ISSN 2190-4278 | Jahrgang 12 | Heft 1 (Februar) 2021
www.bausubstanz.de

BAUSUBSTANZ

Zeitschrift für nachhaltiges Bauen, Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege

Der Eiermannbau Apolda als Modellprojekt

Spa als Holzbau in Passivbauweise

Bestandserfassung mit Stollenradar

Wetterschutzmaßnahmen an plastischen Objekten

Wissenschaftlich-Technische Arbeitsgemeinschaft
für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege e. V.

1|2|3|4|5|6| 2021
Fraunhofer IRB Verlag

Abb. 1: Zwei Hektar Grundstück und zwei Bestandsgebäude zählen heute zum Standort des sogenannten Eiermannbaus in Apolda. Die Immobilie liegt nördlich der Bahnlinie in einem heterogen bebauten Gewerbegebiet. [© IBA Thüringen, Foto: Thomas Müller]

Katja Fischer

Progressive Provinz – der Eiermannbau Apolda als Modellprojekt einer neuen Umbaukultur

Unter dem Leitbild »Open Factory« entwickelt die Internationale Bauausstellung (IBA) Thüringen die gewerbliche Liegenschaft Eiermannbau Apolda zur »Open Factory« – einem besonderen Ort für viele und vieles. Das ehemalige Feuerlöschgerätewerk Apolda, 1939 weitergebaut durch den Architekten Egon Eiermann, soll durch eine innovative Nachnutzung und Neudeutung ins öffentliche Bewusstsein zurückgeholt werden. Das Gebäude ist eine Ikone der Industriemoderne und dem Stil des Neuen Bauens verpflichtet. Als Projekt der IBA Thüringen soll sich die »Open Factory« als neuartiger Arbeits- und Kreativort mit Werkstätten, Ateliers, Büros, Unternehmen und (produktiven) Freiflächen in der Stadt Apolda entwickeln und die Potenziale der Kreisstadt des Weimarer Landes auch über ihre Grenzen hinaus stärken.

Am Vorabend des Zweiten Weltkriegs entstand mitten in der Thüringer Provinz eine Ikone der Industriemoderne – der Eiermannbau in Apolda (Abb. 1, 2 und 6). Die ursprünglich vom Apoldaer Architekten Hermann Schneider 1906/07 errichtete Web-, Wirk- und Strickwarenfabrik wurde 1938/39 nach den Plänen des damals noch weitgehend unbekannten Architekten Egon Eiermann als Feuerlöschgerätewerk für die Total KG behutsam weitergebaut. Mit dem Umzug der Total Werke von Berlin-Charlottenburg nach Apolda und dem modernen Umbau des Bestands zog ein neuer, ein progressiver Geist in die prosperierende Industriestadt mit damals 30.000 Einwohnern. Über die nächsten 50 Jahre wurden an diesem Standort Feuerlöschgeräte und -anlagen hergestellt. Die industrielle Produktion wurde jedoch nach der politischen Wende im Jahr 1994 eingestellt. Damit verloren nicht nur 700 Menschen ihre Arbeit, auch das Gebäude

Abb. 2: Schwarzplan Apolda mit markierter Liegenschaft Eiermannbau [© IBA Thüringen]

Abb. 3 – 5: Leer stehender Eiermannbau (Halle, Veranstaltungssaal, ehem. Umkleiden). Nach Ende der industriellen Produktion 1994 stand das Gebäude viele Jahre leer, konventionelle Verwertungsversuche scheiterten. [© IBA Thüringen, Fotos: Thomas Müller]

verlor seine Nutzung und stand – bis auf wenige, temporäre Nutzungen – anschließend über 20 Jahren weitestgehend leer (Abb. 3 bis 5).

