

Erläuterung zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Kontor- Gebäude, Hugo- John- Straße 8, 99086 Erfurt- Ilversgehofen, Flur 4, Flurstück 34/14



@ Visualisierung: Darstellungsart Erfurt

Revitalisierung des KONTOR- Gebäudes zu einem Zentrum der Kreativwirtschaft

Ziel ist es, ein lebendiges Kreativquartier in Erfurt im Herzen Deutschlands zu entwickeln und hierfür parallel zur baulichen Nutzbarmachung, einen interdisziplinären Funktionsmix aus spezifischen Branchen der Kreativwirtschaft verbunden mit einem Direktvertrieb der Firma boesner (Künstlermaterial + Einrahmungen + Kunstbücher) zu entwickeln. Vergleichbare Konzepte, wie die Baumwollspinnerei in Leipzig, das WUK in Wien und die Creative Factory in Rotterdam, funktionieren und wachsen seit Jahren.

In Erfurt ist bisher kein reines Kreativquartier etabliert. Allein der Zughafen auf dem Gelände der geplanten ICE-City bietet ähnlichen Raum und hat in den vergangenen Jahren überregionale Aufmerksamkeit für Erfurt erzeugt. Auch das entstehende Kulturquartier in den Räumen des alten Schauspielhauses wird ein Baustein der Vernetzung der kreativen Arbeitswelten Erfurts werden und die weichen Standortfaktoren stärken.

Erste Analysen im Rahmen des Mietbedarfs bei geeigneten Nutzern haben ein durchweg sehr positives Resümee ergeben. Sie haben gezeigt, dass sowohl der Bedarf, als auch das Interesse an einem Kreativstandort und der Wunsch nach einer „anderen Arbeitswelt“, in einem alten Industriegebäude, stark ausgeprägt sind. Hierbei spielten für alle Interessenten die Nutzerstruktur und der damit verbundene Synergieeffekt eine wesentliche Rolle.

Erfurt zeigt durch seine geografische Lage und den Ausbau der ICE-Trasse im zentralen Mittelpunkt eine perfekte Basis als Standort selbst und auch zur wirtschaftlichen/kulturellen Vernetzung. Die Stadt wird sich in den nächsten Jahren weiter rasant entwickeln. Der Zuzug und damit verbunden das Bevölkerungswachstum sind ungebrochen und steigen weiter an. Der industriell geprägte Stadtteil Ilversgehofen bietet in Erfurt den notwendigen Raum für Visionen und zeigt sich als idealer Standort für die Entwicklung eines Kreativquartiers.

Geschichte des Gebäudes

Das denkmalgeschützte Industriegebäude an der heutigen Hugo-John-Straße 8 wurde im Jahr 1958 im Auftrag des Konsum-Bezirksverband Erfurt geplant. Entsprechend dem Bauantrag war der Neubau einer „Leithandelniederlassung für Schuh- und Textilwaren“ vorgesehen.

Nach abschließender Fertigstellung 1961 erfolgte für die künftige Nutzung die Übernahme durch die Haushaltswaren-Großhandelsgesellschaft der DDR. Von hier aus wurden diverse Plastik- Haushaltswaren, Porzellan-Services, gefragte Besteckkästen, Gläser und oft rare Konsum- Güter ausgeliefert.

Der Betrieb der GHG- Haushaltswaren wurde wenige Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung eingestellt. Das Gebäude gelangte 1996 per Zuordnungsbescheid der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben in das Eigentum der Stadt Erfurt. Seit dem Jahr 2010 steht der Gesamtkomplex Hugo-John-Straße 8 – 10 als Industriedenkmal unter Denkmalschutz.

Im Jahr 2017 wurde das Objekt von der Unternehmensgruppe Lorenz erworben und steht nach der Revitalisierung mit ersten Flächen ab Mitte 2018 zur Verfügung und bietet mit seinem einzigartigen Charakter moderne Arbeitswelten im Kontext der Industriearchitektur.



