

RAHMENPLAN ZUR FREIFLÄCHE OPEN FACTORY APOLDA

Versuchs- und Lernort für lokale Rohstoffe
und eine regionale Wertschöpfung



Der Rahmenplan für die Freifläche der Open Factory in Apolda dient als strategische Entwicklungsgrundlage für den Standort. Hier wurden die wesentlichen Gestaltungs- und Organisationsprinzipien für die Fläche festgelegt und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten geregelt. Die dabei aufgezeigte räumliche Struktur ist durch verschiedene Entwicklungsfelder und vielfältige Qualitäten charakterisiert. Ein atmosphärisch starker Freiraum bietet dabei das Grundgerüst. Für langfristig bauliche, land(wirt)schaftliche oder temporäre veranstaltungsbezogene Nutzungen wurden klare und einfache Regeln entworfen. Einer nachhaltigen Entwicklung und zukünftigen Nutzung der Fläche steht damit nichts mehr im Weg!

Das Freiflächenkonzept der Open Factory und im Ergebnis der Rahmenplan wurden unter Beteiligung vieler Akteur:innen von einer interdisziplinären ARGE zwischen Herbst 2020 und Sommer 2021 erarbeitet. Im Auftrag der IBA Thüringen waren unter der Federführung von Treibhaus Landschaftsarchitekten aus Hamburg die Büros Renée Tribble (Const*ellations) sowie Umschichten und Teleinternetcafe daran beteiligt.

Der Rahmenplan wurde am 9. Februar 2022 im Stadtrat der Stadt Apolda vorgestellt.

IBA Thüringen
Apolda, Februar 2022

GRUNDSTÜCK UND BESTAND

Grundstück: 21.667 m²
Bestandsgebäude BGF: 7.509 m²

ENTWICKLUNGSFELDER

Akteur:innenfelder: 4.446 m²
Landschaftsfelder: 2.312 m²
Spielfelder: 2.357 m²

Potenzielle BGF auf
Akteur:innen- und Landschafts-
feldern: 6.771 m²

- Gerüstbäume Bestand
- Gerüstbäume gezogen
- Gerüstbäume Pflanzung
- Grundwasseremissionsstelle

10m M:1:700

Die **Akteur:innenfelder** können innerhalb der Baugrenzen mit Gebäuden bis zu drei Geschossen bebaut werden. Innerhalb der Felder können außerdem Erschließungen, nutzer:innenspezifische Räume und Grenzen umgesetzt werden und akteur:innenbezogene Freiraumnutzungen stattfinden.

Die **Landschaftsfelder** sehen minimalinvasive und sich in die Vegetation integrierende Nutzungen vor. Um diesen Charakter zu erhalten, dürfen maximal 50% des Landschaftsfeldes dauerhaft genutzt werden. Eine leichte, freistehende Bebauung bis zu zwei Geschossen ist hier möglich.

Die **Spielfelder** sorgen für visuelle Bezüge und sind besonders leicht zugänglich. Sie haben einen offenen und übersichtlichen Charakter. Sie eignen sich für diverse temporäre Nutzungen und einer Aneignung mit nicht dauerhaften, reversiblen bzw. mobilen Elementen.

AKTEUR:INNENFELDER

A1 – 1.222 m²
Vegetation: Wiese
GRZ 0,4 | GFZ 0,8
Vollgeschoss: III

A2 – 1.041 m²
Vegetation: Junge Gehölze
GRZ 0,4 | GFZ 0,8
Vollgeschoss: III

A3 – 706 m²
Vegetation: Junge Gehölze
GRZ 0,3 | GFZ 0,6
Vollgeschoss: III

A4 – 1.477 m²
Vegetation: Junge Gehölze
GRZ 0,25 | GFZ 0,5
Vollgeschoss: III

A5 – 836 m²
Winkelbau
Vollgeschoss: III

A6 – 2.067 m²
Eiermannbau
Vollgeschoss: IV

LANDSCHAFTSFELDER

L1 – 880 m²
Vegetation: Wiese
GRZ 0,5 | GFZ 0,5
Vollgeschoss: II

L2 – 886 m²
Vegetation: Junge Gehölze
GRZ 0,5 | GFZ 0,5
Vollgeschoss: II

L3 – 318 m²
Vegetation: Junge Gehölze
GRZ 0,5 | GFZ 0,5
Vollgeschoss: II

L4 – 102 m²
Vegetation: Junge Gehölze
GRZ 0,5 | GFZ 0,5
Vollgeschoss: II

L5 – 126 m²
Vegetation: Junge Gehölze
GRZ 0,5 | GFZ 0,5
Vollgeschoss: II

SPIELFELDER

S1 – 505 m²
Vegetation: Wiese

S2 – 202 m²
Vegetation: Wiese

S3 – 1.413 m²
Vegetation: Rasen

S4 – 237 m²
Vegetation: Rasen

ANLASS

Seit Beginn des 20. Jahrhunderts wurde das heutige Grundstück Auenstraße 9-11 in Apolda als Werksgelände genutzt und war weitestgehend versiegelt — zuerst produzierte hier die Weberei Borgmann, später die Total KG und das Feuerlöschgerätewerk Apolda. Nach Ende der industriellen Produktion am Standort Mitte der 1990er Jahre folgten Jahre des Leerstands, die bestehende Bebauung wurde bis 2005 schrittweise geschliffen. Lediglich der sogenannte Eiermannbau und Winkelbau, beides denkmalgeschützte Gebäude, blieben erhalten. Die durch den Abbruch der Gebäude entstandene Freifläche entwickelte sich seitdem nahezu unberührt als Sukzessionslandschaft. Mittlerweile ist die Fläche durch eine vielfältige Flora aus Wiesen, Sträuchern und einer Vielzahl junger Gehölze geprägt. Im Zuge der Standortentwicklung zur Open Factory sollte die zukünftige Gestaltung der Freifläche entworfen und Nutzungsmöglichkeiten erarbeitet werden.