Nur dem engagierten Einsatz von Bürgern der Stadt ist es zu verdanken, dass der Eiermannbau heute überhaupt noch existiert: Der 1999 gegründete Verein »Freunde des Eiermann-Baus Apolda« konnte den zunehmenden Verfall durch jahrelangen Leerstand des denkmalgeschützten Fabrikbaus aufhalten, ehe die damalige Eigentümerin, die Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten (GESA), im Jahr 2010 bis 2011 eine grundständige Sanierung durchführte. Die Mietflächen können trotzdem bisher lediglich saisonal und provisorisch genutzt werden. Insbesondere der fehlende gebäudetechnische Ausbau der Mieteinheiten steht einer wirtschaftlichen Entwicklung und ganzjährigen Nutzung des Standorts entgegen. Konventionelle Verwertungsversuche in der Vergangenheit und das große zivilgesellschaftliche Engagement führten nicht zu einer nachhaltigen Nutzung und es gelang auch nicht, einen produktiven Mehrwert aus Apoldas guter Lage abzuleiten; jeweils im Umkreis von 20 km befinden sich die prosperierenden Hochschulstädte Weimar und Jena.

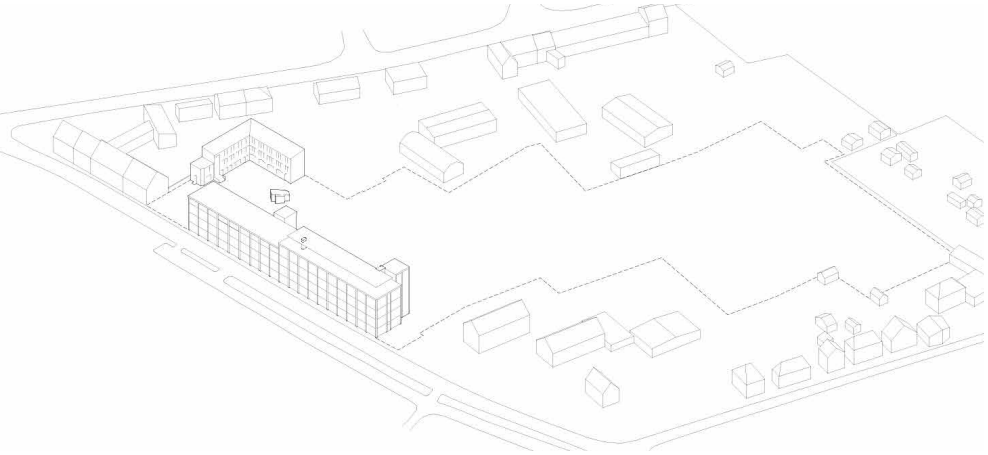


Abb. 6: Isometrie der Liegenschaft [© IBA Thüringen]

Eine Zukunft als Open Factory

Seit 2016 engagiert sich die IBA Thüringen für den Standort Eiermannbau Apolda mit seinem zwei Hektar großen Grundstück und zwei Bestandsgebäuden mit rund 7.500 m² BGF. Um den Industriebau wieder in eine aktiv genutzte Zukunft samt Neudeutung zu führen, übernahm die IBA Thüringen für das Projekt Eiermannbau Apolda selbst die Trägerschaft. Ein unübliches Vorgehen für eine Bauausstellung, die aufgrund ihrer temporären Existenz selbst keine nachhaltige Struktur sicherstellt. Trotzdem wurde dieser Weg gewählt, auch im Sinne der Wahrung des öffentlichen Landesinteresses für ein hochrangiges Baudenkmal. Ein wichtiger erster Entwicklungsschritt war die Leitbildentwicklung als Open Factory, die beim IBA Campus 2016 gemeinsam mit der Wüstenrot Stiftung stattfand. Im Anschluss wurde ein Finanzierungs- und Betreiberkonzept für die Open Factory durch die IBA Thüringen erarbeitet (Abb. 7).

