

FALLBEISPIELE

LG Mitteldeutschland

Hinweis: ausgewählte Fallbeispiele werden zur JT präsentiert, werden deshalb im Folgenden teilw. nicht vertieft.



Erhalt bei Fortsetzung der Nutzung

- Wohnen
- Büro/Dienstleistung
- Bildung/Kultur

Erhalt durch Nutzungswechsel

- Wohnen
- Büro/Dienstleistung/
Gewerbe
- Bildung/Kultur

Abriss und Neubau

- Wohnen
- Büro/Dienstleistung/
Gewerbe
- Bildung/Kultur



Fallbeispiel: Comeniusstr. 84, Dresden

Ort:	Dresden-Gruna
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Comeniusstraße 84
Bauepoche:	1920/30 er Jahre
Umgang mit Bestand:	Abriss
Ehem. Nutzung:	Wohnen
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none">– Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt (wachsend)– Größe: Flurstück 985 m², Bestandsobjekt ca. 330 m²– Eigentumsverhältnisse/Eigentümer: privater Bauträger
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none">– Entwicklungsziel: hochwertige, große Familienwohnungen– geplante Nutzung: Wohnen mit TfGa
Projektumsetzung:	<ul style="list-style-type: none">– Bauträger und Architekten: Beratungen zum Umbau/Erhalt und Nutzung grauer Energie ergaben keinen Erfolg– Entscheidungsträger strategische Entwicklung (Phase 0)– Abwägungskriterien: kein Einzelkulturdenkmal, bereits nach dem Krieg angebaut und verändert, keine Erhaltungssatzung
Entscheidungsprozess:	<ul style="list-style-type: none">– fehlende Stellplätze– keine Barrierefreiheit, fehlender Aufzug– keine Energieeffizienz– Aufwand des zeitgemäßen Umbaus höher als Neubau– kein Schallschutz, Decken einsturzgefährdet, komplizierte Statik (Bombentreffer und „DDR-Sparsanierung“)– Bauschäden, Schimmel/Schwamm– mehr Wohnraumfläche, da effiziente Erschließung und Grundrissgestaltung



Fallbeispiel: Fabrikstraße 13 (a bis d), Dresden

Ort:	Dresden
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Fabrikstraße 13 a bis d
Bauepoche:	1927-30 (Neue Sachlichkeit)
Umgang mit Bestand:	Abriss
Ehem. Nutzung:	Fleischwarenfabrik des Konsumvereins Vorwärts
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none">– Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt: wachsend– Größe: 15.076 m² (Grundstück), 1.866 m² (Grundfläche), ca. 35.000 m² vermietbare Fläche– Eigentumsverhältnisse/Eigentümer: Genesis Macellum GmbH & Co. KG
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none">– Entwicklungsziel: Grundinstandsetzung des denkmalgeschützten Gebäudes für Büronutzungen– Eigentumsverhältnisse: privat– geplante Nutzung/Nutzungsmischung: Büronutzungen, ggf. Schulungen/Campus (Wechsel der Nutzung nach langjährigem Leerstand)– potenzielle Interessentengruppen: Private– bauliche Standards: Neubau zu großen Teilen in Holzbauweise
Projektumsetzung:	<ul style="list-style-type: none">– 2018 (Baugenehmigung im Dezember)– Umsetzungszeitraum: 2020 bis 22