Objektbeschreibung

Das Gebäude besteht aus drei Geschossen mit zwei prägenden Kopfbauten an den jeweiligen Giebel-Seiten. Hier, und auch in einem zurückgesetzten Mitteltrakt, befinden sich die inneren Gebäudeerschließungen, die Neben- und auch Technikräume.

Die Tragkonstruktion wurde in einer massiven Stahlbetonskelettbauweise mit einem Stützenraster von 5,00 x 6,00 m errichtet. Bei den Decken handelt es sich um Stahlbetonkassettendecken mit einer Tragkraft von 1000 kP.

Im Obergeschoss wird das Gebäude auf der kompletten Länge von einem Lichtband durchzogen. Mit einer Breite von 32,00 m und einer beeindruckenden Länge von 116,00 m ist das Objekt in jeder Hinsicht individuell anpassbar. An den Längsseiten befinden sich Rampen zur Anlieferung.

Nutzungsbeschreibung

In Summe steht auf allen Etagen eine Nutzfläche von ca. 10.000 m² zur Verfügung. Der klare, offene und einfache Zuschnitt der Gebäudekonstruktion bietet eine sehr große Flexibilität. Es sind Einheiten von 60 m² bis zu 3.000 m² ohne weiteres realisierbar.

Geschoss	Nutzung	Fläche
KG	Vorhaltefläche	2.900 m²
EG	Werbeagentur	326 m ²
	Druckerei	300 m ²
	Co- Working- Space	304 m ²
	Galerie	128 m ²
	Quartiersmanagement	132 m ²
	Foyer mit Cafe	163 m ²
	Boesner Workshop	123 m ²
	Boesner Direktvertrieb	1.156 m ²
	Summe	2.632 m²
OG	Formgestaltung	329 m ²
	Filmproduktion	283 m ²
	Architekturbüro	290 m ²
	Atelier Metallgestalter	129 m ²
	Grafik Studio	184 m ²
	Medien	255 m ²
	Verlag	124 m ²
	Atelier Mode	127 m ²
	Atelier Maler	68 m ²
	Fotograf	123 m ²
	Projektraum	207 m ²
	Designstudio	303 m ²
	Summe	2.422 m²
	Gesamtfläche	7.954 m²

Für die innere Organisation der einzelnen Nutzer wurde eine Mittelgang- Struktur entwickelt. Diese nimmt alle Nebenflächen wie bsw. Teeküchen, Besprechungsräume und Archive auf und zoniert die jetzt offene Geschossfläche in flexibel teilbare Mieteinheiten. Die Mittelzone ermöglicht vielfältige Ein- und Ausblicke und schafft kommunikative Bereiche.



Abb.: Vorentwurf zentrales Foyer als Verteiler und Cafe



Abb.: Vorentwurf Eingangsfassade

Über ein zentrales Foyer mit Cafe und Workshop- Räumen wird das Gebäude zentral und barrierefrei im Erdgeschoss erschlossen. An das Foyer schließen sich die Flächen der Firma boesner (1.280 m²) und eines großen Co- Working- Spaces (750 m²) an. Im Erdgeschoss wird sich weiterhin eine Druckerei/ Werbefirma ansiedeln.

Die Stellplätze der Firma boesner (ca. 30 Stk.) sind am Anfang des Grundstücks, stirnseitig vor dem östlichen Kopfbau, entlang der vierspurigen Hugo- John- Straße organisiert. Die restlichen, den einzelnen Mieteinheiten zugeordneten Stellplätze, entwickeln sich entlang der nördlichen Hauptfassade in die Tiefe des Grundstücks.



Abb.: Vorentwurf Zweigeschossige, kommunikative Mittelgangzone



Abb.: Vorentwurf Blick in eine Büroeinheit

Im Obergeschoss wird sich ein vielgestaltiger Branchenmix aus Architektur, Design, Mode und Kunst ansiedeln. Hervorzuheben ist hierbei eine Galerie für zeitgenössische Kunst in inhaltlicher Verbindung zu boesner mit seinen Workshop- und Kunstangeboten. Einzelne Mietflächen sind schon im Sinne einer ausgewogenen und synergetischen Mischung aus den Bereichen Architektur, Formgestaltung, Kunst und digitalen Medien optioniert.