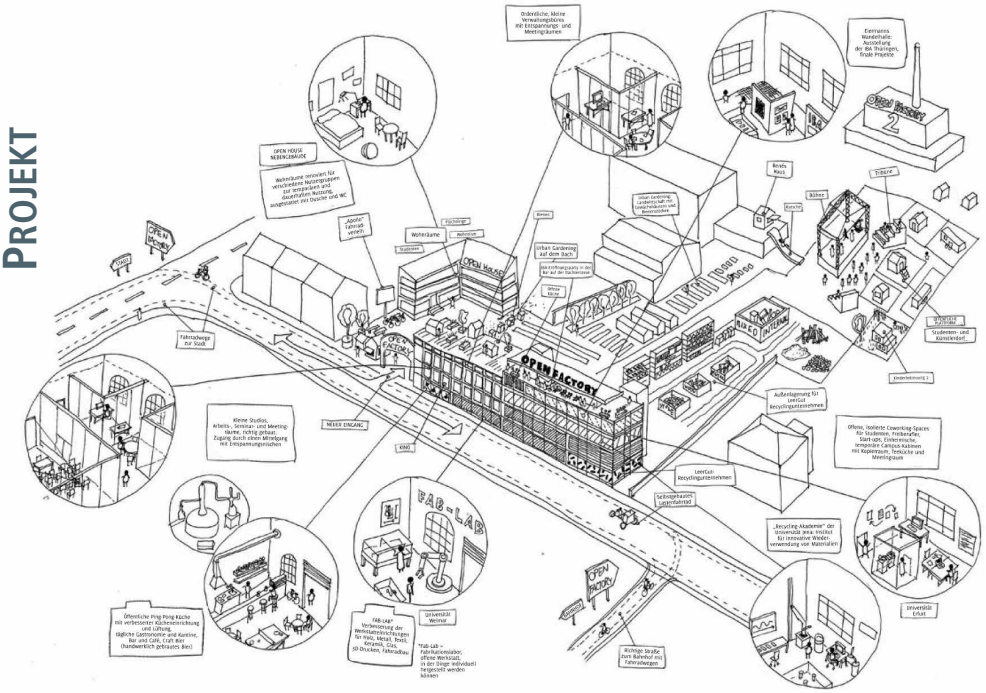


Abb. 7: Open Factory Szenario 2023. Im IBA Campus 2016 wurde das Leitbild Open Factory erarbeitet und die weitere Entwicklung des Eiermannbaus als Open Factory in Szenarien simuliert. [© IBA Thüringen/ Wüstenrot Stiftung, Illustration: Team IBA Campus 2016]

Der Eiermannbau steht beispielhaft für viele Leerstände im Land, die mit den Mitteln der klassischen Immobilienentwicklung nicht wiederbelebt werden können. Leerstand ist ein flächendeckendes Phänomen in Thüringen, geschätzt 45.000 der fast 600.000 Gebäude[1] warten auf eine erneute Nutzung. Immobilienentwicklung im Kontext nachfrageschwacher Räume bedeutet jedoch Risiko. Fehlende Nachfrage, absehbar niedrige Mieteinnahmen trotz baulicher Investitionen, lange Entwicklungszeiträume und ein hoher Vermarktungsaufwand trüben die Aussichten auf Entwicklung. Leerstand steht häufig am falschen Ort. Es ist keine lokale Problemlage, sondern eine gesellschaftliche, was auch heißt: strukturelle Lösungen sind notwendig. Unter dem Schwerpunkt »LeerGut« bearbeitet die IBA Thüringen daher u. a. diese Herausforderung in einem größeren Zusammenhang.

Zusammenarbeit von zwei Landesgesellschaften

Auf Grundlage des Finanzierungs- und Betreiberkonzepts für den Eiermannbau als Open Factory erwarb die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen im Dezember 2017 die Immobilie von der bisherigen Eigentümerin, der GESA. Die beiden Landesgesellschaften – IBA Thüringen und LEG Thüringen – arbeiten am Standort Eiermannbau mit einem Instrument der gemeinwohlorientierten Bodenpolitik: der Anhandgabe. Bis 2023, dem IBA-Finaljahr, ist die IBA Thüringen dabei auf Basis eines Staffelmietvertrags als Generalmieterin und Entwicklerin der Immobilie verantwortlich für die baulichen Aktivitäten, Vermarktung und Vermietung des Eiermannbaus und der Freifläche – die LEG Thüringen entwickelt das zweite Bestandsgebäude am Standort, den Winkelbau. Sämtliche Entwicklungsschritte werden eng abgestimmt und basieren auf dem 2016 erarbeiteten Leitbild. Die Form der Zusammenarbeit als Anhandgabe ist modellhaft für Thüringen und soll eine nachhaltige Entwicklung des lange leer stehenden Denkmals befördern. Daneben ist das Vorgehen für alle Beteiligten ein Pilotvorhaben, von dem auch andere Projektentwicklungen im Freistaat Thüringen und darüber hinaus lernen könnten.