Fallbeispiel: Friedensstr. 2g-f/ Marta-Fraenkel-Straße 3, Dresden

Ort:	Dresden
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Comeniusstraße 84
Bauepoche:	1865, 1. Umbau/Aufstockung 1936, 2. Umbau/Aufstockung 1950, 3. Umbau/Aufstockung 2024
Umgang mit Bestand:	Erhalt + Aufstockung
Ehem. Nutzung:	Kultursaal, Werkstätten, LKW-Garagen, Betriebsärzte, hist. Gaserzeugung
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none">– Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt (wachsend/schrumpfend....)– Größe (Quartier, Objekt) Grundstück 1.900 qm, Gebäudenutzfläche 2.600 qm– Eigentumsverhältnisse/Eigentümer privat, Friedensstraße GbR
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none">– Entwicklungsziel (Gemeinwohlorientierung, Stiftungen etc.), Nahversorgung BIO Lebensmittel durch Genossenschaft (Mieter)– Eigentumsverhältnisse privat, Friedensstraße GbR– geplante Nutzung/Nutzungsmischung (Wechsel oder Fortführung der Nutzung?)– Wechsel der Nutzung, Nahversorgung BIO Lebensmittel durch Genossenschaft (Mieter), Büronutzungen– potenzielle Interessentengruppen, Vermietung an Unternehmen für Büro und Co-Workingflächen– bauliche Standards (DIN-Normen), nach aktuellen Normen saniert und erweitert, barrierefrei, Aufzug
Projektumsetzung:	2022-2024
Entscheidungsprozess:	<ul style="list-style-type: none">– Initiatoren, Verantwortungsträger, weitere Akteure, private Investition– Entscheidungsträger strategische Entwicklung (Phase 0), gute Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, Bauaufsicht, Sachsenenergie (ehem. Eigentümer)– Abwägungskriterien, es wurden verschiedene Nutzungen abgewogen, Mischnutzung Gewerbe, Büro, Wohnen. Aufgrund damals hoher Preise und geringer Nachfrage nach Wohnraum zu hohen Preisen, Konzeptentscheidung zu Büro und Einzelhandelsnutzung



Fallbeispiel: Wettiner Platz, Kraftwerk Mitte, Dresden

Ort:	Dresden-Altstadt
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Wettiner Platz
Bauepoche:	1895, Kriegszerstörung großer Teile, Wiederherstellung und Nutzung als Kraftwerk, teilweise längerer Leerstand, Umbau/Ergänzung zum Kunst-, Kultur- und Eventquartier
Umgang mit Bestand:	Erhalt, Teilabbruch + Ergänzung
Ehem. Nutzung:	Kultursaal, Werkstätten, LKW-Garagen, Betriebsärzte, hist. Gaserzeugung
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none">– Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt (leicht wachsend)– Größe (Quartier, Objekt) Grundstück 37.900 qm
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none">– Entwicklungsziel: Kunst-, Kultur- und Eventquartier– Eigentumsverhältnisse: städtische Gesellschaft (DREWAG)– geplante Nutzung/Nutzungsmischung: Kultur, Event, Co-Working– Wechsel der Nutzung, Büronutzung, Leerstand, Kunst-, Kultur- und Eventquartier, Arbeitsstätten– potenzielle Interessentengruppen, Öffentlichkeit,– bauliche Standards (DIN-Normen), nach aktuellen Normen saniert und erweitert, barrierefrei, Aufzug
Projektumsetzung:	2012-2024
Entscheidungsprozess:	<ul style="list-style-type: none">– Initiatoren DREWAG, Stadt; Investition mit teilweise öffentlicher Förderung– Entscheidungsträger strategische Entwicklung (Phase 0): gute Zusammenarbeit DREWAG mit städtischen Ämtern, potentiellen Nutzern wie Staatsoperette, Theater Junge Generation, Freistaat Sachsen– Abwägungskriterien, Nutzung durch vielfältige kulturelle Angebote, Initial insbesondere anfänglich durch Unterbringung Staatsoperette, Theater Junge Generation



Fallbeispiel: Lili-Elbe-Str. 7, Dresden

Ort:	Dresden – Johannstadt
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Lili-Elbe-Straße 7
Bauepoche:	um 1900, Kriegszerstörung großer Teile, Umbau zum Bürogebäude des Plattenwerkes Johannstadt nach 1950, längerer Leerstand, Umbau/Ergänzung zum Familienzentrum 2024
Umgang mit Bestand:	Erhalt + Ergänzung
Ehem. Nutzung:	Schokoladenfabrik Clauß, zwischenzeitlich Büronutzung für das Plattenwerk Johannstadt
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none">– Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt (leicht wachsend)– Größe (Quartier, Objekt) Grundstück 1.055 qm,– Eigentumsverhältnisse/Eigentümer privat, Deutscher Kinderschutzbund e.V.
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none">– Entwicklungsziel (Gemeinwohlorientierung), Familienzentrum– Eigentumsverhältnisse privat, Friedensstraße GbR– geplante Nutzung/Nutzungsmischung: nein– Wechsel der Nutzung, Produktionsstandort, Büronutzung, Leerstand, Familienzentrum– potenzielle Interessentengruppen, Kinder und Familien– bauliche Standards (DIN-Normen), nach aktuellen Normen saniert und erweitert, barrierefrei
Projektumsetzung:	2023-2024
Entscheidungsprozess:	<ul style="list-style-type: none">– Initiatoren Deutscher Kinderschutzbund, private Investition mit öffentlicher Förderung– Entscheidungsträger strategische Entwicklung (Phase 0), gute Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, Bauaufsicht, ehem. Eigentümer– Abwägungskriterien, Nutzung durch Kinderschutzbund war primäre Überlegung