Das Untergeschoss ist Vorhaltefläche für weitere Nutzer und soll sukzessive entwickelt werden.

boesner Künstlermaterial + Einrahmungen + Kunstbücher

Als boesner vor 35 Jahren in Bochum seinen ersten kleinen Laden eröffnete, umfasste das Angebot zunächst nur ein reduziertes Kernsortiment professioneller Künstlermaterialien und die Anfertigung von Bilderrahmen.

Getragen wurde das Geschäftsmodell von Anfang an durch die Idee, die Künstler und ihre Kunst – wie nie zuvor – ganz in den Mittelpunkt der unternehmerischen Aktivitäten zu rücken und alles daran zu setzen, die künstlerische Arbeit grundlegend zu erleichtern.

Durch diese Konzentration auf die Belange der Kunstschaffenden wurde boesner im Laufe der Jahre in vielen Ländern zum festen Bestandteil der Kunstszene. Über 40 Direktverkäufe befinden sich heute dort, wo es auch Künstler hinzieht – unter anderem in Berlin, Köln, Düsseldorf, München, Hamburg, Paris, Zürich und Wien.



Abb.: böesner- Standorte in Deutschland

Die Niederlassungen bieten in eigenen Rahmenwerkstätten individuelle Einrahmungsarbeiten an, Cafés oder Lesecken in den Buchabteilungen laden zum Verweilen ein. Zudem finden regelmäßig Workshops, Lesungen und Seminare statt.

Die Firma boesner sieht für die Stadt Erfurt ein überdurchschnittliches Entwicklungspotenzial und bemüht sich seit Jahren um eine mögliche Fläche zur Ansiedlung. Durch die Erfahrungen an anderen Standorten sieht sich boesner hierbei als Impulsgeber und Motor für die Revitalisierung historischer Industrie- und Gewerbearchitektur. Der Standort boesner im Kontor wird dabei nicht nur in die Städteachse Erfurt, Weimar, Jena -mit seinen Hochschulen und vorhandenen kreativen Potential- ausstrahlen sondern auch über die Landesgrenzen Thüringens hinaus.

Das Kontor ermöglicht hierbei nicht nur die Ansiedlung der boesner- Schwerpunkte Künstlermaterial, Einrahmungen und Kunstbücher sondern auch die Vernetzung über Workshops, Kommunikationszonen und gastronomische Angebote mit den anderen im Kontor konzentrierten Firmen der Kreativwirtschaft.

Die Nähe zu potentiellen Kooperation- und Netzwerkpartnern erzeugt starke Synergien zur Stärkung der Kreativwirtschaft im Erfurter Norden. Die Stadt Erfurt wird im integrierten Stadtentwicklungskonzept verankern, Ilversgehofen mittelfristig zu einem Kreativquartier zu entwickeln.



