGSLAGE

Die IBA Thüringen macht das STADTLAND zu ihrem Thema. Sie konzentriert sich auf drei IBA-Baustellen, wo Umdenken und Umbauen, Kooperationen und eine Kultur des guten Planens und Bauens in Stadt und Land im Mittelpunkt stehen. Der Eiermannbau Apolda übernimmt eine Leuchtturmfunktion innerhalb der sogenannten LeerGut-Projekte der IBA Thüringen. Nach 1994 stand das Gebäude weitgehend leer. 2014 hat sich die Stadt Apolda mit verschiedenen Altindustriestandorten, u.a. dem Eiermannbau, auf den Projektaufruf der IBA Thüringen beworben.

Unter dem 2016 erarbeiteten Leitbild der "Open Factory" soll der Standort einfallsreich, nachhaltig und gemeinsam aktiviert werden und in Zukunft als kreativer und produktiver Arbeits- und Veranstaltungsort viele und vieles aufnehmen. Die Open Factory als Leitbild ist Szenario und Wegweiser für die weitere Entwicklung des Standortes.

Die erfolgreich eingeworbene Bundesförderung Nationale Projekte des Städtebaus (NPS) – 8.919.000€ – und Zuwendungen des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft ermöglichen eine ganzheitliche Entwicklung des Standortes. Dabei arbeiten von 2020 bis 2023 sowohl die LEG Thüringen und IBA Thüringen als auch die Stadt Apolda eng und arbeitsteilig zusammen: Bis 2023 wird so der Eiermannbau entsprechend dem o.g. Leitbild durch die IBA Thüringen ausgebaut, denkmalgerecht saniert und kreativ vermarktet.

Kurzprofil

- Gewerbliche Baufläche / Immobilie, Nutzungsart lt. Baugenehmigung: Gewerbe und Kultur
- Der Ort hat unterschiedliche, robuste Räume und Flächen mit einem einfachen Ausbaustandard
- Zielgruppen-Profil: Lern- und Versuchsort einer Gesellschaft der Nachhaltigkeit (Themen: Nachhaltigkeit, Kreislaufwirtschaft, Wirtschaften innerhalb der planetaren Grenzen), Standort soll eine gewisse Öffentlichkeit ermöglichen / kein Charakter Privatgrundstück
- Mittelfristiges Ziel: Betriebsmodell mit geeigneter Unternehmensform – d.h. spez. Regelung von Rechten und Pflichten zwischen Nutzer:innengemeinschaft, Stadt Apolda und Eigentümerin LEG Thüringen

Akteure

Die Liegenschaft Eiermannbau Apolda wird im öffentlichen Interesse durch zwei Thüringer Landesgesellschaften und in enger Kooperation mit der Kommune Apolda entwickelt. Aufgrund des IBA Qualifizierungsprozesses bestehen jeweils Kooperationsverträge der IBA mit der Stadt Apolda sowie der IBA mit der LEG.

Die IBA Thüringen GmbH (alleinige Gesellschafterin das Land Thüringen) wurde zum Zweck der Durchführung der Internationalen Bauausstellung Thüringen gegründet. Sie unterstützt Projektträger, die sich der Lösung des Problems des demografischen, energetischen und sozio-kulturellen Wandels in Thüringen widmen. Innerhalb des IBA-Portfolios ist der Eiermannbau ein besonderes Vorhaben, da die IBA Thüringen hier selbst Trägerin, Entwicklerin und seit 2018 auch erste, dauerhafte Nutzerin in dem außergewöhnlichen Industriedenkmal ist. Ein Vorkaufsrecht für die IBA Thüringen GmbH oder einer Folgegesellschaft wurde im Fall der Weiterveräußerung eingeräumt, soll jedoch nicht gezogen werden. Laut Gesellschaftervertrag löst sich die Gesellschaft am 31.12.2023 mit Ende der IBA auf.

Auf Grundlage des Leitbilds und einem Finanzierungs- und Betreiberkonzept erwarb Ende Dezember 2017 die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen die Immobilie. Damit wurde der Grundstein für die weitere Entwicklung des Ortes gelegt. Die beiden Landesgesellschaften IBA und LEG arbeiten mit der Form der Anhandgabe; bis 2023 ist dabei die IBA Thüringen GmbH Entwicklerin und auch erste Nutzerin des Standorts. Diese Form der Zusammenarbeit ist modellhaft für den Umgang mit hartnäckigem Leerstand.

Die Stadt Apolda ist Partnerin in der Entwicklung des Eiermannbaus. 2014 hat sich die Stadt u.a. mit dem Eiermannbau, auf den Projektaufruf der IBA Thüringen beworben. Als Zuwendungsempfängerin der Fördermittel Nationale Projekte des Städtebaus hat die Stadt – zumindest für die Dauer der Zweckbindung der Bundesförderung – eine Verantwortung für die langfristige Entwicklung des Areals in eine Immobilie für viele, eine sogenannte „Immovielie“. Diese Verantwortung gilt es auch in der Zwischenphase in geeigneter Form fortzusetzen.

Im weiteren Entwicklungsprozess des Projekts sind die bestehenden Rollen daher zu evaluieren, ggf. neu zu vergeben und sorgfältig voneinander abzugrenzen, um etwaige Haftungsrisiken voneinander zu trennen. Im Zuge des Workshopverfahrens zur Entwicklung eines Trägermodells wurden folgende vorhandene Ressourcen von den einzelnen Partnern besonders hervorgehoben:

IBA / Folgegesellschaft

- Interesse an Konzeptfortschreibung und Qualitätssicherung “Open Factory”
- Kompetenz in der Ansprache von Nutzer:innen / Kommunikation

Stadt Apolda

- Bekenntnis zur Bedeutung des Standorts für die Stadt Apolda: Nutzungen mit überregionaler Strahlkraft wären wichtig
- (aktuell) keine Möglichkeit der finanziellen Beteiligung

LEG

- Verkauf / Weitergabe als Option
- viel Erfahrung und Expertise in der Verwaltung, Vermietung und Baukostenermittlung
- Bekenntnis zu und Verpflichtung der Zweckbindung des Fördermittelgebers

Nutzungskonzept

Der Eiermannbau soll als sogenannte Open Factory ein Versuchs- und Lernort für lokale Rohstoffe und eine regionale Wertschöpfung werden. Zwar gibt es bereits einzelne Nutzungsinteressen, die große Nachfrage bleibt jedoch aktuell noch aus. Der Standort Apolda ist nachfrageschwach, zugleich ist die Immobilie zu groß, zu bedeutend sowie baulich-räumlich zu speziell für eine Aktivierung allein aus der 23.000 Einwohner großen Stadt Apolda heraus.

Um den Standort zu aktivieren, fanden seit 2016 diverse Aneignungs- und Teilhabe-Prozesse (u.a. IBA Campus, Hotel Egon, Hochschulprojekte etc.) als Impulse für den Bedarf und Ausbau statt.

Für die Open Factory wird mehr als eine klassische Mieterschaft gesucht – es geht um ein Engagement für den Standort, für die bauliche und baukulturelle Situation aber auch für das soziale Gefüge der Open Factory. Auch dieses Miteinander gilt es zu organisieren bis hin zu finanziellen und vertraglichen Regelungen (Kultur-Miete, Querfinanzierung, gemeinsame Flächennutzungen/-organisation).