Einkaufszentrum Kaufpark Nickern, Dresden

Ort:	Dresden-Lockwitz
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Dohnaer Straße 246
Bauepoche:	Eröffnung 1996
Umgang mit Bestand:	vollständiger Abbruch
Ehem. Nutzung:	Einkaufszentrum mit Parkieranlagen
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none">– Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt (leicht wachsend)– Größe (Quartier, Objekt): Baugrundstück ca. 105.000 qm
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none">– Entwicklungsziel: Baufeldfreimachung zur Errichtung eines neuen Einkaufszentrums– Eigentumsverhältnisse: privater Grundstückseigentümer– geplante Nutzung/Nutzungsmischung: Einkaufszentrum mit Einzelhandelsnutzung, Gastronomie, Dienstleistungen, Büronutzung– potenzielle Interessentengruppen: Öffentlichkeit– bauliche Standards (DIN-Normen): Umgang mit grauer Energie ist nicht bekannt
Projektumsetzung:	Abbruch 2022-23, Neubau 2023-2024
Entscheidungsprozess:	<ul style="list-style-type: none">– Initiator: privater Grundstückseigentümer– Entscheidungsträger strategische Entwicklung (Phase 0): Vorhabenplan für Neuerrichtung eines Einkaufszentrums an gleicher Stelle bedingte den Abbruch, Bewertung und Umgang mit Gebäudesubstanz erfolgte vor der Vorstellung des Neubauvorhabens gegenüber der Stadtverwaltung ausschließlich durch Eigentümer– Abwägungskriterien: Abbruch aufgrund unwirtschaftlicher Aufwendungen für eine umfassende Revitalisierung, kein zeitgemäßer energetischer Gebäudestandard, städtebaulich ungünstige Situation aufgrund geringer Korrespondenz mit umliegenden Stadtraum



Einkaufszentrum Zentralwerk, Dresden

Ort:	Dresden-Lockwitz
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Riesaer Straße 32
Bauepoche:	Funktionalismus und Industriebau-Architektur (1922)
Umgang mit Bestand:	Erhalt+Umbau
Ehem. Nutzung:	Großdruckerei, Waffenfabrik und Hochbunker
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none">– Größe (Quartier, Objekt): Das Grundstück umfasst etwa 7.000 m² mit einer Nutzfläche von ca. 5.300 m². Davon entfallen ca. 2.200 m² auf Wohnfläche, verteilt auf 22 Wohnateliers, und die restlichen Flächen auf Ateliers und Gewerberäume.– Eigentumsverhältnisse: Die Stiftung trias erwarb 2015 das Gelände und vergab ein 99-jähriges Erbbaurecht an die Zentralwerk Kultur- und Wohngenossenschaft Dresden eG
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none">– Ehemals Erweiterungsbau einer Schreibmaschinenfabrik (1922 errichtet), 1939 bis 1941 um zwei Türme als Hochbunker sowie ein Gemeinschaftshaus erweitert.– Entwicklungsziel: Ziel ist es, einen Raum für selbstbestimmtes Leben und Schaffen zu schaffen, der Kulturarbeit, Kunstproduktion und ein lebendiges Wohnumfeld fördert.– Geplante Nutzung/Nutzungsmischung: Eine Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Kunst. Etwa ein Drittel der Fläche dient Wohnzwecken, die restlichen zwei Drittel sind für Ateliers, Gewerbe und kulturelle Aktivitäten vorgesehen (ca. 7.000 m² Grundstücksfläche mit 2.200 m² Wohnfläche, ca. 5.300 m² Nutzfläche mit 22 Wohnateliers plus Atelier- und Gewerbeflächen). Zusätzlich über 60 Künstler*innen, Initiativen und kleine Unternehmen auf dem Gelände– Potenzielle Interessentengruppen: Künstlerinnen, Kulturschaffende, Handwerkerinnen und kleine Gewerbebetriebe, hauptsächlich aus dem Kunst-, Kultur- und Kreativsektor.– Umsetzungszeitraum: Die Umsetzung des Projekts begann 2015 und ist seitdem in kontinuierlicher Entwicklung.
Projektumsetzung:	Abbruch 2022-23, Neubau 2023-2024 Umbau in Ateliers und Wohnungen, Kulturräume