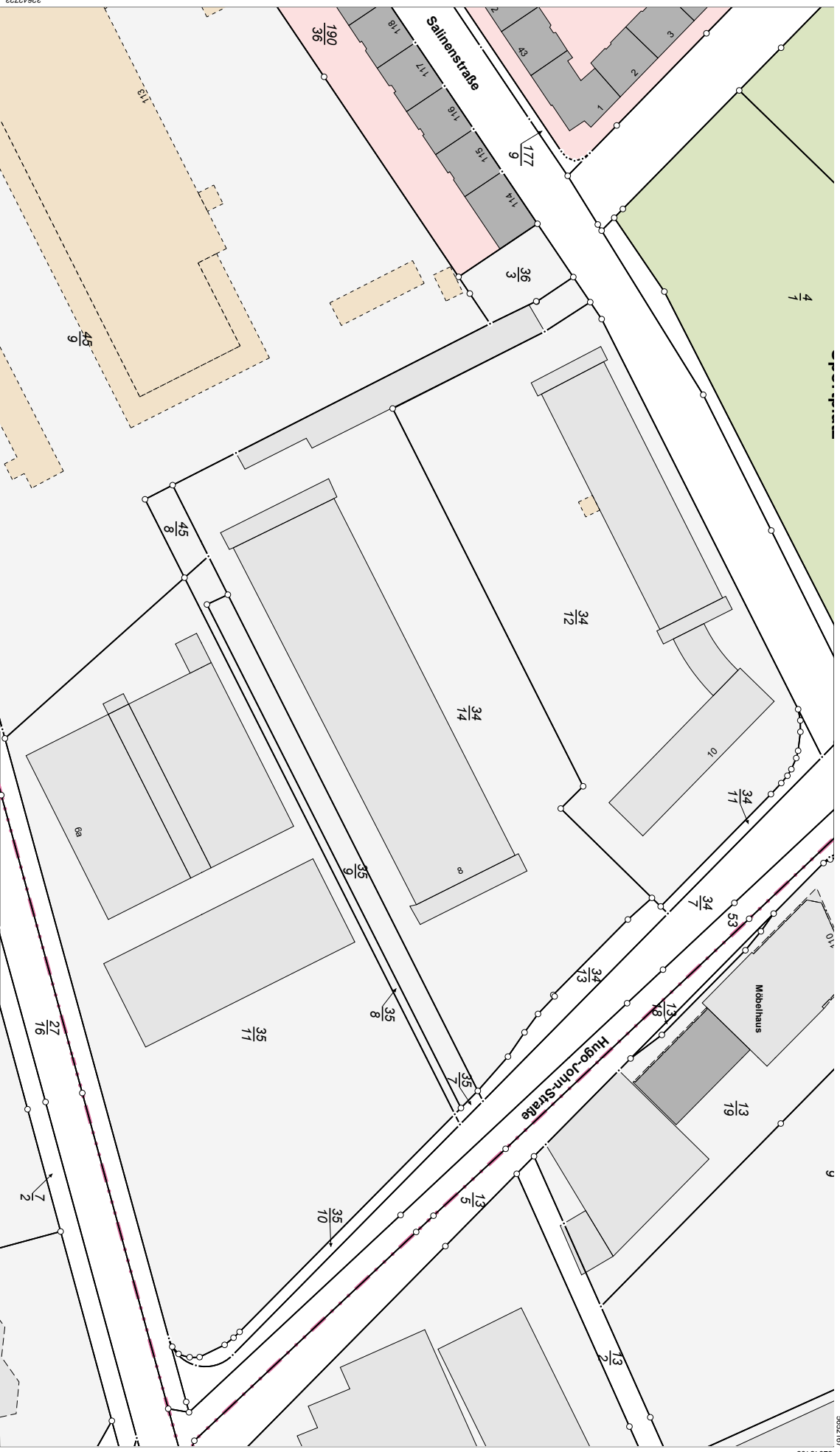
Um kreative Freiheit ausleben zu können, braucht man Inspiration, Input und Struktur. Das Kontor bietet Flächen, um individuelle Entwicklungsmöglichkeiten zu fördern. Viel Freiheit auf viel Raum. Durch einen breiten Wirkungskreis zwischen der Firma boesner und den Nutzern entsteht ein kreativer Workflow auf verschiedenen Ebenen.

Resümee

Ein solch lebendiges Kreativquartier im ehemaligen Großhandels- Kontor bietet für Erfurt die Chance, zukünftig ein Anlaufpunkt für nationale und internationale Industrieunternehmen mit dem Fokus auf Kunst, Design und Kreativwirtschaft zu werden. Ein solcher Ort kann ein Katalysator zwischen den lokalen Kreativen und der Industrie werden.

Ein Quartiersmanagement- Büro wird erste Anlaufstelle für Besucher, "Kulturreisende", externe Unternehmen, Netzwerkpartner und Besucher sein und die Kommunikation zwischen dem Kontor und den anderen europäischen Kreativquartieren pflegen, so dass Erfurt in das Netzwerk der europäischen Kreativquartiere eingebunden und respektive auch internationale Aufmerksamkeit erzielen kann.

Erfurt, September 2017



Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter

Verfertigung ist nur erlaubt, soweit die Verfertigungsgastücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoformationsgesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. S.372) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenabzug eingetragene Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grundbuchausführung erfasst.