Flächen Eiermannbau

- 5.127,25 m² Nutzungsfläche
- EG: Werkstätten, temporäre Öffentlichkeiten, Lagerflächen für Nutzer:innen (keine Lagerflächen an Dritte)
- 1./ 2. OG: Studios, Büros, Ateliers, Werkstätten
- 3. OG: Veranstaltungsflächen und kleine Studios
- Dachterrasse

- thematische Linien: nachhaltiges Textil, nachhaltiges Bauen, nachhaltige Gesellschaft, nachhaltiges Leben: Bildungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen
- Grundlagen: Ressourcenschutzkonzept, Umbaukonzept, Zweckbindung Bundes-/Landesförderung Nationales Projekt des Städtebaus bis 31.12.2033

Freifläche

- 21.667 m² Grundstücksfläche
- drei Kategorien von Entwicklungsflächen: Akteur:innenfelder, Landschaftsfelder und Spielfelder sowie
- eine Grundstruktur zur Gleiderung und Erschließung aus Weg und Lines

- Schwerpunkt: reproduktive Freifläche; Freifläche als Landschafts- und Naturraum: Für Standort und Nachbarschaft ein Erholungsraum und informeller Treffpunkt; Nachbarschaftsansätze/Nachbarschaftsgärten
- Grundlagen: Ressourcenschutzkonzept, Freiflächenkonzept, Rahmenplan, Zweckbindung Bundes-/Landesförderung Nationales Projekt des Städtebaus bis 31.12.2033

Planung

Ausbau: Bauleistungen wurden bisher für die Umsetzung der Pilotfläche "IBA Büro" im Jahr 2018 erbracht, von 2022/23 fand der weitere Ausbau des Gesamtgebäudes statt.

In der Betrachtung der zukünftigen Entwicklung der Open Factory sollte auch der Freiraum integriert werden. Dabei dient der Rahmenplan für die Freifläche der Open Factory in Apolda als strategische Entwicklungsgrundlage für den Standort. Hier wurden die wesentlichen Gestaltungs- und Organisationsprinzipien für die Fläche festgelegt und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten geregelt.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Eiermannbau ist Kulturdenkmal nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz – als Einzeldenkmal sind hier bedingt höhere denkmalmethodische und baukulturelle Maßstäbe anzusetzen.

Bauplanungsrecht

Durch den Umbau wurde eine brandschutztechnische Ertüchtigung, Schaffung barrierefreier Zugänglichkeit und denkmalpflegerischer Sanierung für den Eiermannbau vorgenommen. Genehmigte Nutzungen sind demnach Versammlungen, Veranstaltungen, Ausstellungsflächen, Büros, Ateliers, Werkstatt- sowie Technik- und Lagerräume. Ein genehmigtes Tragwerks- und Brandschutzkonzept sowie weiterer bauordnungsrechtliche Anforderungen liegen mit der Baugenehmigung vom 23.07.2021 vor.

Die Stadt Apolda verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) im Entwurf. Das rund zwei Hektar große Grundstück wird hier als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur befindet sich entlang der Auenstraße. Bauplanungsrechtlich gilt § 34 BauGB.

Eigentumsrecht

Gebäude und Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG). Der Ankauf durch die LEG erfolgte im Dezember 2017 von der Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH (GESA) und wurde über Landeshaushaltsmittel (Industrietitel) finanziert.

Rahmenbedingungen Generalmietvertrag

Seit 01. Januar 2018 und bis zum 31.12.2023 besteht zwischen LEG Thüringen und IBA Thüringen ein Generalmietvertrag. Dabei geregelt ist:

- Übernahme baulicher Zustand Gebäude (2017) mit einhergehender Verpflichtung erforderliche Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie die Finanzierung der erforderlichen Baumaßnahmen inkl. Ausrüstung und Ausstattung selbst zu übernehmen
- gestaffelte Übernahme von Flächen zum jeweiligen Jahresanfang zu 1/3 der gesamten vermietbaren Fläche bis zur Vollvermietung bis 31.12.2023
- Netto-Kalt Miete 2,50€ €/m² plus Betriebskosten und umlagefähige Nebenkosten
- Gesamt-Miete inkl. Betriebs- und Nebenkosten ab 01.01.2022 8.888,88€ pro Monat
- befristeter Mietvertrag bis 31.12.2023 mit Verlängerungsoption um weitere 12 Monate mit Kündigungsfrist von 6 Monaten
- Instandhaltung Dach und Fach liegt bei LEG
- Instandhaltung im Gebäude (auch Brandschutzanlagen, Aufzug, Heizung und Regenwasseranlagen) obliegt der IBA Thüringen GmbH
- Vorkaufsrecht, Nachfolgegesellschaft bzw. Nutzergemeinschaften bekommen das Recht der bevorzugten Verhandlung (Exklusivität) zum Ankauf begrenzt auf 6 Monate



Die Phase der Aneignung und des Umbaus seit 2018 konnte Anfang März 2023 mit einer feierlichen Wiedereröffnung abgeschlossen werden. Die Projektpartnerschaft aus Stadt Apolda, LEG Thüringen und IBA Thüringen sowie die Fördermittelgeber von Bund und Land Thüringen haben mit dieser besonderen Entwicklung Mut bewiesen.



Finanzierung

Die Projektentwicklung wird bisher durch verschiedene Förderprogramme und durch Sponsoring unterstützt.

- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Förderung als Nationales Projekt des Städtebaus 2020-2023
 - Stadt Apolda: Zuwendungsempfängerin NPS
 - LEG Thüringen: Eigentümerin, Beteiligte Dritte NPS: bekommt Zuwendung von Stadt Apolda
 - IBA Thüringen: Entwicklerin und Generalmieterin, Beteiligte Dritte NPS: bekommt Zuwendung von Stadt Apolda
- Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL): Zuwendung für herausgehobene sonstige Infrastrukturinvestitionen an IBA Thüringen als Ergänzung des Eigenanteils der IBA Thüringen in Rahmen der Förderung als Nationales Projekt des Städtebaus 2020-2023
- Deutsche Stiftung Denkmalschutz: Förderung Sanierung Saalfußboden 2019
- Thüringer Staatskanzlei (TSK): Kulturförderung IBA Campus 2018 und Hotel Egon 2019
- Rotary-Club Apolda-Weimarer Land: Sponsoring der Fahrradbügel

Betriebseinnahmen

Derzeit belaufen sich die Betriebseinnahmen der LEG auf ca. 156.000€ im Jahr. Die IBA unterhält Untermietverträge mit einzelnen Nutzer:innen. Mit Auslauf des Generalmietvertrages an die IBA Thüringen GmbH fehlt der einzige große Ankermieter. In der weiteren Entwicklung gilt es mit potenziellen Mieter:innen zu verhandeln, ob hier auch durch eine geringere Flächenauslastung der Kostendeckungsbeitrag von 156.000€ netto kalt für die LEG getragen werden könnte. Denkbar ist hier z.B. ein Mietspreizmodell, um eine Nutzungsmischung aus mehr und weniger etablierten Akteur:innen am Standort zu ermöglichen.