Entscheidungsprozess:

- Initiatoren, Verantwortungsträger, weitere Akteure: Der Kulturverein friedrichstadtZentral e.V. (heute Zentralwerk e.V.) initiierte das Projekt. Die Zentralwerk Kultur- und Wohngenossenschaft Dresden eG wurde gegründet, um das Projekt umzusetzen. Die Stiftung trias ist Eigentümerin des Geländes und vergab das Erbbaurecht.
- Entscheidungsträger strategische Entwicklung (Phase 0): Die strategische Entwicklung wurde von der Zentralwerk Kultur- und Wohngenossenschaft Dresden eG in enger Zusammenarbeit mit der Stiftung trias und dem Kulturverein Zentralwerk e.V. vorangetrieben.
- (zentralwerk-eg.de)
- Abwägungskriterien: Im Vordergrund standen die Schaffung von bezahlbarem Raum für Kunst und Kultur, die Förderung eines lebendigen Wohnumfelds sowie die langfristige Sicherung der Nutzung durch das Erbbaurecht.
- (stiftung-trias.de)

Kosten:

Die Sanierung des Zentralwerks in Dresden kostete insgesamt rund 6 Millionen Euro. Fast die Hälfte dieser Summe wurde über einen Kredit finanziert. Zusätzlich erhielt das Projekt 1,3 Millionen Euro an Fördermitteln von der Stadt Dresden. Weitere finanzielle Mittel kamen durch private Kredite und die Genossenschaftsanteile der Mitglieder zusammen. (saechsische.de)

Fallbeispiel: Karl-Krause-Fabrik, Leipzig

Ort:	Leipzig, Anger-Crottendorf
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Theodor-Neubauer-Straße 60
Bauepoche:	ca 1874 / Gründerzeit
Umgang mit Bestand:	Erhalt / Umbau
Ehem. Nutzung:	Fabrik, Buchdruckmaschinen
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none"> – Wachsender Immobilienmarkt – Größe 130 WE, 8500qm Nutzfläche – Privater Projektentwickler, Eigentumswohnungen – Stadtteil im Aufschwung
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklungsziel : Gewinnorientierung – Eigentumsverhältnisse Privat – Nutzungsänderung: von Fabrik zu Wohnen – Interessentengruppen: Kapitalanleger, Selbstnutzer – bauliche Standards: KfW-Effizienzhaus Denkmal
Projektumsetzung:	2020 – 2023
Entscheidungsprozess:	– Abwägung: Förderung über KfW-Programm



Karl Krause Fabrik, Foto: Tom Hobusch

Fallbeispiel: Parkbogen Ost, Leipzig

Ort:	Leipzig Sellerhausen
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Ehemaliges Eisenbahn-Viadukt
Bauepoche:	1910
Umgang mit Bestand:	2017 Erhalt , Umbau
Ehem. Nutzung:	Eisenbahn-Viadukt
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none"> – wachsender Immobilienmarkt, positive Stadtteilentwicklung – Größe: 1,5 km Eisenbahntrasse – Eigentumsverhältnisse: Stadt Leipzig
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklungsziel : Neue Fussweg- und Radtrasse mit Aufenthaltsqualitäten – Eigentumsverhältnisse: kommunal – geplante Nutzung: Eisenbahntrasse wird zum Freiraum / Weg – potenzielle Interessentengruppen: öffentlich, Stadtteilbewohner – bauliche Standards: barrierefrei
Projektumsetzung:	2012 – 2027
Entscheidungsprozess:	<ul style="list-style-type: none"> – Initiatoren: Interessengruppe Parkbogen, Stadt Leipzig, Private Entwickler, Kleingartensparten – Entscheidungsträger: Stadt Leipzig – Abwägungskriterien: Erwerb der Trasse von der Bahn, Fördermittel, Gewinn als stadtteilübergreifenden Freiraum – Vielzahl von Beteiligungen und Akteuren – Förderung: Nationale Projekte des Städtebaus“ (NPS) und Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)