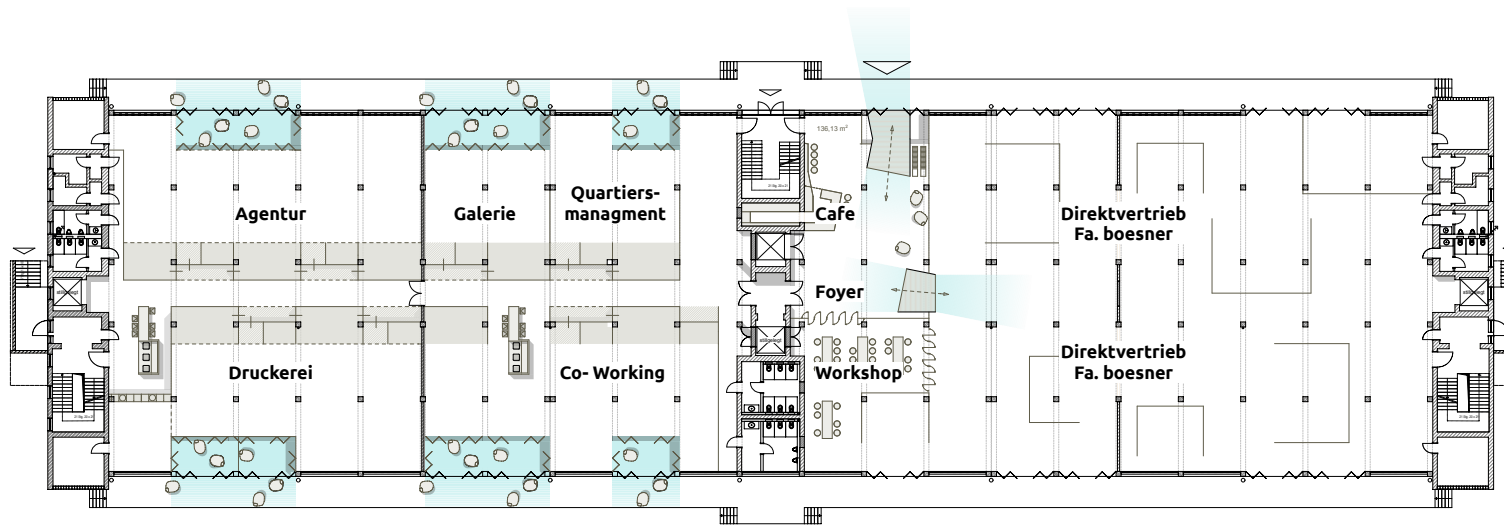


Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt

Flurstück: 34/14
Flur: 4
Gemarkung: Iversgehofen
Gemeinde: Erfurt
Kreis: Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 23.03.2017
sowie das Flurstück 45/8



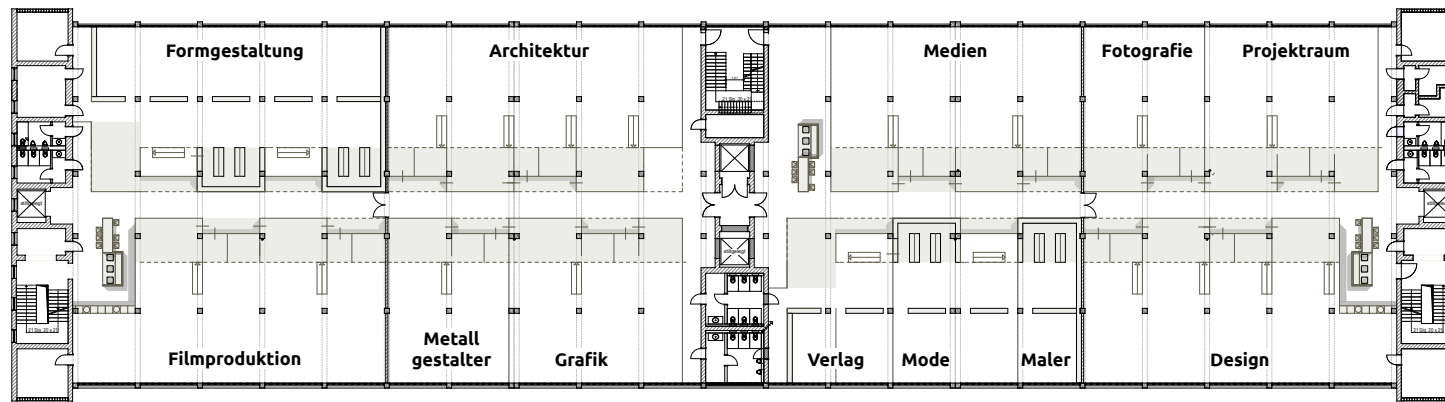
- Kommunikation
-
- Atelier
Büro
Studio
-
- Funktion
-
- Erschließung
-
- Funktion
-
- Atelier
Büro
Studio
-
- Kommunikation