In der Konzeption des Trägermodells für die Open Factory wurde seitens der LEG betont, dass unter Berücksichtigung der Anlaufphase in der Vermietung eine Refinanzierung der Investitionskosten nach Möglichkeit bereits zum Ende nächsten Jahres (2024) einsetzen sollte. Bei vergleichbaren Projekten geht die LEG von einer Amortisation von bis zu 20 Jahren aus. Bei langfristigen Mietverhältnissen ist im Einzelfall - in Abhängigkeit von der einzuschätzenden Sicherheit - ggf. auch ein längerer Zeitraum vorstellbar.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Grad des Erfolges in der "Mobilisierung" des Standortes ein wichtiger Faktor für die zukünftigen Betriebseinnahmen wird. Gleichzeitig gibt es umfassende Kompetenzen bei den bisher Beteiligten und eine große Bereitschaft, den Standort in der dafür nötigen Zeit in den kommenden fünf bis zehn Jahren schrittweise zu entwickeln.

≡ TRÄGERMODELL

TRÄGERMODELL

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Ausgangsbedingungen für eine erfolgreiche Projektentwicklung des sogenannten Eiermannbaus in Apolda als Open Factory hinsichtlich Eigentum, Nutzungskonzept, Finanzierung, Kompetenzen und Rollenverteilung günstig sind und "nur" noch in ein belastbares Entwicklungskonzept mit passenden Nutzer:innen überführt werden müssen. Die bisherige Projektentwicklung zeigt jedoch noch keine tragfähige Lösung auf, wie das Konzept der Open Factory langfristig gesichert und entsprechende Nutzer:innen an den Standort gebunden werden können. Zudem gilt es, die im Projekt angelegte geteilte Verantwortung zwischen den aktuellen Kooperationspartnern LEG, Stadt Apolda und IBA Thüringen GmbH – respektive einer Nachfolgegesellschaft – bis in den längerfristigen Betrieb zu überführen.

Im Zuge des Workshopverfahrens wurde deutlich, dass weder eine Verlängerung des bestehenden Mietvertrages noch die Ziehung des Vorkaufsrechtes durch die IBA Thüringen GmbH angestrebt wird. Die Gesellschaft soll wie geplant zum 31.12.2023 liquidiert werden. Damit wird die IBA Thüringen GmbH in der weiteren Entwicklung der Open Factory Eiermannbau keine Rolle mehr spielen.

An ihre Stelle könnte die Stiftung Baukultur Thüringen treten. Neben ihrer Rolle als Ankermieterin müsste die Stiftung programmatisch die Ausrichtung des Eiermannbaus als Open Factory unterstützen. Die Stiftung soll für 5 Jahre eine institutionelle Förderung (Zuwendung) je 500.000€/Jahr vom Freistaat Thüringen erhalten. Der Geschäftsbetrieb soll am Standort Eiermannbau stattfinden. Es gilt zu beachten, dass weder der Standort Eiermannbau noch das Nutzungskonzept als Open Factory zum ureigenen Stiftungszweck gehören und voraussichtlich nur die Kosten für den Geschäftsbetrieb (Mietflächen der Stiftung im Eiermannbau) Bestandteil der Zuwendung sind. Zur langfristigen Sicherung der Open Factory über die Zweckbindungsfrist des Fördermittelgebers (NPS) hinaus, bedarf es daher weiterer Finanzierung zum Aufbau entsprechender Strukturen und Qualitätssicherungsinstrumente wie Kooperationsvereinbarungen, Absichtserklärungen oder eines Leitbilds (mittelfristig), bzw. eines entsprechenden Zweckparagrafen, sollte es langfristig zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages kommen.

Um die inhaltliche Ausrichtung der Open Factory nach Ende der IBA zu gewährleisten, bedarf es mehr Ressourcen und Kompetenzen, als es im klassischen Vermietungsgeschäft der LEG vorgesehen ist. Um die gewünschte Mieterschaft für den Eiermannbau zu akquirieren, bedarf es eines erhöhten Aufwands und weiterer Fachkompetenzen für

den Aufbau des inhaltlichen Betriebs. Der im Zuge des Workshops seitens der LEG eingebrachte Vorschlag, hierfür entweder in Form eines Dienstleisters oder über die Schaffung einer eigenen Stelle personelle Ressourcen für diesen Prozess zur Verfügung zu stellen, sollte daher zwingend verfolgt und umgesetzt werden. Der Aufbau einer wirtschaftlich unabhängigen und selbstverwalteten Trägerstruktur wird in diesem Rahmen als große Herausforderung angesehen und kann nur gelingen, wenn seitens der LEG dieses Ziel mit ernsthaftem Engagement verfolgt wird.

Seitens der Kooperationspartner LEG, Stadt Apolda und IBA Thüringen GmbH ist es gewünscht, die produktive Zusammenarbeit aus der Anentwicklung auch mit der Nachfolgesellschaft und/ oder möglichen zukünftigen Nutzer:innen fortzusetzen. Aufgrund der im Frühjahr 2024 anstehenden Wahlen in Apolda kann es unter Umständen zu Verzögerungen in Entscheidungsprozessen kommen, die eine Perspektive jenseits 2024 haben. Die Operationalisierung einer langfristigen Trägerstruktur für die Open Factory Eiermannbau in Apolda muss folglich etappenweise gedacht werden, die im Folgenden in der Kurzfrist-, Mittelfrist- und Langfristperspektive näher darlegt werden.

Kurzfristperspektive (2024-2028)

Die LEG Thüringen GmbH übernimmt nach Auflösung der IBA Thüringen GmbH weiterhin den technischen Betrieb aller zur Verfügung stehenden Bestands- und Freiflächen. Hierfür schließt die LEG GmbH Einzelmiet- bzw. Pachtverträge mit den verbleibenden Nutzer:innen ab. Die Stiftung Baukultur Thüringen löst voraussichtlich die IBA Thüringen GmbH als Mieterin und inhaltliche Kuratorin ab und entscheidet sich für mindestens 5 Jahre, ihren Geschäftsbetrieb nach Apolda zu verlegen.

Die Stiftung Baukultur Thüringen und die Einzelmietler:innen zahlen Kostendeckungsbeiträge für den technischen und inhaltlichen Betrieb der angemieteten Flächen an die LEG GmbH. Die Betreuung des inhaltlichen Betriebs durch die Stiftung Baukultur Thüringen wird seitens der LEG sowie ggf. zusätzlich durch eine Umwidmung von Mitteln aus dem Programm Nationale Projekte des Städtebaus (NPS) finanziert. Dadurch können 1-2 Stellen geschaffen werden, welche die Sicherstellung der NPS-Zweckbindung, sowie die Fortsetzung der begonnenen Open Factory Entwicklung vor Ort übernehmen. Im Rahmen des Präsentationsjahres der IBA und einer zusätzlichen Vermarktungskampagne können bis Ende 2023 zwei weitere Ankermieter:innen und weitere Einzelmietler:innen gefunden werden, die die Kosten für den technischen Betrieb und die Kosten für den Eigenanteil der LEG (Amortisation über 20 Jahre) decken.