Placemaking und experimenteller Pilotausbau durch die IBA Thüringen

Nach einer ersten Zwischennutzung des Gebäudes 2017 durch die IBA Thüringen zog das IBA-Team im Frühjahr 2018 dauerhaft und als erste Nutzerin von den bisherigen Büroräumen in Weimar in den Eiermannbau nach Apolda. Unter der Leitfrage »Wie wenig ist genug?« werden für das über 6.500 m² BGF große Industriedenkmal die baulichen und auch die Nutzungsstandards radikal hinterfragt. Das IBA-Büro im 2. Obergeschoss ist die Pilotfläche für die Ausbauplanung des Gesamtgebäudes. Das Büro wurde von den Architekten des IBA-Teams selbst geplant und mit sechs Werkstudierenden der Bauhaus-Universität Weimar ausgeführt. Das Konzept basiert auf einer einfachen und minimalinvasiven Haus-in-Haus-Lösung aus Industriegewächshäusern, die mit einem Möbelsockel aus Nadelsperrholz ergänzt wurden. Zusätzliche Bereiche zu den Gewächshausbüros, wie eine große Besprechungsbox, wurden komplett aus Sperrholz realisiert (Abb. 8 bis 13).

Die Gebäudetechnik wurde sichtbar und deckenseitig mit Versorgungstrassen realisiert. Jedes Gewächshaus wird von dort über einen Gewebeschlauch technisch versorgt. Die Haus-in-Haus-Lösung innerhalb des einfach verglasten Bestands schafft in den Wintermonaten zwei Klimazonen im IBA-Büro: ein Makroklima, das durch eingebaute Deckenstrahlplatten auf maximal 15 °C Raumtemperatur temperiert wird, und ein Mikroklima innerhalb der Gewächshäuser und der Besprechungsbox, das durch Infrarotheizkörper individuell auf die eigene Wohlfühltemperatur geregelt werden kann. Ergebnis dieser Zonierung ist eine sich im Laufe des Jahres verändernde Nutzung – im Winter zurückgezogen und kompakter auf den rund 100 m² Mikroklima, im Sommer großzügig und »atmend« auf den rund 780 m² Nutzfläche des IBA-Büros insgesamt. Der Kostenkennwert des niedrigschwelli-

1 IBA Thüringen/Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): LeerGut. Dokumentation zur IBA-Konferenz, 30. Juni und 1. Juli 2016, Eiermannbau Apolda. Weimar, 2016, S. 21