EG



- Kommunikation
-
- Atelier
Büro
Studio
-
- Funktion
-
- Erschließung
-
- Funktion
-
- Atelier
Büro
Studio
-
- Kommunikation

OG



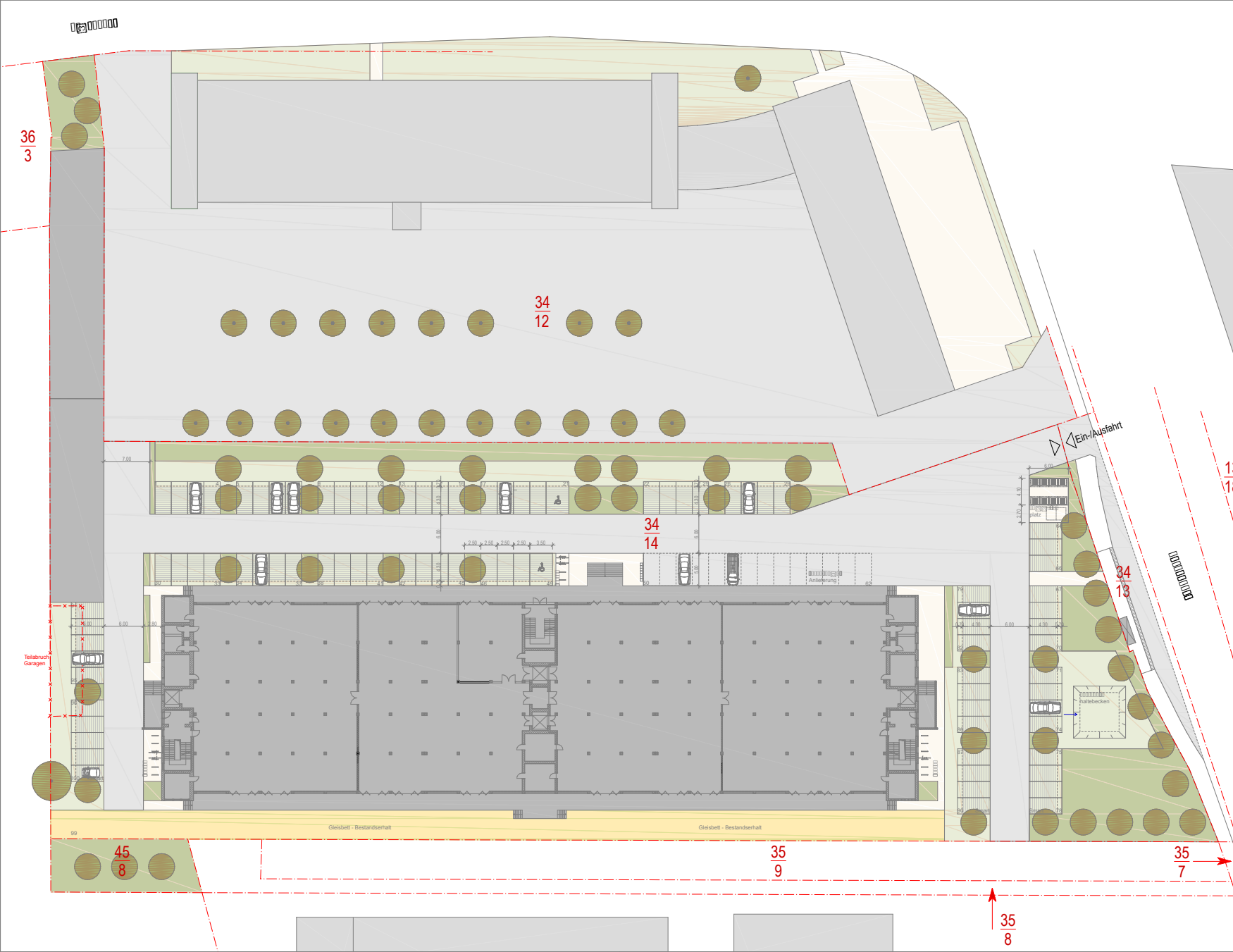
BALDNER	Frank Sonnabend Breitscheidstraße 12 99085 Erfurt
---------	--