Merkmale

Struktur

- IBA Thüringen GmbH wird zum 31.12.2023 liquidiert
- Stiftung Baukultur Thüringen ab 01.01.2024 als Mieterin
- LEG als Eigentümerin und Vermieterin

Betrieb

- Generalpachtvertrag von LEG
- Technischer Betrieb durch LEG
- Kuratierung durch Stiftung Baukultur Thüringen

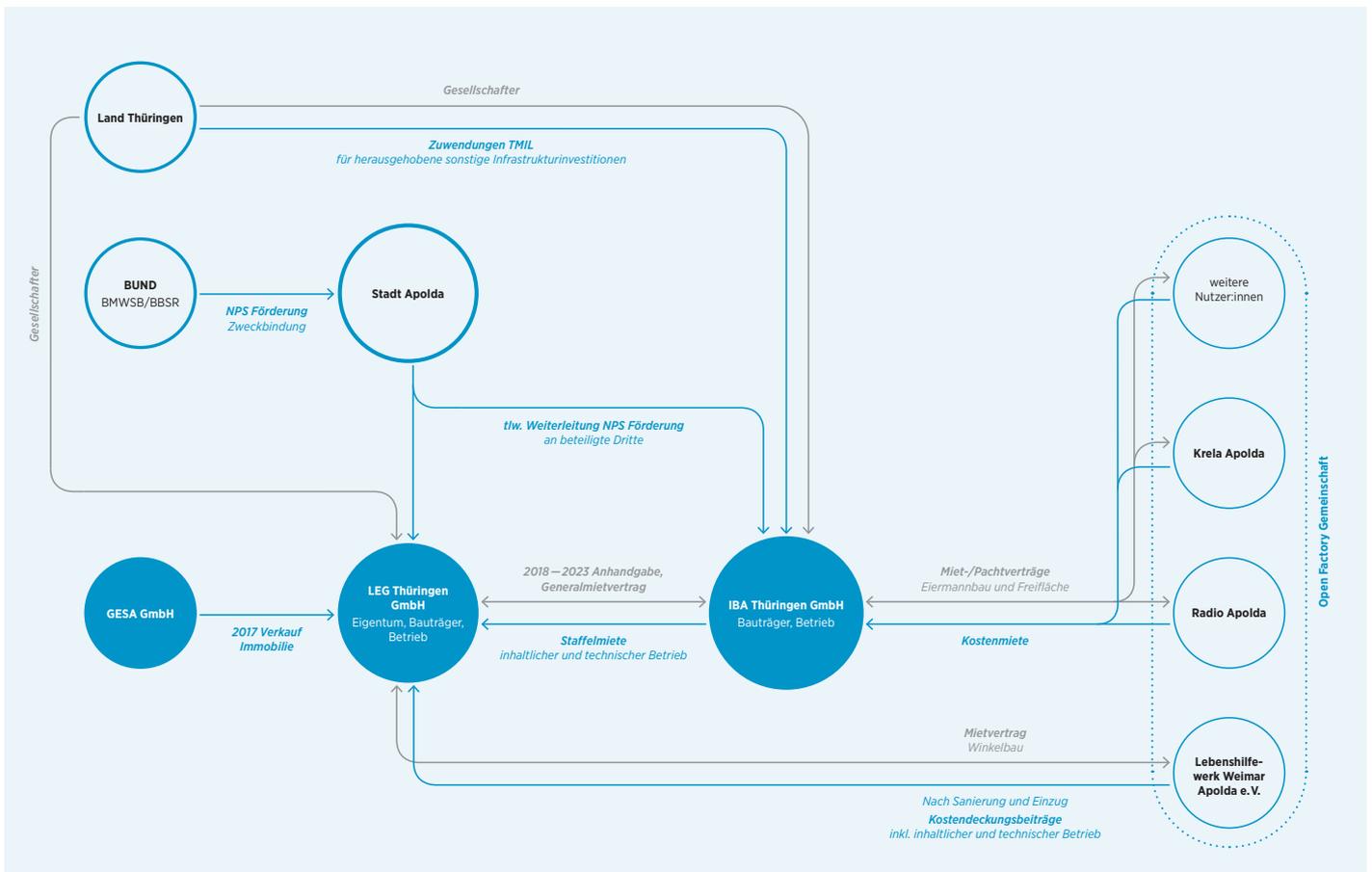
Nutzungssicherung durch

- Zweckbindung NPS
- Kuratierung Stiftung Baukultur Thüringen (personell verstärkt)

Finanzierung

- Zuwendung durch Land Thüringen
- temporäre und mittelfristige Vermietungen
- ggf Umwidmung Restmittel NPS für Kuratierung

Das Träger- und Betriebsmodell in der Kurzfristperspektive



Faktoren des Gelingens

Kooperationsvereinbarung / Zukunftsvertrag

Trotz der anstehenden Wahlen, soll die Stadt Apolda nicht in Stillstand verharren, sondern in Form von Kooperationsvereinbarung bzw. Absichtserklärungen (zu zB. Pop-up-Fläche für kulturelle Aktivitäten/Initiativen der Stadt, Museums-Zwischennutzung etc.) Haltung zum Standort Eiermannbau bekennen. In der Kurzfristperspektive soll das Engagement der Stadt in Form einer Kooperationsvereinbarung gesichert werden. Diese Kooperationsvereinbarung kann noch vom amtierenden Bürgermeister auf den Weg gebracht werden und den beabsichtigten Weg der weiteren Entwicklung der Open Factory festschreiben:

- Ausgangslage / Gemeinsame Zielstellung
- Funktions- und Arbeitsweise der Kooperation
- Gemeinsames Arbeitspensum inkl. Rahmenterminplan / Entwicklungsfahrplan
- Definition: »was trägt jeder Partner zum Gelingen der nächsten Phase bei?«

Qualitätssicherung Nutzungskonzept

Um die programmatische Ausrichtung und den Charakter der Open Factory zu sichern, braucht es Ressourcen in Form von qualifiziertem Personal, das sich um die Akquise zukünftiger Nutzer:innen und den Aufbau der Gemeinschaft der Nutzer:innen in der Open Factory kümmert.

Diese Person wäre entweder direkt über Mittel der LEG bei der Stiftung Baukultur angestellt oder in freier Mitarbeit mit dieser Aufgabe beauftragt. Die Person sollte vor Ort tätig sein, um den Betrieb bestmöglich im Sinne des Nutzungskonzepts der Open Factory zu steuern. Ggf. könnte eine Ko-Finanzierung durch eine Umwidmung bzw. Verlängerung der verbleibenden NPS Mittel erfolgen.

Als nächste Schritte gilt es hier eine Finanzierung für den externen Dienstleister oder die Personalstelle für Betreuung und Organisation des inhaltlichen Betriebs zu sichern. Zudem braucht es eine klare Beschreibung der Aufgaben und Kompetenzen dieser Person in Abstimmung von LEG Thüringen GmbH, IBA Thüringen GmbH bzw. Stiftung Baukultur Thüringen und Stadt Apolda und ggf. auch mit Fördermittelgeber seitens des Bundes.

Starke Ankermieter:innen

Die Stiftung Baukultur Thüringen würde sich gut als Ankermieterin eignen, die auch über ihre eigenen Büroflächen hinaus eine stärkere Verantwortung übernehmen sollte. Beispielsweise ist eine Anmietung des Saals durch die Stiftung als – geteilter Veranstaltungsraum – denkbar. Es bleibt zu definieren, ob hier mit der LEG ein Umsatzpachtmodell vereinbart werden kann.

Noch 2023 muss der Abschluss von Mietverträgen mit vorhandenen und zukünftigen Nutzer:innen erfolgen (3. Quartal), damit die Anschluss-Vermietung ab 01.01.2024 gesichert ist. Hierzu sollte das Präsentationsjahr der IBA für eine Vermarktungskampagne genutzt werden. Im Zuge des Präsentationsjahrs kann auch die Mittelfrist- und Langfristperspektive für die Open Factory vermittelt werden. Als Teil der Vermarktungskampagne kann dies zum Gewinnen von weiteren Mieter:innen mit dauerhaften Nutzungsinteresse beitragen.