Brücke Parkbogen Ost, Foto: Tom Hobusch

Fallbeispiel: Ostwache, Leipzig

Ort:	Leipzig ,Anger-Crottendorf
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Gregor-Fuchs-Straße
Bauepoche:	1930
Umgang mit Bestand:	Erhalt und Umbau
Ehem. Nutzung:	Feuerwache
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none"> – Rahmenbedingungen: wachsender Immobilienmarkt – Größe: Objekt Feuerwache, ca. 3.300 qm Nutzfläche – Eigentumsverhältnisse/Eigentümer: Stadt Leipzig, Erbpacht in Vorbereitung
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklungsziel: Nachbarschaftszentrum – Eigentumsverhältnisse. Kommunal – geplante Nutzung: Nutzung für Vereine mit großer Mischung / Sport, Kultur und Begegnung – potenzielle Interessentengruppen. Stadtteil / Nachbarschaft
Projektumsetzung:	2015-laufend
Entscheidungsprozess:	<ul style="list-style-type: none"> – Initiatoren: Verein Ostwache e.V. – Entscheidungsträger: Stadt Leipzig – Abwägungskriterien: Konzeptvergabe



Ostwache, Foto: Tom Hobusch



Fallbeispiel: Wohngebiet Schwarza Nord, Rudolstadt

Ort:	Rudolstadt
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Liebigweg 1 bis 8
Bauepoche:	Streifenbauweise 2,0 t Typ Magdeburg (siehe Allgemeine Beschreibung) Entstehungsjahr 1974
Umgang mit Bestand:	Erhalt / Umbau
Ehem. Nutzung:	Wohngebäude
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none">– Siedlung, errichtet in industrieller Bauweise in den 1970er Jahren am Rande der Stadt Rudolstadt, einer stark schrumpfenden Region in Thüringen mit großer Überalterung
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none">– Es galt, die eigenen, genossenschaftlichen Liegenschaften durch maßvolle Umgestaltung für eine zukünftige Nutzung durch immer älter werdende Menschen zu sichern.– Es galt, ein sehr einfaches und robustes Konzept für die Umgestaltung aller eigenen Gebäude im Quartier zu finden, dies ist mit der simplen Festlegung auf den Rückbau auf 3 Geschosse und keine Komplettabrisse ganzer Gebäude gelungen.– Insgesamt baute die Genossenschaft einen Großteil ihres Wohnungsbestandes im Gebiet Schwarza Nord innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren um. Von 370 Wohnungen wurden 148 WE zurückgebaut, von den im Bestand gebliebenen 222 Wohnungen sind 48 ohne Barrieren erreichbar.– Bauliche Standards: Es wurde aus Kostengründen keinerlei Effizienzhausstandard angestrebt, der energetische Standard aus der ersten Sanierungswelle zu Beginn der 1990er Jahre wurde beibehalten, dieser wurde durch Einzelmaßnahmen (Dämmung der Kellerdecke und der letzten Geschossdecke) ergänzt. Es wurde damit ein ausgewogenes Verhältnis von Investition und Refinanzierung mit dem Ziel, den Mietpreis unter 6 € kalt/ m² Wohnfläche zu halten, gefunden.– Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 82 kWh/m²a



Projektumsetzung:

2018 – 2022

- 2018 erfolgte durch die Genossenschaft in einem ersten Bauabschnitt der Umbau/
- Rückbau der Hauszeile Liebigweg 1 bis 8, bestehend aus 2 fünfgeschossigen Gebäuden mit je 4 Eingängen,
- 2019 folgte eine 2. Gebäudezeile im Kepplerweg, die in gleicher Form wie der Liebigweg umgebaut wurde,
- 2020 und 2021 wurde eine ca. 120 m lange Hauszeile in der Neuen Schulstraße ebenfalls auf 3 Geschosse zurückgebaut, die Aufwendungen für die energetische Sanierung waren jedoch höher, da die gesamte Gebäudesubstanz dieser Gebäudezeile noch aus der Entstehungszeit stammte,
- 2022 erfolgte in einem 4. Bauabschnitt der Umbau der letzten Häuserzeile im Gebiet, wiederum im Duktus der erfolgreichen Umbauten im Liebigweg und der Johannes-Kepler-Straße.

