Katja Fischer

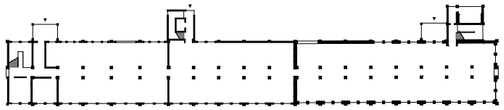
Eiermannbau Apolda – Placemaking in der Provinz

Abb. 1 Ein besonderes Stück Provinz – der Eiermannbau im Apoldaer Stadtland

© IBA Thüringen, Foto: Thomas Müller

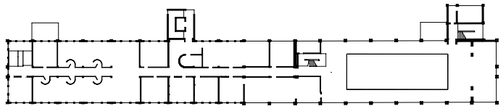
Am Vorabend des Zweiten Weltkrieges entstand mitten in der Thüringer Provinz eine Ikone der Industriemoderne – der Eiermannbau in Apolda. Die ursprünglich vom Apoldaer Architekten Hermann Schneider 1906/07 errichtete Web-, Wirk- und Strickwarenfabrik wurde 1938/39 nach den Plänen des damals noch unbekannten Architekten Egon Eiermann als Feuerlöschgerätewerk für die Total KG behutsam weitergebaut (Abb. 1). Mit dem Umzug der Total-Werke von Berlin-Charlottenburg nach Apolda und dem modernen Umbau des Bestandes zog ein neuer, progressiver Geist in die prosperierende Industriestadt mit damals 30.000 Einwohnern. Über die nächsten 50 Jahre wurden an diesem Standort Feuerlöschgeräte und -anlagen hergestellt, deren Produktion jedoch nach der Wende im Jahr 1994 eingestellt wurde. Damit verloren nicht nur 700 Menschen ihre Arbeit, auch das Gebäude verlor seine Nutzung und seit nunmehr bereits über 20 Jahren steht es leer.

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 des denkmalgeschützten Fabrikbaus durch jahrelangen Leerstand aufhalten, ehe der heutige Eigentümer, die Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten (GESA), im Jahr 2010 bis 2011 eine grundständige Sanierung durchführte. Verschiedene Verwertungsversuche führten jedoch bis heute zu keiner nachhaltigen Nutzung, und bisher gelang es auch nicht, einen produktiven Mehrwert aus Apoldas gut erschlossener Lage abzuleiten – obwohl im Umkreis von 20 Kilometern in den prosperierenden Städten Weimar und Jena das Angebot an bezahlbaren Wohn- und Arbeitsräumen immer knapper wird.

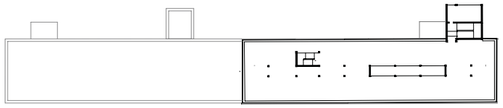


Erdgeschoss

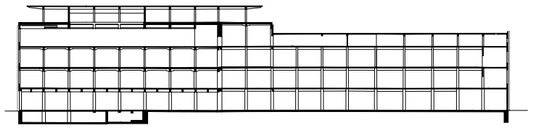
Regelgeschoss



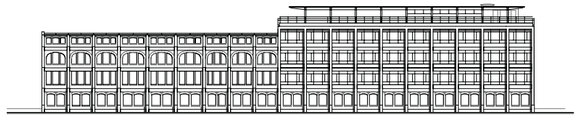
3. Geschoss



Dachgeschoss



Längsschnitt

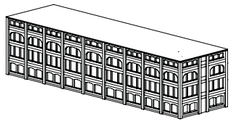


Ansicht

Alle Zeichnungen © IBA Thüringen

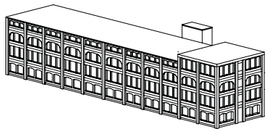
Grafiken neu zur Litho

1906



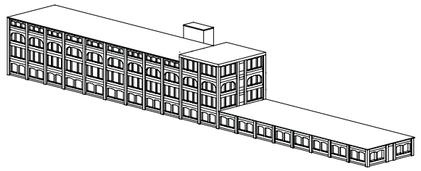
1906 baute der Apoldaer Architekt Hermann Schneider für die Web-, Wirk- und Strickwarenfabrik Hermann Borgmann & Co ein Produktionsgebäude in der Nähe der Bahnlinie der Stadt. Ein sachlicher Industriebau, prägnante Stahlbetonskelettkonstruktion, ausgefacht mit Backstein und Rundbögenfenstern.

1919



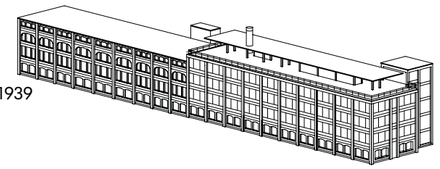
1919 erweiterte Schneider das Gebäude um zwei weitere Achsen. Im Zuge der Wirtschaftskrise musste sich die Weberei verkleinern, Mitte der 1930er Jahre zog sie innerhalb der Stadt um.