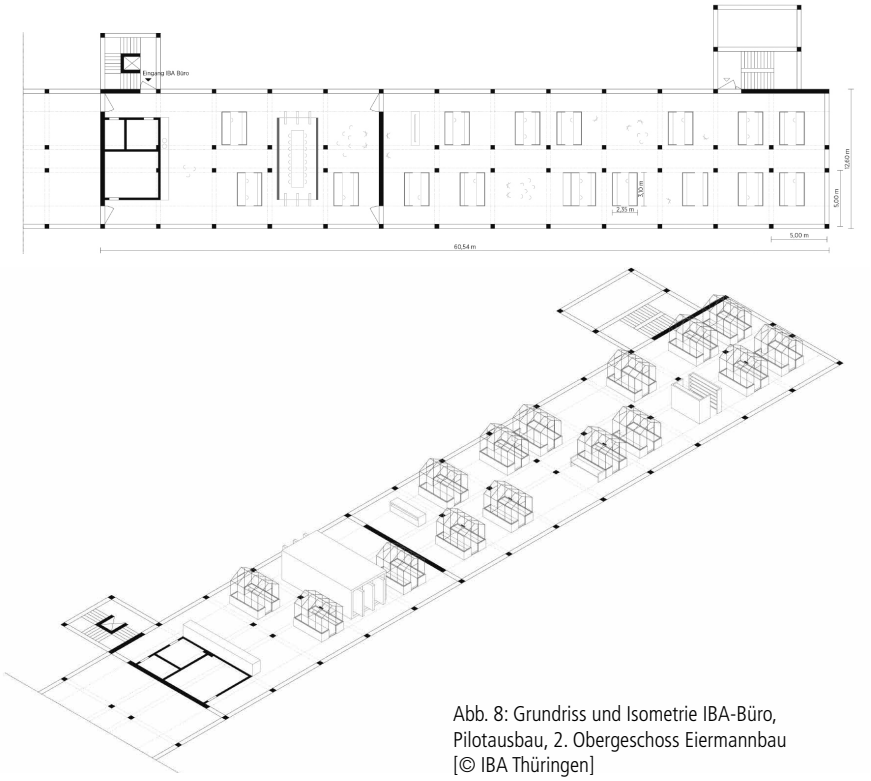


Abb. 8: Grundriss und Isometrie IBA-Büro, Pilotausbau, 2. Obergeschoss Eiermannbau [© IBA Thüringen]

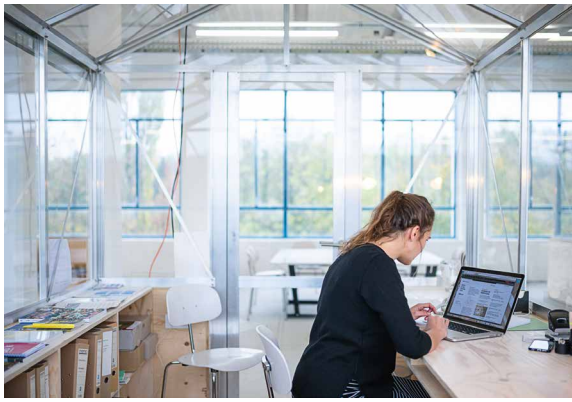
gen Ausbaus liegt bei 340 Euro/m² BGF für die Kostengruppen 300, 400, 600 und 700. Das hier realisierte Ausbaukonzept mit Gewächshäusern wird als Open Source auch anderen bereitgestellt, der Kostenkennwert sowie konzeptionelle und technische Festlegungen sind Grundlagen für den Ausbau des Gesamtgebäudes im Jahr 2021.

Das IBA-Büro ist ein Pilotprojekt für das einfache und experimentelle Bauen und ein Beitrag einer dringend notwendigen Umbaukultur. Durch Selbstbau, neue Standards in Nutzungsart und -intensität sowie ein konsequentes Haustechnikkonzept ist es für das IBA-Team und seine Besucher schnell zu einem inspirierenden Arbeits- und Veranstaltungsort geworden. Die Haus-in-Haus-Lösung des IBA Büros ist auch ein prototypisches Ausbau- und Nutzungskonzept für den Eiermannbau insgesamt. Entsprechend der Rolle einer IBA verstehen wir das IBA-Büro in diesem Sinne als öffentlichen Vermittlungs- und Showroom und weniger als ein klassisches Büro. Ein wichtiges Ziel der Initiativnutzung durch die IBA war es, beispielhaft für weitere Nutzer zu sein. Die IBA Thüringen übernimmt für das Projekt so auch die Rolle der Placemakerin. Mit dem respektvollen Weiterbauen und Innutzungnehmen des Denkmals, durch eine programmatische Einfachheit und innovative Arbeitsumgebung möchten wir auch andere motivieren, den Eiermannbau in Apolda zu aktivieren und hier eine Open Factory als Milieu für viele und vieles mitzuentwickeln.

