



## 1- Projektbeschreibung

# Umnutzung eines Bestandsgebäudes zum Gewerbezentrum



Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld GmbH

---

## Projektbeschreibung

Die ehemalige Backwarenfabrik Eisenach, seit einigen Jahren vom Leerstand und zunehmenden Verfall gezeichnet, soll eine Nutzungsänderung und eine damit verbundene Komplettsanierung erfahren.

Ziel wird sein, Existenzgründern die Möglichkeit zu bieten, Gewerberäume anzumieten.

Eine Raumstruktur schafft maximal 7 Nutzungseinheiten mit Mietflächen pro Einheit von ca. 325 m<sup>2</sup>.

Flexibilität und Modularität sind Entwurfskriterien, die Veränderungen in Bezug auf Raumgrößen und Nutzungsschwerpunkte ermöglichen.

Erschlossen wird das Areal über die vorhandene Erschließungsstraße von der Kasseler Straße und eine neu zu schaffende Grundstückszufahrt. Die Gebäudeteile A und B werden rückgebaut, um die notwendigen Verkehrsflächen im Außenraum zu generieren. Die zu sanierenden Gebäudeteile C und D verfügen über eine Gebäudeumfahrt, die jeder Mieteinheit eine Außenanbindung ermöglicht und einen geordneten Verkehrsfluss garantiert. Die in Teilbereichen zu erhaltende westliche Außenwand des Gebäudes A dient dabei dem Abfangen des Geländeversprunges zum Nachbargrundstück.

Das Nutzungsschema wird so ausgerichtet, dass sich geräuscharme Funktionen im westlichen Gebäude Richtung Wohnbebauung platzieren und produktionsorientierte Funktionen im östlichen Gebäude.

Nach Entkernen der beiden zu erhaltenden Hallenschiffe wird eine energetische Sanierung der Gebäudehülle notwendig. Die Dachflächen erhalten eine erforderliche Wärmedämmung, eine Abdichtung sowie ein neu zu verlegendes Entwässerungssystem. Außenwände werden wärmegeklämmt und mit einer Blechdeckschale versehen. Hier integriert sind größtmögliche Transparenz zur natürlichen Belichtung sowie Öffnungen für Türen und Tore.

Die Mieteinheiten werden über leichte Trennwände in den Achsen der vorhandenen Tragstruktur gegliedert, ergänzt von einem im Zentrum platzierten zweigeschossigen Einbau mit notwendigen Sozial- und Bürobereichen sowie einem Technikanbau im Norden.

Die vorhandene Bodenplatte wird in Bereichen der ehemaligen Maschinengruben ergänzt und erhält flächig eine Industriebeschichtung.

Die vorhandene Teilunterkellerung im Gebäude D bleibt in dieser Betrachtung unberücksichtigt, die Zugänglichkeit wird weiterhin gewahrt.

# Umnutzung eines Bestandsgebäudes zum Gewerbezentrum



## Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld GmbH

---

Das Konzept der technischen Gebäudeausstattung plant die Installation der Hauptkomponenten im neu zu errichtenden Technikgebäude. Eine zentrale Wärmeversorgungsanlage mit witterungsgeführter Regelung versorgt über entsprechende Wärmemengenzähler alle Nutzer.

In den Hallen erfolgt der Wärmeeintrag über Deckenluftheizer, in den Sozial- und Bürobereichen über statische Heizflächen.

Der Sanitärbereich umfasst die Installation von je zwei Waschtischen, zwei WC-Anlagen, einem Urinal, einer Duschanlage und einem Ausgussbecken. Im Bürobereich fungiert eine offene Teeküche als Treffpunkt.

Die Warmwasserversorgung über dezentrale elektrische Durchlauferhitzer pro Nutzungsbereich ermöglicht, je nach Auslastung der Flächen, nur die benötigte Menge an Warmwasser bereit zu stellen, was sich positiv auf die Gesamtenergiebilanz auswirkt.

WC Anlagen erhalten eine Einzelraumlüftung, welche über Dach geführt wird.