Ein Meilenstein für die erste Etappe wäre, wenn im Erdgeschoss bis zweitem Obergeschoss 1-3 Anker Nutzer:innen vor Ort sind, die und zusammen 1.000 m² nutzen. Die Stadt Apolda sollte Flächen für kulturelle, temporäre Nutzungen, wie z.B. die "Kreative Landstadt Apolda" oder Projektflächen im Rahmen der Auxesia-Förderung anmieten. Darüber hinaus würde sich der Eiermannbau als Ausweichfläche für das GlockenStadtMuseum anbieten, da dieses ab 2024 in Vorbereitung der Umgestaltung leergezogen und ab 2025 saniert wird. Besonders die Sonderausstellungen, als auch die Bereiche »Textil«, »Glocke« und »Automobil« wären geeignet – hierfür könnten ca. 500 m² des Gebäudes öffentlich wirksam aktiviert werden. Durch diese Anmietung würde sich die Stadt Apolda zum Standort Eiermannbau bekennen, was für die weitere Projektentwicklung entscheidend ist.

Mittelfristperspektive (2029-2033)

Während der ersten 5 Jahre konstituiert sich eine aktive Nutzer:innenschaft, die eine dauerhafte Nutzung aller Flächen anstrebt. Innerhalb dieses Zeitraums konnten weitere Ankermieter:innen aus den Bereichen Kunst, Kultur, Medien und Bildung gefunden werden. Auch weitere Einzelnutzer:innen mieten Flächen an, entwickeln ein langfristiges Nutzungsinteresse und gründen einen Verein, um ihre individuellen Interessen zu bündeln. Der technische Betrieb liegt weiterhin in der Verantwortung der LEG Thüringen. Zusammen mit der Stiftung Baukultur Thüringen und der Stadt Apolda gründen die Ankermieter:innen und der Nutzer:innenverein eine gemeinnützige Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung (AT Eiermann gGmbH), die den inhaltlichen Betrieb verantwortet. Sie schließt mit der LEG Thüringen einen Generalmietvertrag für alle Flächen im Eiermannbau und einen Generalpachtvertrag für die Freiflächen über einen Zeitraum von 30 Jahren ab. Die Eiermann gGmbH schließt Einzelmietverträge mit den Ankermieter:innen ab. Einzelmietverträge mit den kleinteiligen Nutzer:innen werden über den Nutzer:innen e.V. abgeschlossen.

Alle Nutzer:innen zahlen Kostendeckungsbeiträge für den technischen und inhaltlichen Betrieb der angemieteten Flächen an die Eiermann gGmbH. Die Kostendeckungsbeiträge für den technischen Betrieb werden an die LEG Thüringen GmbH durchgereicht. Die Kosten für den inhaltlichen Betrieb werden von allen Nutzer:innen getragen.

Merkmale

Struktur

- Gründung einer (gemeinnützigen) Projektgesellschaft, z.B. "Eiermann gGmbH"
- Gründung durch gemeinnützige/-wohlorientierte Gesellschafter
- Prüfung; Eintritt durch Stadt Apolda als Gesellschafterin

Betrieb

- Generalpachtvertrag von LEG
- Technischer Betrieb durch LEG
- Kuratierung & Vermietung durch Eiermann gGmbH

Nutzungssicherung durch

- Zweckbindung NPS
- Kuratierung "Eiermann gGmbH"

Finanzierung

- Einbringung Gesellschafteranteilen neuer Gesellschafter (Nutzer:innen)
- temporäre und mittelfristige Vermietungen

Faktoren des Gelingens

Akquise Gründungsmitglieder für gemeinnützige Betriebsgesellschaft

In der Kurzfristperspektive wurde schrittweise der Nährboden für Nutzer:innen mit langfristigem Nutzungsinteresse geschaffen. Auf dieser Basis können die Nutzer:innen eine Perspektive vor Ort entwickeln, die mehr Mitgestaltung und einen eigenständigen Betrieb ermöglicht. Frühzeitig sollte in den ersten 5 Jahren mit allen Ankermieter:innen die Gründung der gemeinnützigen Betriebsgesellschaft vorbereitet werden.