1936



Mit der Umstellung der Produktion auf Feuerlöscher wurden Umbauten am Bestand notwendig. Bereits 1936 beauftragte der neue Eigentümer den Apoldaer Architekten Adolf Bauer mit einer eingeschossigen Erweiterung des Produktionsgebäudes.

seit 1939



Erst ab 1938/39 ergänzte Egon Eiermann den gewachsenen Bestand. Er führte die Grundstruktur des Schneiderbaus fort, stockte den Sockel von Bauer um drei weitere Geschosse auf. Der respektvolle Umgang mit dem Bestand verbunden mit einer unabhängigen modernen Handschrift macht das Gebäude zu einer Ikone des Industriebaus.

Ort: Apolda, Deutschland
Fläche: 2 Hektar, 6.400 m² Bruttogeschossfläche
Eigentümer: Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten, Berlin; Geschäftsführer Bernd Halstenberg und Michael Kiel
Projektträger: Rüdiger Eisenbrand, Stefan Städtler, Thomas Schulz (Stadt Apolda); Marta Doehler-Behzadi, Katja Fischer (IBA Thüringen GmbH, Weimar)

Balkentext

© IBA Thüringen, Foto: Thomas Müller

Abb. 3 Im Juni 2016 war der Eiermannbau in Apolda für 14 Tage ein provisorisches Zuhause für die Teilnehmer des IBA Campus.

Verfahren:
Internationaler öffentlicher IBA Campus

Teilnehmer:
Marius Busch (raumlaborberlin), Sofia Dona (Kollektiv Errands, München/Athen, Griechenland), Arild Eriksen (Eriksen Skajaa Architects, Oslo, Norwegen), Jurek Fahrenholt (Fachhochschule Erfurt), Martin Fink (Bauhaus-Universität Weimar), Andreas Foidl (belius, Berlin), Frederik Fuchs (Bauhaus-Universität Weimar), Imad Gebrayel (AKV St. Joost, Niederlande), Christiane Haas (Riso Club Leipzig), René Hartmann (Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg), Assaf Kopper (Teleinternetcafe Berlin), Andreas Krauth (Teleinternetcafe Berlin), Andreas Krüger (belius, Berlin), Suzanne Labourie (Urban School Ruhr, raumlaborberlin), Andreas Lenz (Bauhaus-Universität Weimar), Christof Mayer (raumlaborberlin), Martje Mehlert (Van Brook, Lüchow), Tainá Moreno (Agora Collective, Berlin), Nina Charlotte Peters (TU Berlin), Helena Louisa Pooch (Bauhaus-Universität Weimar), Natalia Irina Roman (Bauhaus-Universität Weimar), Sina Schindler (Riso Club Leipzig), Juliane Schupp (Universität Stuttgart), Lennart Siebert (belius, Berlin), Matthias Weis (Bauhaus-Universität Weimar), Matthew Xue (Xpace, Melbourne, Australien)
Veranstalter: IBA Thüringen Gmbh, Weimar und Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg
Arbeitsphase Campus: 15.– 30. Juni 2016

Zukunft als Open Factory

Der Eiermannbau in Apolda ist heute ein Modellstandort der IBA Thüringen, der initiativ entwickelt wird (Abb. 2). Zum Industriedenkmal gehören ein von ehemaligen Hallen und Lagergebäuden bereinigtes, zwei Hektar großes Grundstück sowie ein weiteres leerstehendes Verwaltungsgebäude. Insgesamt über 6.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche stehen zur Nachnutzung bereit. Um eine zukunftsfähige Aneignung und Aktivierung eines solchen Areals zu erreichen, das von weiteren großen Brachen und ungenutzten industriellen Bestandsbauten umringt ist, stellt sich jedoch zunächst die Frage nach einem geeigneten Leitbild. Welche Strategien, Allianzen und Strukturen sind für die Entwicklung eines Standorts dieser Größe in einer schrumpfenden Kleinstadt mit heute nur noch 23.000 Einwohnern erfolgversprechend? Und wer sind die Akteure?