Entscheidungsprozess:

- Für die Umgestaltung des Quartiers Schwarza Nord gab es keinerlei städtebauliche Planungen, es gab keinen Rahmenplan, es erfolgte keine Betreuung der Umgestaltung des Quartiers durch das Stadtplanungsamt, es gab keine strategische Orientierung
- Einzig die wohnungswirtschaftlichen Interessen der Genossenschaft und der städtischen Wohnungsgesellschaft bestimmten die Art und Weise des Umbaus der Siedlung. Es blieb den Akteuren und ihren jeweiligen Planern überlassen, ein neues „Bild“ für die Siedlung zu finden. Es regierte der Zufall!
- Entscheidungskriterien: Barrierefreiheit für alle Wohnungen gegen hohe Investitionskosten/ Mieten sowie höherer energetischer Standard gegen hohe Investitionskosten/ Mieten

Fazit:

Die Komforterrhöhung durch angebaute Freisitze, die maßvolle energetische Sanierung, die barrierefreie Zugänglichkeit zu einem Drittel der Wohnungen, eine auch nach den Umbau-maßnahmen noch verträgliche Miete und der neue architektonische Ausdruck sowie ein wahrnehmbarer neuer städtebaulicher Maßstab sorgen für Akzeptanz für die Umbaumaßnahmen im Gebiet.



Fallbeispiel: Stadtlandschule, Weimar

Ort:	Weimar
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Am Hartwege
Bauepoche:	Typenschule der 1970er Jahre
Umgang mit Bestand:	Abriss und Neubau
Ehem. Nutzung:	Schule
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none">– Siedlung, errichtet in industrieller Bauweise in den 1970er Jahren am Rande der Stadt Rudolstadt, einer stark schrumpfenden Region in Thüringen mit großer Überalterung
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none">– Hohe Nachfrage, großer Platzbedarf und hohe Anspruch– Mit Hilfe der umfangreichen Unterstützung durch die Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft wurden in einem außergewöhnlichen Konzeptions- und Entwurfsprozess (Phase Null, Forschendes Entwerfen) die mutigen Perspektiven und Anforderungen der Schulgemeinschaft als Nutzer:in in den Mittelpunkt gestellt.– Ein interdisziplinäres Team aus erfahrenen Schulbauarchitekt:innen und Fachplaner:innen entwickelte daraus einen kommunikativ wirksamen, offenen Grundriss als Grundstruktur.– Kommunales Eigentum



Projektumsetzung:

2014 – 2023

- 2014: Nominierung zum IBA Kandidat
- 2015: Von Studierenden der Bauhaus-Universität realisierte Mikroarchitektur ›StadtLandSchulLabor‹ wird Arbeitsort für Qualifizierungsprozess.
- 2016: IBA Kandidat StadtLandSchule Preisträger im Bundeswettbewerb ›Pilotprojekte Inklusive Schulen planen und bauen‹ der Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft, fachliche Unterstützung für die erste Vorplanungs- bzw. Projektentwicklungsphase
- 2016: Festakt mit 200 Schüler:innen zum Startschuss der Phase Null
- 2017: StadtlandSchule feiert Abschluss der Phase Null
- 2018: Kooperationsvereinbarung für Planungsbaukasten ›Schulbau Open Source‹
- 2019: Nominierung zum IBA Projekt
- 2019: Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft übergibt Stadt Weimar Entwurf für Schule der Zukunft
- 2021: Beginn der Abbrucharbeiten
- 2021: Launch des Planungstools ›Schulbau Open Source‹ www.schulbauopensource.de
- 2022: Spatenstich für den Neubau der ›StadtLandSchule‹ in Weimar
- 2023: Aufnahme in IBA Abschlusspräsentation
- 2023: Richtfest der Lernhäuser