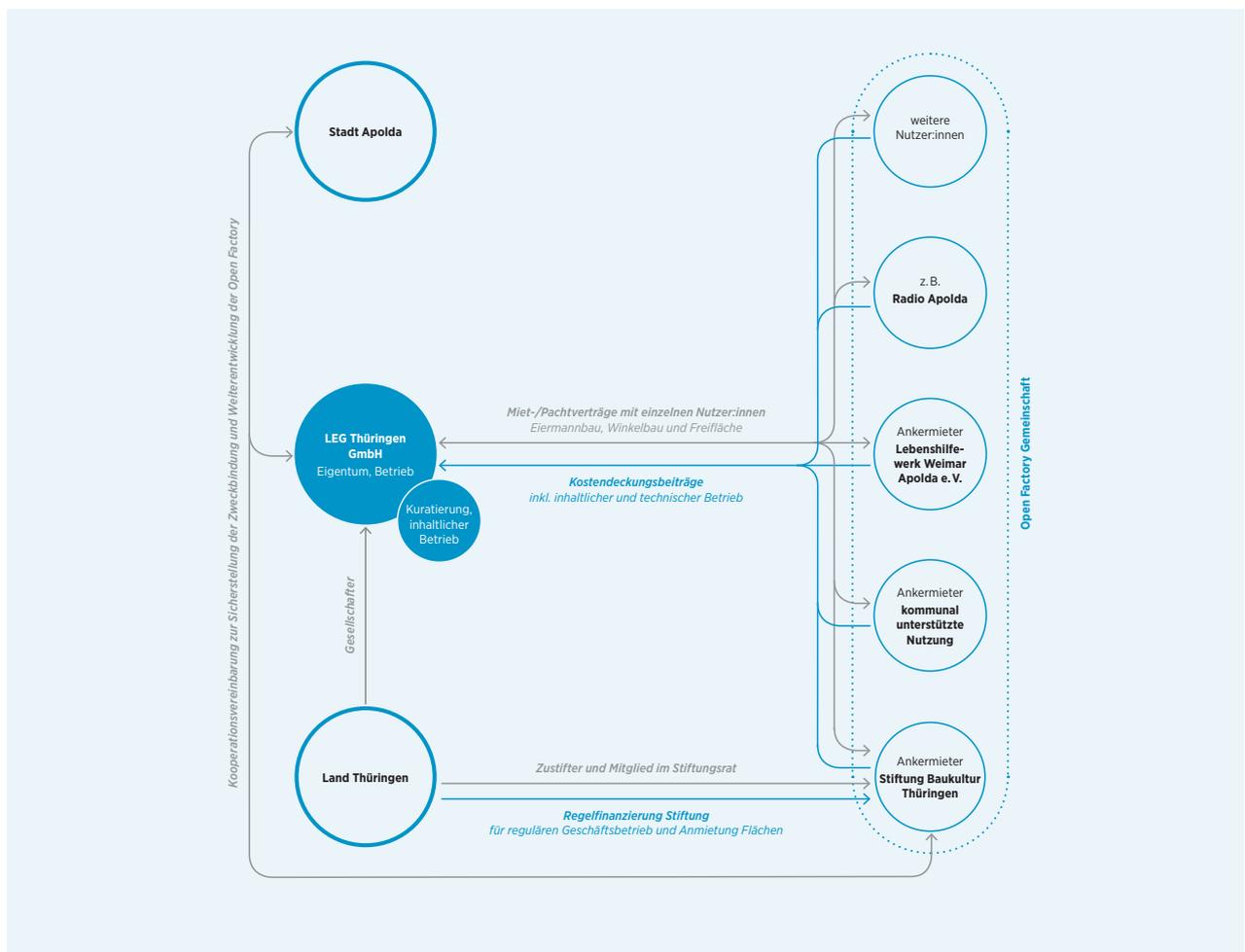
Solidarisches Mietspreizmodell

Die größeren Ankermieter könnten für weniger solvente Mieter:innen eine Umlage in Form eines Solidarmodells einzahlen. So wäre es auch kleinteiligen Nutzer:innen möglich, Flächen in der Open Factory anzumieten und die gewünschte Nutzungs- und Akteursmischung bliebe erhalten.

Verein der Nutzer:innen

Sollte es viel Interesse von weniger institutionell organisierten Einzelmietern geben, so bietet sich die Gründung eines Nutzer:innen-Vereins an, um die Mietverhältnisse für die Eiermannbau gGmbH zu erleichtern und temporäre Zugänge zur Open Factory über den Verein abzuwickeln.

Das Träger- und Betriebsmodell in der Mittelfristperspektive



Langfristperspektive (2034 ff.)

Wenn Mieter:innen langfristig an den Standort gebunden werden sollen, brauchen diese eine Entwicklungsperspektive. Das Grundstück wird an die Eiermann gGmbH im Erbbaurecht für eine Laufzeit von 99 Jahre direkt vergeben. Mit der Eigentumsübertragung per Erbbaurechtsvertrag würde die Grundlage geschaffen, einen wirtschaftlich unabhängigen Betrieb zu ermöglichen und alle Nutzer:innen über lange Vertragslaufzeiten nachhaltig an den Ort zu binden. Auch der inhaltliche und der technische Betrieb wären in einer Hand. Hinsichtlich der Vermietung wäre eine Mischung aus 70% langfristigen Mieter:innen sowie 30% temporären Mieter:innen anzustreben.

Zur langfristigen Sicherung der Open Factory über die Zweckbindungsfrist des Fördermittelgebers (NPS) hinaus, bedarf es Qualitätssicherungsinstrumente wie z.B. ein entsprechender Zweckparagraf im Erbbaurechtsvertrag mit Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Merkmale

Struktur

- gemeinnütziger Träger
- Erbbaurecht für 99 Jahre
- Übertragung Eigentum Immobilie von LEG

Betrieb

- wirtschaftlich eigenständig
- technischer und inhaltlicher Betrieb in einer Hand

Nutzungssicherung durch

- Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Zweckparagraf Erbbaurecht

Finanzierung

- Einbringung Gesellschaftereinlage durch neue Gesellschafter (Nutzer)
- 70% langfristige, 30% kurzfristige Vermietungen

Faktoren des Gelingens

Klärung Eigentumsübergang Gebäude

Es gilt die Rahmenbedingungen für die Übertragung des Eigentums am Gebäude in die Eiermann gGmbH zu definieren. Möglich wäre eine Übertragung für den symbolischen Preis bei gleichzeitigem Verzicht auf Entschädigungszahlung bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags (Hinweis: zum jetzigen Zeitpunkt wird dieses Vorgehen von der LEG ausgeschlossen).

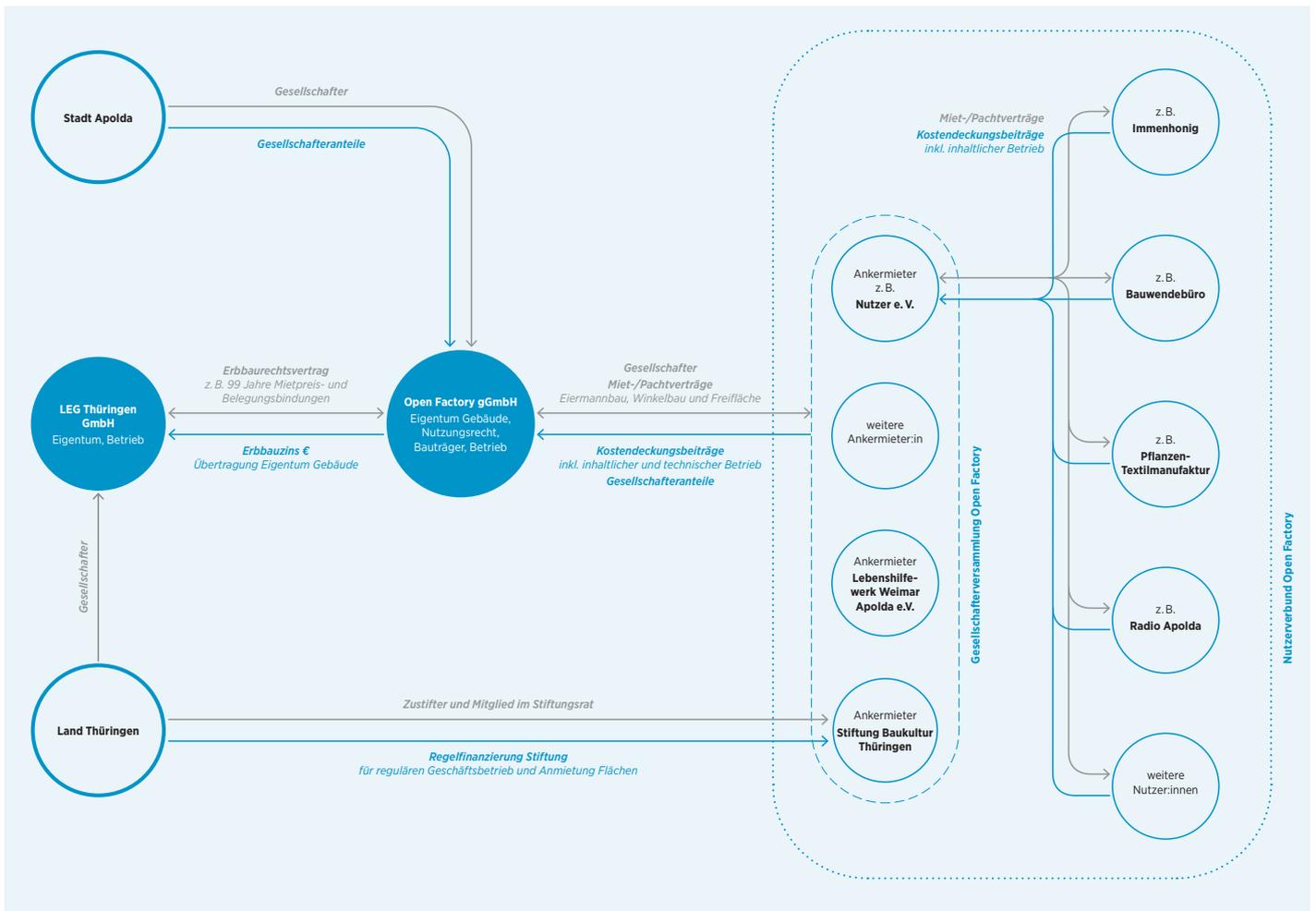
Hierzu müssen rechtzeitig entsprechenden Beschlüsse von Gremien und Organen innerhalb der LEG sowie der Kommunalaufsicht bzw. entsprechende Ausschüsse im Gemeindeparlament und/oder Landtag auf den Weg gebracht werden.