Im Juni 2016 startete die IBA dazu in Kooperation mit der Wüstenrot Stiftung eine Aktivierung – den IBA Campus Apolda (Abb. 3, 4). Im Vordergrund stand nicht nur die Arbeit an neuen Nutzungsszenarien, sondern auch die gelebte Aneignung und öffentliche Präsenz durch ein internationales Kollektiv auf Zeit, um das Erbe der Moderne ins Bewusstsein der Thüringer zurückzubringen. Das Kollektiv aus Experten und Studenten wohnte und arbeitete dafür zwei Wochen im Eiermannbau. Im Ergebnis entstand das Leitbild *Open Factory*, das auf einer abschließenden IBA Konferenz vor 200 Teilnehmern im Eiermannbau öffentlich präsentiert und ausgestellt wurde (Abb. 5).

Die grundlegende Empfehlung des Leitbilds für die zukünftige Aneignung lautet Nutzungsvielfalt und Zieloffenheit. Der Eiermannbau soll gelebter Schauplatz öffentlicher, kollektiver Entwicklung und Produktivität werden, die einen direkten Mehrwert für Apolda darstellt. Der Ort bietet einen Möglichkeitsraum, den es so weder in der Universitäts- und Technologiestadt Jena noch in der Klassik- und Bauhausstadt Weimar oder darüber hinaus gibt – Raum gleichermaßen für studentische Querdenker und Startups wie für Bildungsträger, Handwerkerkollektive, Café- und Hostelbetreiber, urbane Farmer, Ausstellungsmacher sowie temporäre oder wiederkehrende Akteure. Um diese heterogene Aneignung sukzessive zu befördern, braucht es aber einen aktiven *Placemaker* vor Ort.

Der Eiermannbau steht beispielhaft für viele Leerstände im Land, die mit den Mitteln der klassischen Immobilienentwicklung nicht wieder belebt werden können. Leerstand ist ein flächendeckendes Phänomen in Thüringen, geschätzt 45.000 Gebäude warten auf eine erneute Nutzung. Immobilienentwicklung im Kontext schrumpfender Städte bedeutet jedoch auch Risiko. Fehlende Nachfrage, absehbar niedrige Mieteinnahmen, unumgängliche bauliche Investitionen, lange Entwicklungszeiträume und ein hoher Vermarktungsaufwand trüben die Aussichten auf Entwicklung. Deshalb plant der Eigentümer, den Eiermannbau letztlich auch wieder zu verkaufen. Für die IBA Thüringen ist dies ein Anlass, strukturpolitische Lösungen vorzuschlagen. So könnte beispielsweise ein *LeerGut-Fonds* die Entwicklung relevanter, leerstehender Standorte ermöglichen.

Placemaking in Apolda

Vor diesem Hintergrund entwickelten die Büros Belius und raumlaborberlin ein neues Leitbild mit zentralen Überlegungen zu alternativen Eigentümer-, Betreiber- und Finanzierungsmodellen für den Eiermannbau. Entsprechend der nachfrageschwachen Situation in Apolda wurde vorgeschlagen, die öffentliche Hand als Eigentümerin für das Areal zu gewinnen, um mit einer Anhandgabe die Entwicklung im Prozess reifen zu lassen. Anschließend soll das Projekt mit einem Erbbaurechtsvertrag an eine Initial- beziehungsweise Projektgesellschaft vergeben werden, um eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung zu ermöglichen. Damit soll Zeit gewonnen werden, die eine nachhaltige Ausrichtung und Strukturwirksamkeit des Standorts im lokalen und regionalen Sinne langfristig ermöglicht.

Die IBA Thüringen könnte die Rolle des Placemakers übernehmen. Mehr noch: Sie könnte als Ankernutzer authentischer Bestandteil ihres eigenen Entwicklungsprojekts werden und die vielfältige Aneignung des gesamten Grundstücks bis zu ihrem Präsentationsjahr 2023 direkt mitgestalten. Die Verlegung des Sitzes der IBA von Weimar in den Eiermannbau nach Apolda hätte zudem Impuls- und Vorbildcharakter. Eine inhaltsgetriebene Immobilienentwicklung, wie sie bisher vorwiegend in Großstädten praktiziert wird, eröffnet damit auch die Chance für Entwicklungen in einer progressiv-rurbanen Provinz.