Entscheidungsprozess:

- Im Jahr 2016 bewarben sich die Stadt und die Schule erfolgreich für das bundesweite Programm ›Inklusive Schulen Planen und Bauen‹ der Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft.
- Dank ihrer finanziellen und fachlichen Unterstützung konnte ab 2017 ein außergewöhnlicher Konzeptions- und Vorplanungsprozess durchgeführt werden.
- Unter der Begleitung eines erfahrenen Schulbauberaterteams wurde im Rahmen einer sogenannten Phase Null ein intensiver Entwicklungs- und Aushandlungsprozess mit der Stadtverwaltung und Schulgemeinschaft durchgeführt.
- Zahlreiche Workshops zu Einzelthemen sowie Exkursionen zu guten Praxisbeispielen bildeten die Grundlage für mutige Entscheidungen.
- In einer auf den Ergebnissen der Phase Null aufbauenden Machbarkeitsstudie wurde die Umsetzbarkeit im Bestand oder alternativ als Neubaulösung untersucht.
- Im Ergebnis votierte der Weimarer Stadtrat für die Neubauvariante.



Fallbeispiel: Alte Feuerwache, Weimar

Ort:	Weimar
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Erfurter Str/Mozartstr.
Bauepoche:	Gründerzeit, 1926
Umgang mit Bestand:	Bestandserhalt und Neubau
Ehem. Nutzung:	Wohnen/Feuerwache
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none">– Wachsender Immobilienmarkt, hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none">– Mitten in der Weimarer Innenstadt befindet sich die Alte Feuerwache. Seit 2017 gestaltet das Mietshäuser Syndikats Projekt ein Quartier für Alle.– Im Innenhof des Gemeinschaftsprojekts befinden sich die Eingänge zu Gewerbe- und Ladenflächen. Zudem wird der Innenhof von Anwohnenden, gewerblichen Mietparteien und Besucher*innen aus der Nachbarschaft gleichermaßen belebt.– Das Zusammenspiel aus Wohnen sowie Arbeiten und Werken, Kommen und Gehen bedeutet für alle Beteiligten einen Mehrwert und Motor für mögliche Synergien.
Projektumsetzung:	<p>2017 – 2025</p> <ul style="list-style-type: none">– Seit dem Auszug der Berufsfeuerwehr im Jahr 2006 stand das denkmalgeschützte Ensemble leer.– Konzeptverfahren 2017– Im September 2019 hat die Stadt die Alte Feuerwache gemeinsam mit den angrenzenden Gründerzeit-Wohnhäusern in der Mozartstraße 21/23 (zuvor im Eigentum der Weimarer Wohnstätte) an die Projekt-GmbH zum Verkehrswert verkauft.
Entscheidungsprozess:	<ul style="list-style-type: none">– Konzeptverfahren



Fallbeispiel: Stadttheater, Naumburg

Ort:	Naumburg (Saale)
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Markgrafenweg 44
Bauepoche:	Schlachthof, 1891
Umgang mit Bestand:	Umbau
Ehem. Nutzung:	Schlachthof
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none">– Kleinstadt, stagnierende/leicht zurückgehende Bevölkerungsentwicklung– Sanierung des baufälligen Haupthauses war aufgrund der finanziellen Unwägbarkeiten nicht möglich.– Grundsanierung ehem. Schlachthof 2001-2004 weitestgehend auf den Erbauungszustand
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none">– VgV-Verfahren Anfang 2021– Zuschlag Lösungsvorschlag Peter Zirkel Architekten– Umbau mit knappem Budget– Barrierefreiheit, Brandschutz, Raumakustik und Klimaregulierung gemäß gesetzlichen Standards– Technische Installationen und Oberflächengestaltung abhängig von der Raumnutzung mit unterschiedlicher Intensität und Budget eingerichtet.– Hauptmaßnahme Foyer-Ergänzung
Projektumsetzung:	2021 – 2025
Entscheidungsprozess:	<ul style="list-style-type: none">– Verfügbare Fördermittel und Spende– Strategische Standortentscheidung durch Kommune