Abb. 9: Aufbau der »Gewächshäuser« [© IBA Thüringen, Foto: Thomas Müller]

Entwicklungsprinzip Zeit und Geduld: beteiligen, schrittweise aktivieren, lernen und immer wieder ausprobieren

Bis 2023 soll sich die Open Factory in Apolda als neuartiger Arbeits- und Kreativort aus Werkstätten, Ateliers,



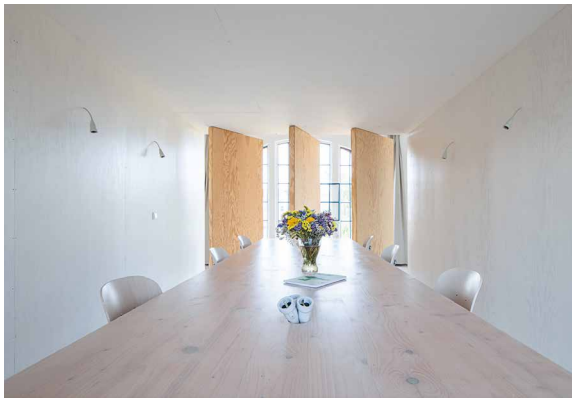


Abb. 10 – 13: IBA-Büro, Pilotausbau, 2. Obergeschoss. Der IBA-Ausbau im 2. Obergeschoss des Eiermannbaus ist ein Pilotprojekt, das andere motivieren soll, den Standort langfristig mit in Nutzung zu nehmen. [© IBA Thüringen, Fotos: Thomas Müller]

Abb. 14 + 15: Führungen und Veranstaltungen im Eiermannbau erreichen eine breite Öffentlichkeit. Allein 10.000 Besucher waren es 2019. [© IBA Thüringen, Fotos: Henry Sowinski]

Büros, Veranstaltungsbereichen und (produktiven) Freiflächen entwickeln und etablieren. Für eine nachhaltige Innutzungnahme setzte die IBA Thüringen von Beginn an auf einen schrittweisen Aneignungsprozess. Seit 2016 führen wir dazu regelmäßig Interessierte und Gruppen durch das Gebäude, organisieren Veranstaltungen, informieren und ermöglichen einen Austausch am und zum Standort. So findet regelmäßig die öffentliche Veranstaltung »Eiermann und Freunde« als niedrigschwelliges Angebot für den Austausch innerhalb der direkten Apoldaer Nachbarschaft und Region statt. Jeweils zum Tag des offenen Denkmals im September öffnet die IBA Thüringen den Eiermannbau, bietet Führungen und Informationen zur Projektentwicklung an und vermittelt das Vorgehen am Standort. Darüber hinaus werden Ideen »von außen« als wichtiger Bestandteil der Entwicklung gesehen. Bisher fanden daher vier unterschiedliche, interdisziplinäre und internationale Beteiligungsformate und die Zwischenpräsentation der IBA Thüringen als temporäre Ausstellungsnutzung im Eiermannbau Apolda statt. Alle Formate dienen dem Aushandeln von Talenten und Herausforderungen des Standorts, sind wichtige Probenutzungen, hinterlassen Impulse und Spuren für die Aktivierung des Ortes als Open Factory. Und sie schaffen darüber hinaus Sichtbarkeit und neue Partnerschaften für das Projekt.

Im IBA Campus 2016 lebten und arbeiteten 26 Beteiligte aus verschiedenen Disziplinen und Nationen für 14 Tage im Eiermannbau (Abb. 16). Die IBA Thüringen veranstaltete den Campus gemeinsam mit der Wüstenrot Stiftung. Im Zuge dieser ersten provisorischen Nutzung wurde das Leitbild »Open Factory« erarbeitet. Die Ergebnisse des Campus wurden in der IBA LeerGut-Konferenz 2016 vom Campusteam im Eiermannbau präsentiert.

Im Sommer 2018 lebten erneut 50 Kreative zwei Wochen lang während des zweiten IBA Campus im Eiermannbau. Bei dem 14-tägigen Design-build-Workshop wurden Möbel, Übernachtungs- und Aufenthaltsangebote für Besucher des Eiermann-

Abb. 16: IBA Campus 2016 [© IBA Thüringen, Foto: Thomas Müller]

Abb. 17: IBA Campus 2018 [© IBA Thüringen, Foto: Thomas Müller]

Abb. 18: Kunstprojekt Hotel Egon 2019 [© IBA Thüringen, Foto: Thomas Müller]

baus entworfen und gebaut (Abb. 17). Mit einem Tag der offenen Tür endete der IBA Campus 2018. Über 250 Besucher kamen dafür in den Eiermannbau und staunten über Bettwände und Vorhangzimmer, Cosleeping-Ideen oder eine Möbelserie für die Dachterrasse.