Verfahren:
Studie zur Umsetzung von Finanzierungs- und Betreiberkonzepten mit Nutzungsszenarien

Bearbeitung: Andreas Krüger, Andreas Foidl (belius, Berlin); Christof Mayer, Frauke Gerstenberg (raumlaborberlin)
Auftraggeber: IBA Thüringen GmbH, Weimar
Arbeitsphase Studie: April bis Oktober 2016

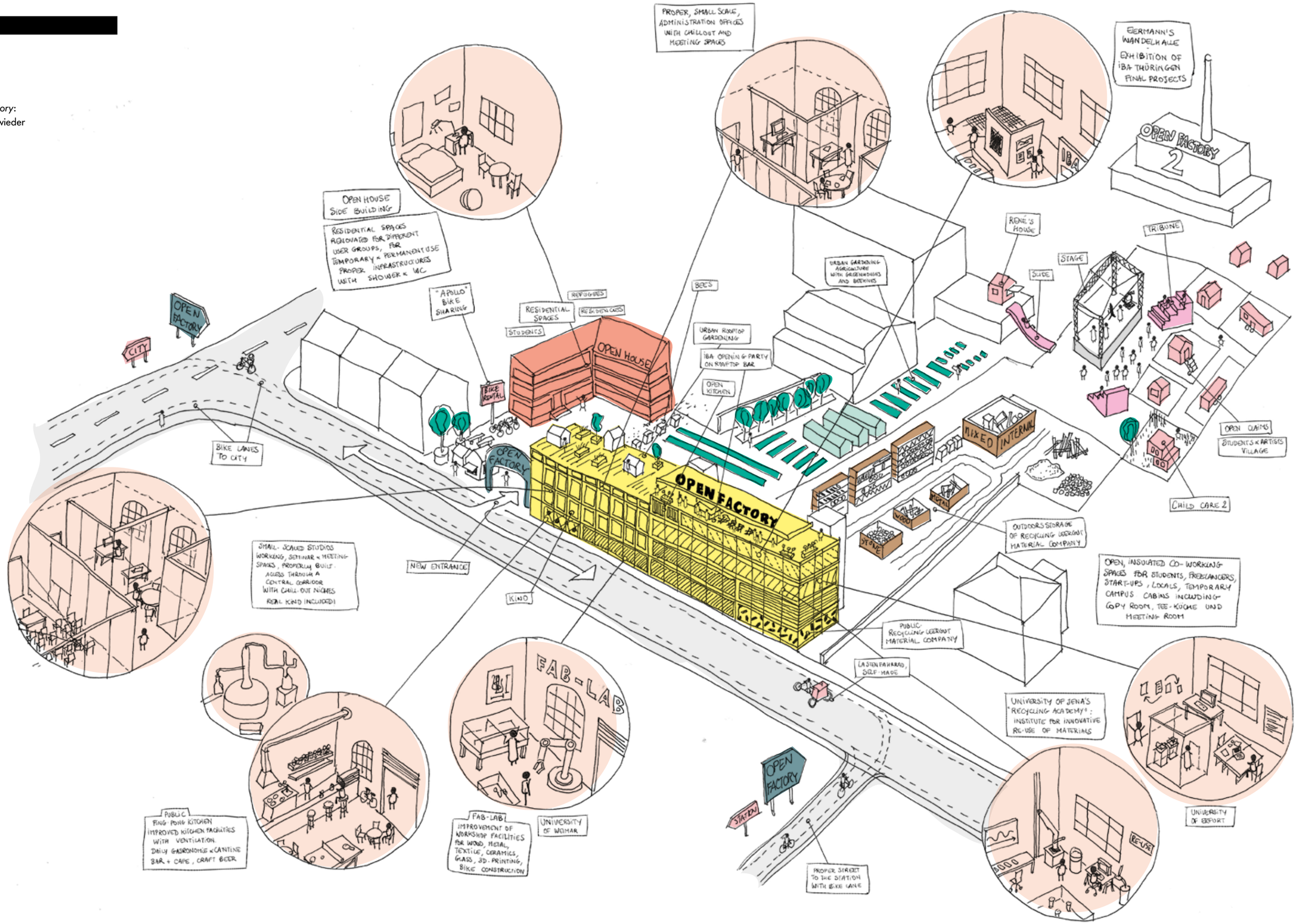
Abb. 2 Schwarzplan Apolda mit Standort Eiermannbau
© IBA Thüringen. Kartengrundlage: TLVermGeo

Abb. 4 Aktivierung auf Zeit. Während des IBA Campus 2016 wurde im Eiermannbau Apolda gearbeitet, gewohnt, gekocht und neugierige Besucher konnten das bisher verschlossene Gebäude besichtigen.

© IBA Thüringen, Foto: Thomas Müller

Balkentext

Abb. 5 Szenario *Open Factory*:
Bis 2023 soll der Standort wieder vollständig in Nutzung sein.



© IBA Thüringen/Wüstenrot Stiftung, Illustration: Compusteam 2016