Fallbeispiel: Malzscheune Eisleben

Ort:	Lutherstadt Eisleben
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Bahnhofstrasse 32
Bauepoche:	ca. 1800
Umgang mit Bestand:	Umbau und teilw. Abriss
Ehem. Nutzung:	Ehemaliges Lagerhaus
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none">– wachsender Immobilienmarkt, positive Stadtteilentwicklung– Größe: 530m² Nutzfläche– Eigentumsverhältnisse: Kommunal, Eisleben
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none">– Entwicklungsziel : Einrichtung Bus-Parkplatz, Zugang Lutherweg, touristische Infrastruktur– Eigentumsverhältnisse: kommunal– geplante Nutzung: WC, barrierefreier Mehrzweckraum für Stadtratssitzungen und andere Veranstaltungen, Ausstellungsraum...– potenzielle Interessentengruppen: Touristen, Stadtrat, Bürger– bauliche Standards: barrierefrei
Projektumsetzung:	ca. 2015-2019
Entscheidungsprozess:	<ul style="list-style-type: none">– Initiatoren: verscheiden Interessengruppen, Verein, Bildungsträger, Kommune– Entscheidungsträger: Lutherstadt Eisleben– Abwägungskriterien: Abbruchkosten, Sanierungskosten, Fördermöglichkeiten,– städtebauliche Relevanz– Vielzahl von Beteiligungen und Akteuren– Förderung: Städtebauförderung

Fallbeispiel: Kulturfabrik Meda

Die Kulturfabrik Meda in Mittelherwigsdorf ist ein Beispiel für die erfolgreiche Umnutzung eines historischen Industriegebäudes zu einem lebendigen Kultur- und Gemeinschaftszentrum im ländlichen Raum.

Ort:	Mittelherwigsdorf
Objekt (Straße, Haus-Nr.):	Hainewalder Str. 35
Bauepoche:	1907
Umgang mit Bestand:	Umbau
Ehem. Nutzung:	Nudel- und Eierteigwarenfabrik
Eckdaten Rahmenbedingungen:	<ul style="list-style-type: none"> – Größe (Quartier, Objekt): Das Gebäude wurde 1907 als Nudel- und Eierteigwarenfabrik gegründet. Danach als Atelier für Textildesign, Flüchtlingsvilla, Kalenderfabrik und später als Tischlerei genutzt.
Eckdaten Projekt:	<ul style="list-style-type: none"> – Die Kulturfabrik Meda e.V. in Mittelherwigsdorf verfügt über einen Saal im Erdgeschoss mit einer Fläche von 200 m², der für verschiedene Veranstaltungen, unter anderem als Kino mit 70 Plätzen, genutzt werden kann. (kulturfabrik-meda.de) – Es gibt Gästezimmer und Ferienwohnungen – Initiatoren, Verantwortungsträger, weitere Akteure: Thomas Pilz erwarb 1995 das Gebäude. Gemeinsam mit Veronika Kirchmaier wurde das Projekt der Kulturfabrik Meda entwickelt. Der Kulturfabrik Meda e.V. ist der Trägerverein.
Projektumsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> – 1995 erwarb Thomas Pilz das Gebäude, ohne zu diesem Zeitpunkt eine klare Vorstellung von der zukünftigen Nutzung zu haben. (new-work-oberlausitz.de)
Entscheidungsprozess:	<ul style="list-style-type: none"> – Entscheidungsträger strategische Entwicklung (Phase 0): Die strategische Entwicklung wurde maßgeblich von Thomas Pilz und Veronika Kirchmaier vorangetrieben. – Abwägungskriterien: Im Vordergrund standen die Schaffung eines lebendigen Ortes für Kunst und Kultur, die Förderung von Gemeinschaft und die nachhaltige Nutzung des historischen Gebäudes.

Die Kulturfabrik Meda steht exemplarisch für die erfolgreiche Transformation eines industriellen Bestandsgebäudes in einen kulturellen und gemeinschaftlichen Treffpunkt, der das lokale Kulturleben bereichert und zur regionalen Identität beiträgt.



Mittelherwigsdorf Kulturfabrik Meda e.V., Foto: Iris Gleichmann