2019 war die gebaute Infrastruktur des Campus 2018 ein wichtiger Bestandteil des Kunstprojekts Hotel Egon (Abb. 18), bei dem über 300 Gäste aus Nah und Fern im Eiermannbau übernachteten und an unterschiedlichen Veranstaltungsangeboten teilnahmen (Abb. 14 und 15). Vier Kollektive übernahmen dabei für jeweils zehn Tage die Hoteldirektion und das Programm im Eiermannbau. Das ungewöhnliche, temporäre Hotel lockte viele Interessierte nach Apolda. Die Staatskanzlei Thüringen förderte sowohl 2018 als auch 2019 den Beteiligungs- und Aktivierungsprozess.

Daneben war der Eiermannbau Apolda 2019 die zentrale Adresse der IBA-Zwischenpräsentation »Stadt-Land«. Nahezu das gesamte Gebäude wurde zur Ausstellungsfläche für Projektprozesse der IBA, die dezentral im gesamten Freistaat Thüringen verortet sind. Der Eiermannbau war als Ausstellungsort ein inspirierendes und unmittelbar erlebbares IBA-Projekt. Gleichzeitig fungierte die IBA-Ausstellung als wichtige Zwischennutzung in dem lange leer stehenden Industriebau der Moderne. Während der Ausstellung luden auch ein Filmstudio und ein Kino zum Mitmachen und längeren Aufenthalt ein. Insgesamt 10.000 Besucher kamen 2019 von Mai bis September in den Eiermannbau.

2020 führte die IBA Thüringen mit »#Eintritt frei: Deine Saison im Eiermannbau Apolda!« ein weiteres erfolgreiches Aneignungsformat durch. 24 Zwischennutzer und Kollektive bewarben sich auf den IBA-Aufruf und nutzten von Juli bis November 2020 die Chance, ihre Projekte, Workshops, Ausstellungen und Aufführungen im Eiermannbau Apolda und auf der Freifläche durchzuführen. Insgesamt 188 Beteiligte vor Ort und 3.400 Besucher wurde gezählt. Vom Modelabor zur Thüringer Illustratorinnenausstellung, von Chor- und Tanzproben bis zur Treuhandtechno-Performance (Abb. 19 bis 21). Die Probenutzungen 2020 gaben einen inspirierenden Vorgeschmack auf das Milieu der Open Factory, das nach dem Ausbau 2021 den Standort dauerhaft ausmachen soll.

Für 2021 ist eine Aktivierung und erste Aneignung der zwei Hektar großen Freifläche für Pioniernutzungen geplant. Daneben soll der Aufbau von nachhaltigen, auch über 2023 hinaus tragenden, Projektstrukturen erfolgen.

Komplexer Qualitätsanspruch und Sorgetragen für den Bestand

Das Projekt Open Factory folgt insgesamt hohen Ansprüchen an Innovation und gestalterische Exzellenz. Der IBA-Prozess sichert diese Qualitätsansprüche des Projekts, u. a. durch einen international besetzten Fachbeirat. Der Eiermannbau soll als IBA-Modellprojekt eine zukunftsgerichtete Umbaukultur in der Provinz zeigen, bei der neben ungewöhnlichen Kooperationen auch das kreative Unterlassen und achtsame, minimalinvasive Eingreifen ein wichtiges Selbstverständnis des Projekts sind. Das Sorgetragen für den baulichen Bestand ist im Kontext von Klimawandel und planetaren Grenzen gesellschaftlich hoch aktuell und bedarf auch eines Perspektivwechsels in der Disziplin der Planer und

Abb. 19 – 21: Eintritt frei: Deine Saison im Eiermannbau 2020 [© IBA Thüringen, Fotos: Thomas Müller]

Architekten.[2] Für unter Schutz gestellte Baudenkmäler ist diese Entwicklung insofern von Bedeutung, als dass es um eine Diskussion von gesellschaftlichen Werten insgesamt geht und neue gesellschaftliche Aushandlungsprozesse notwendig werden.