Direktvergabe

Eine Direktvergabe eines Erbbaurechts an die gemeinnützige Betriebsgesellschaft muss im Rahmen des Vergabe-, Haushalts- und EU-Beihilferechts erfolgen. Eine Legitimierung der Direktvergabe würde sich aus der – dann bereits mehrjährigen – Aktivität der Eiermann gGmbH vor Ort ableiten.

Finanzierung Nebenkosten

Im Zuge der Verhandlungen des Erbbaurechts muss eine Klärung der Finanzierung der Kosten für Grunderwerbsteuer sowie Kosten für Eintragung ins Grundbuch und Notar erfolgen. Ebenso ist zu definieren, welchen Erbbauzins die Eiermann gGmbH für ihre Aktivitäten zahlen muss.



Das Träger- und Betriebsmodell in der Langfristperspektive

ENTWICKLUNGSFAHRPLAN

2023

Trägermodell

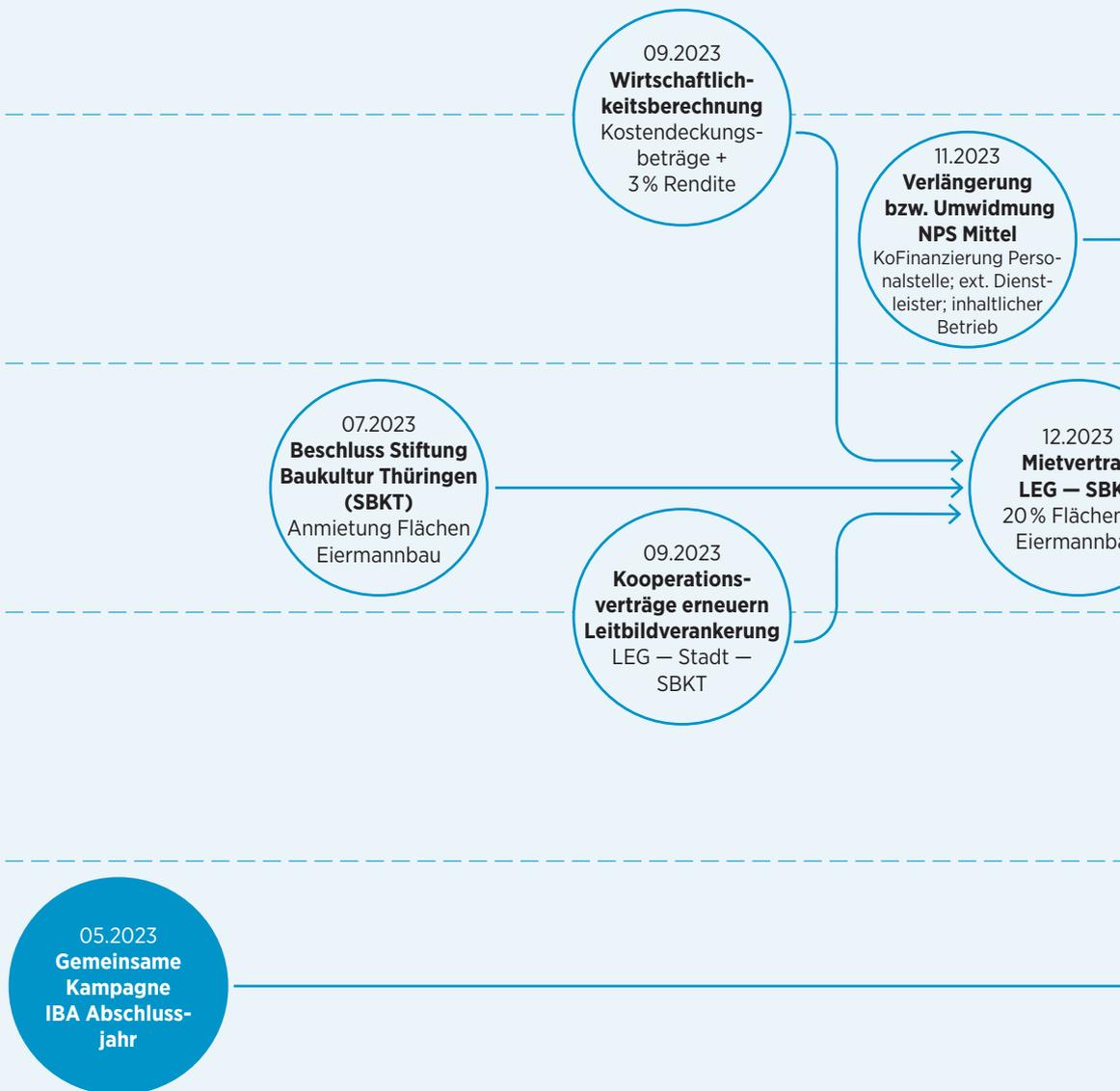
Planung

Finanzierung

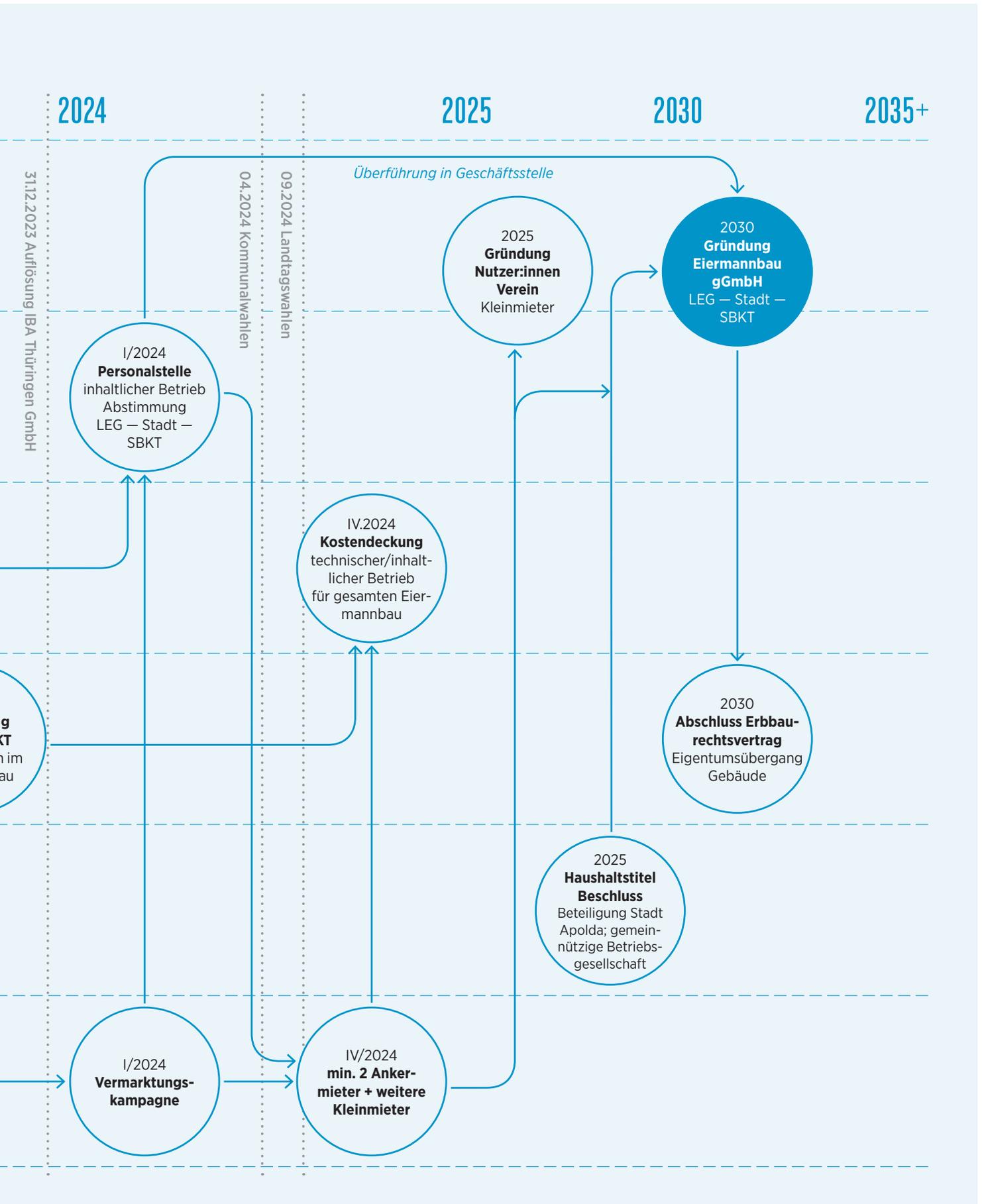
Grundstücksrechte/
Verträge

Governance

Öffentlichkeitsarbeit



Im Entwicklungsfahrplan werden die wichtigsten Meilensteine aus Sicht der Projektpartner für die kommenden Monate und Jahre definiert. Er soll als Grundlage für die weitere Projektentwicklung dienen und kann angereichert werden um weitere Abhängigkeiten und Faktoren des Gelingens.



IMPRESSUM

Der Workshop-Prozess zur Konzeption zukünftiger Trägerstrukturen für die Open Factory wurde beauftragt von der IBA Thüringen GmbH und vom BMWWSB/BBSR im Rahmen der Förderung als »Nationales Projekt des Städtebaus« sowie vom Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft gefördert.



Internationale Bauausstellung
Thüringen GmbH
Egon-Eiermann-Bau
Auenstraße 11
99510 Apolda

T. +49 3644 51832-0
F. +49 3644 51832-29
info@iba-thueringen.de
www.iba-thueringen.de

facebook.com/ibathueringen
instagram.com/ibathueringen
twitter.com/ibathueringen

Geschäftsführung
Dr. Martina Doehler-Behzadi

Aufsichtsratsvorsitzender
Prof. Dr. Benjamin-Immanuel Hoff

Projektleitung
Katja Fischer

Konzept, Redaktion
Leona Lynen
Konrad Braun

Abbildungen
Titel, Seite 14:
© IBA Thüringen, Fotograf: Thomas Müller

S. 20, 23, 25, 26/27:
Leona Lynen und Konrad Braun, grafisch
überarbeitet von Maria Gottweiss



Im Zeitraum von September 2022 bis Februar 2023 hat der sog. Workshopprozess zum zukünftigen Trägermodell für die Open Factory im Eiermannbau Apolda zwischen der Stadt Apolda, der LEG Thüringen und der IBA Thüringen unter einer externen Moderation stattgefunden. Dazu wurde von den Beauftragten Leona Lynen und Konrad Braun am 23. Februar 2023 ein Dossier vorgelegt, das die Ergebnisse festhält. Im Zuge der Abstimmung wurden von allen Beteiligten Änderungshinweise eingebracht und eingearbeitet. Diese sind in der letzten Fassung des Dossiers in der Anlage weitgehend enthalten.