EIGENTÜMER, ENTWICKLER, FÖRDERER

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 BauBG. Die Liegenschaft ist seit Dezember 2017 im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen, d. h. in öffentlicher Hand. Ein Generalmietvertrag mit der Form einer Anhandgabe regelt die konzeptionelle Entwicklung des Standortes und die Begleitung der ersten Aneignungsphase bis Ende 2023 durch die Internationale Bauausstellung (IBA) Thüringen. Bis 2023 ermöglichen die Förderung als Nationales Projekt des Städtebaus des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) sowie Fördermittel des Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) eine ganzheitliche, städtebauliche Entwicklung des Standortes. Dabei arbeiten die Stadt Apolda, die LEG Thüringen und die IBA Thüringen eng zusammen.

PROZESS

Ein wesentlicher Schwerpunkt bei der Erarbeitung des Freiflächenkonzepts war die Beteiligung von lokalen Akteur:innen und Nachbar:innen, Stakeholder:innen sowie institutionellen Vertreter:innen. Es wurden zwei Ämterbeteiligungen durchgeführt, an denen neben der Unteren Bauaufsichtsbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Umweltamt des Landkreises Weimarer Land auch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie beteiligt waren. Mit einem Tag der offenen Tür am 27. Juni 2021 wurde das Freiflächenkonzept der Open Factory und der Rahmenplan der Öffentlichkeit vorgestellt. Dafür wurden die zentralen Konzeptaussagen, wie die Lines und der Hauptweg, provisorisch durch Mahd der Freifläche markiert und im Rahmen einer temporären Ausstellung die wichtigsten Informationen im Gelände erläutert. So wurde das Konzept anschaulich ablesbar und die räumlichen Qualitäten erlebbar. In Führungen und einem Podiumsgespräch mit den ersten Schlüsselakteur:innen der Freifläche wurden das zukünftige Nutzungsspektrum und die weiteren Entwicklungsschritte diskutiert.

GRUNDSÄTZE & ZIELSTELLUNGEN

Im Zuge der Umprogrammierung und Aktivierung des Standortes als Open Factory wurde ein innovativer und nachhaltiger Entwicklungsansatz für die Freifläche erarbeitet. Folgende Grundsätze und Zielstellungen wurden dafür festgelegt:

- der vorgefundenen Sukzessionslandschaft und ihrer biodiversen Qualität wird ein hoher Wert beigemessen, der erhalten und weiterentwickelt werden soll
- die Vernetzung und informelle Durchlässigkeit der Fläche als Quartiersinnenraum soll auch in Zukunft möglich sein, vorhandene Sichtbezüge zum standortprägenden Eiermannbau sollen bewahrt werden
- eine übergeordnete, identitätsgebende Gestaltung für die Liegenschaft insgesamt soll entwickelt werden. Wenige, feste Strukturen und Regeln sollen eine flexible Entwicklung von verschiedenartigen Nutzungen ermöglichen

- die Aneignung der gewerblichen Fläche soll entsprechend dem Leitbild der Open Factory akteur:innenbezogen, kleinteilig und schrittweise erfolgen können
- Ziel ist es, kreislaufbezogenes Wirtschaften mit lokaler und regionaler Wertschöpfung am Standort zu etablieren und mit Transfer- und Bildungsangeboten zu kombinieren. Die Entwicklung und der Betrieb der Fläche folgen insgesamt dem Ressourcenschutzkonzept und dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung
- die Entwicklung der Fläche soll offen für Veränderungen und verschiedene Temporalitäten sein, ein lernender Prozess wird angestrebt

PRINZIPIEN

ZUKUNFT: NUTZUNGEN

Eingebettet in ein variantenreiches, dynamisches Freiraumerüst stehen in Zukunft über 9.000 m² Entwicklungsflächen auf der heutigen Freifläche der Open Factory zur Verfügung. Sie können je nach ausgewiesener Eignung, bedarfsorientiert bebaut, intensiv land(wirt)schaftlich genutzt oder als temporäre Aktionsflächen bespielt werden. Die potenzielle Bebauung orientiert sich in Höhe und Ausrichtung an der Umgebung.

ZUKUNFT: STRUKTUR

Durch lineare Erschließungs- und Gestaltungselemente wird die Freifläche zониert und für eine zukünftige Nutzung vorbereitet. Die innere Erschließung wird durch einen zentralen, befahrbaren Hauptweg organisiert. Daneben gliedern sogenannte Lines die Fläche in kleinere und flexibel entwickelbare Teilräume. Die Struktur stellt einen Kontrast zur natürlichen Wildnis her und betont ihre Besonderheit.

ZUKUNFT: WILDNIS

Zukünftig prägen verschiedene Vegetationszonen und -typen die Fläche. Ein Pflegekonzept stellt sicher, dass die natürliche Dynamik der Vegetation und die heute vorgefundene Biodiversität des Standortes erhalten bleiben.

HEUTE

Die über viele Jahre durch Sukzession entstandene, vielfältige Vegetation des Standortes ist als wertvolle Ressource der zentrale Ausgangspunkt für das Freiflächenkonzept und den Rahmenplan.

HISTORIE

Bis Anfang des 20. Jahrhunderts war das Grundstück weitestgehend versiegelt und mit Produktions- und Lagerhallen bebaut. Nach Ende der industriellen Nutzung wurde der Großteil dieser Bebauung abgebrochen und vor Ort bis zu 1,5m Tiefe verfüllt.