Projektstruktur und Finanzierung einer ganzheitlichen Entwicklung bis 2023

Bei der IBA Projektentwicklung am Standort Eiermannbau arbeiten die Stadt Apolda, die LEG Thüringen und die IBA Thüringen partnerschaftlich und vertrauensvoll zusammen. Wichtige Voraussetzung für die ganzheitliche und städtebauliche Entwicklung der Immobilie war darüber hinaus die Aufnahme in das Bundesprogramm »Nationale Projekte des Städtebaus« im April 2019 (Abb. 22). Die drei Projektpartner entwickeln in diesem Zusammenhang den Standort Eiermannbau als nachhaltigen Standort. Die Bundeszuwendung ermöglicht bis 2023 eine umfangreiche Gesamtinvestition in Höhe von rund neun Millionen Euro am Standort. Einen wichtigen Finanzierungsanteil übernimmt dabei auch das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft mit einer Zuwendung für herausgehobene Infrastrukturinvestitionen.

Die Fördermittel werden von 2020 bis 2023 für unterschiedliche Maßnahmen am Standort bereitgestellt: In den kommenden Jahren wird der Eiermannbau entsprechend dem Leitbild und IBA-Qualitätsanspruch »Open Factory« ausgebaut und denkmalgerecht saniert. Erst dadurch werden alle Räume im Gebäude und die Freifläche ganzjährig nutzbar. Zu den gemeinsam von der Stadt Apolda, der LEG Thüringen und der IBA Thüringen geplanten Maßnahmen der Immobilienentwicklung bis 2023 gehören darüber hinaus ein ganzheitliches Ressourcenschutz- und energetisches Konzept für die weitere Entwicklung der Immobilie, ein wegweisendes Konzept für erste Pioniernutzungen auf dem zwei Hektar großen Grundstück, die Sanierung des Winkelbaus, die Erneuerung der öffentlichen Straßen- und Parkflächen im Umfeld der Immobilie sowie der Fußgänger- und Radfahrerverbindung zum Bahnhof Apolda. Außerdem plant die Stadt Apolda einen innovativen und klimagerechten Neubau am Standort.

Interessierte sind schon heute für das Jahr 2023 nach Apolda eingeladen. Bis zum Finaljahr der IBA Thüringen werden die aktuellen Planungs- und Baumaßnahmen am Eiermannbau weitestgehend abgeschlossen sein und der Standort wird zur zentralen Besucheradresse und Diskursort für die Themen und Projekte der IBA Thüringen.

2 Bahner, Olaf; Böttger, Matthias; Holzberg, Laura (Hrsg.) für den Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA: Sorge um den Bestand. Zehn Strategien für die Architektur. Berlin: Jovis Verlag, 2020

Abb. 22: Förderurkunde. Im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat wurde von Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Apolda, der LEG Thüringen und der IBA Thüringen am 15. Oktober 2019 die Förderurkunde als Nationales Projekt des Städtebaus entgegengenommen. [© Foto: Pixel & Dot Photograph]

INFO/KONTAKT

Katja Fischer

Architektin, Programm- und Projektleiterin bei der IBA Thüringen. Nach dem Studium in Weimar und Rotterdam (Niederlande) lehrte und forschte sie von 2004 bis 2011 im Bereich Wohnungsbau sowie Stadt- und Raumentwicklung und war Gastprofessorin am WAAC in Washington D. C./ Alexandria (USA) und an der Bauhaus-Universität Weimar. Seit 2015 leitet sie das IBA Projekt Eiermannbau in Apolda, in der Trägerschaft der IBA Thüringen, und ist verantwortlich für den Umbau und experimentelle Aneignungsformate in dem hochrangigen Baudenkmal. Seit 2017 verantwortet sie die Programm- und Vermittlungsprozesse der IBA Thüringen, u. a. kuratierte sie die IBA-Zwischenpräsentation 2019.

IBA Thüringen
Auenstraße 11
99510 Apolda
E-Mail: katja.fischer@iba-thueringen.de
Internet: www.open-factory.de
Instagram: @openfactory.eiermannbau

Credits Portrait: © IBA Thüringen, Foto: Henry Sowinski