In bilateralen Gesprächen von LEG Thüringen und IBA Thüringen am 23.06.2023 und am 22.08.2023 wurden im Zuge der Abstimmung des Dossiers folgende Punkte erörtert und in dieser Protokollnotiz festgehalten. Das finale Dossier inkl. dieser ergänzenden Protokollnotiz werden den Fördermitelgebern sowie den Projektpartnern übergeben und werden, wie alle erarbeiteten Konzepte und Dokumente, im Rahmen der Förderung zum download auf der Internetseite der IBA Thüringen bereitgestellt.

Position LEG Thüringen

Die LEG Thüringen verpflichtet sich ohne Abstriche, die Zweckbindung der Förderung einzuhalten. Mit Schreiben vom 26.04.2023 und in den mündlichen Beratungen bringen die Vertreter der LEG Thüringen jedoch klarstellend zum Ausdruck, dass von Seiten der LEG keine Finanzierung externer Stellen zur Sicherstellung der NPS-Zweckbindung erfolgen kann. Ferner verweist die LEG Thüringen darauf, dass zur Finanzierung des Immobilienbetriebs nicht nur Kostendeckungsbeiträge erforderlich sind, sondern dass die LEG grundsätzlich gehalten ist, alle Mietverträge auch unter wirtschaftlichen Aspekten zu vereinbaren. Die LEG Thüringen sieht sich sowohl fachlich wie auch personell in der Lage, den zukünftigen Betrieb des Gebäudes inhaltlich, wie technisch selbständig sicherzustellen. Die LEG Thüringen bittet, diese Positionen ergänzend zum Ergebnisdossier aufzunehmen.

Position IBA Thüringen

Die IBA Thüringen bringt in einem Schreiben vom 06.06.2023 sowie in den nachfolgenden mündlichen Beratungen zum Ausdruck, dass der gemeinsame und durchgehend hochrangig (Geschäftsführerebene, Bürgermeister) besetzte Workshopprozess zum Trägermodell gerade aus Anlass der auch im Portfolio der LEG besonderen Projektentwicklung der Open Factory im Eiermannbau Apolda durchgeführt wurde. Darüber hinaus bestand vor Beginn und während des Workshops Konsens, dass der technische Betrieb zukünftig vollständig bei der LEG Thüringen liegen soll, jedoch die inhaltliche Weiterentwicklung und Nutzermobilisierung besonderer Anstrengungen bedarf. Die IBA sieht angesichts der vorangeschrittenen Überlegungen für eine Nutzung als Geschäftsstelle der Stiftung Baukultur Thüringen in der Open Factory, ergänzt durch absehbare personelle Kontinuitäten nach der IBA, gute Voraussetzungen für eine kooperative Weiterentwicklung der Open Factory. Die IBA Thüringen hält fest, dass das Dossier dafür eine gute Voraussetzung darstellt und empfiehlt es als Grundlage für die konkrete Ausgestaltung der zukünftigen Zusammenarbeit.

Trägermodellworkshop

Protokollfestlegung

Bestätigung dieser Protokollnotiz

Ort, Datum

Apolda, 26.10.2023

Internationale Bauausstellung
Thüringen GmbH
Auenstraße 11
99510 Apolda

N. K. S. Wonne

LEG Thüringen
**Landesentwicklungsgesellschaft
Thüringen mbH (LEG Thüringen)**
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
Telefon 0361/56 03-0
Telefax 0361/56 03-333

Wolfgang Schmidt

IBA Thüringen