BALDNERNAME	Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Industriegebäudes. Hugo-John-Straße 8, 99086 Erfurt
-------------	--

ENTWURFSVERFASSTER	herschmidt-architektur Thomas Schmidt Dipl.-Ing. / Freier Architekt BDA Seifardtstraße 62 99085 Erfurt mail@herschmidt-architektur.de 0361.666.31.95	Datum bearb.:	
		Datum gepr.:	

Alle Maße sind von der ausführenden Firma verantwortlich zu prüfen. Für die Richtigkeit und Einhaltung der Maße haftet der Unternehmer. Differenzen zu Angaben von Statik und Projektarten sowie Plan- u. Maßstabereinen müssen vor der Ausführung mit den zuständigen Personen geklärt werden.
Bedenken gegen die vorgesehene Konstruktion müssen dem Architekten rechtzeitig mitgeteilt werden.
Mit der Ausführung übernimmt die ausführende Firma Haftung und Gewährleistung in vollem Umfang.
Achtung: Limitierte Höhenangaben, insbesondere Brüstungshöhen (BH), Schwellenhöhen (SH), Raumhöhen (RH) und Türhöhen sind bezogen auf OK FF.

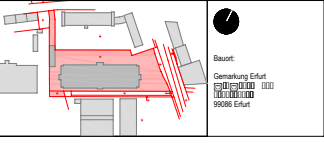
HJS	Projekt: Organisationsschema Entwurf _ Stand 09/2017
Datum: 25.09.2017	Phase: Genehmigungsplanung Maßstab: maßstablos



PLANZEICHEN

	RASEN
	BAUM / BESTAND
	BAUM / NEUPLANTZUNG
	WEGE / WASSERBEGRENDIGTE DECKE ALT RASENPFLASTER
	RASENGITTER
	REGENWASSERSAMMELBECKEN
	GLESANLAGE / BESTAND

- | | |
|--|-----|
| | 000 |
| | 000 |
| | 000 |
| | 000 |
| | 000 |
| | 000 |
| | 000 |
- | | |
|--|-----|
| | 000 |
| | 000 |
| | 000 |
| | 000 |
| | 000 |
| | 000 |
| | 000 |



HJS - KONTOR ERFURT 063 HJS

Bauherr: Frank Sonnabend
99086 Erfurt
Tel.: +49 361 5415270
Datum/Unterschrift/Stempel

Architekt: BISCHA VOGEL
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
99085 Erfurt
Tel.: +49 361 21654169
Fax.: +49 361 21654159
Mobil: +49 179 9416705
mail@bischa-voegel.de Datum/Unterschrift/Stempel

bearbeitet:	AV	Reifegrad:	Freigabe	Stand:	02.10.2017	1/250
Leistungsphase:	Genehmigungsplanung		Ausgangspunkt: Liegenschaftskataster / Planung AMF			
Vorhaben:	00 00 000000 000 0000000000 0000000000					
Planzahl:	00000000	00000000	00000000	00000000	0000	Index: A