Das Konzept der Elektroinstallation sieht für die Nutzungseinheiten jeweils Wandlerzählungen vor, zusätzlich Direktzählungen für Allgemein und Heizung.

Jeder Mietbereich erhält eine Verteilung mit Absicherungen für Beleuchtung, Steckdosen ect.

Für die maximal gleichzeitig erforderliche Leistung wird pro Nutzungseinheit von etwa 30 kW ausgegangen.

Die Beleuchtung wird in den Bürobereichen mit Einbaurasterleuchten und in den Hallen mit Schnellmontage-lichtbändern konzipiert, in einer Wartungsbeleuchtungsstärke von jeweils 500 lx.

Die Toreinfahrten werden über Wannenleuchten belichtet, sämtliche Leuchten werden mit Elektronischen Vorschaltgeräten ausgestattet.

Pro Nutzungseinheit sind für die Halle sowie die Büro- und Sozialbereiche zusammen geplant:

- 30x Doppelsteckdosen
- 5x CEE-Steckdose 3x16 A
- 1xCEE-Steckdose 3x32 A.

Weiterhin sind alle nicht produktionspezifischen Anschlüsse für Tore, Heizung, Durchlauferhitzer und WC-Kleinstlüfter berücksichtigt.

Im Hallenbereich übernimmt eine Kabelrinne die flexible Versorgung, im Bürobereich ein Brüstungskanal.

Jede Nutzungseinheit erhält ein Datenkabel zum Anschluss an eine zentrale Datenverarbeitung mit je 5 Doppeldatendosen im Brüstungskanal des Bürobereiches.

Eine Blitzschutzanlage gewährleistet den äußeren und inneren Blitzschutz.

Nicht enthalten sind Einbruchmeldeanlage, Brandmeldeanlage, aktive EDV-Komponenten, Telefonanlage, Antennenanlage, Sprechanlage, Briefkastenanlage, Beschallungsanlage, Videoüberwachung und Sonnenschutz.

# Umnutzung eines Bestandsgebäudes zum Gewerbezentrum



Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld GmbH

## Netto-Grundflächen nach DIN 277

Bezeichnung	Funktion	Bereich	Nutzungsart	NGF [m <sup>2</sup> ]
M1 001	Mietfläche 1	a	NF	234,46
M1 002	Lager	a	NF	9,23
M1 003	Sozialraum H	a	NF	8,90
M1 004	Duschraum	a	NF	2,79
M1 005	WC H	a	NF	6,21
M1 006	WC D	a	NF	4,62
M1 007	Sozialraum D	a	NF	8,88
M1 008	Flur	a	VF	9,32
M1 101	Büro 1	a	NF	16,01
M1 102	Teeküche	a	NF	11,56
M1 103	Büro 2	a	NF	26,78
M2 001	Mietfläche 2	a	NF	229,27
M2 002	Lager	a	NF	7,99
M2 003	Sozialraum H	a	NF	8,90
M2 004	Duschraum	a	NF	2,79
M2 005	WC H	a	NF	6,21
M2 006	WC D	a	NF	4,62
M2 007	Sozialraum D	a	NF	8,88
M2 008	Flur	a	VF	9,32
M2 101	Büro 1	a	NF	14,79
M2 102	Teeküche	a	NF	11,56
M2 103	Büro 2	a	NF	26,78
M3 001	Mietfläche 3	a	NF	229,27
M3 002	Lager	a	NF	7,99
M3 003	Sozialraum H	a	NF	8,90
M3 004	Duschraum	a	NF	2,79
M3 005	WC H	a	NF	6,21
M3 006	WC D	a	NF	4,62
M3 007	Sozialraum D	a	NF	8,88
M3 008	Flur	a	VF	9,32
M3 101	Büro 1	a	NF	14,79
M3 102	Teeküche	a	NF	11,56
M3 103	Büro 2	a	NF	26,78

# Umnutzung eines Bestandsgebäudes zum Gewerbezentrum



## Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld GmbH

Bezeichnung	Funktion	Bereich	Nutzungsart	NGF [m <sup>2</sup> ]
M4 001	Mietfläche 4	a	NF	229,98
M4 002	Lager	a	NF	8,31
M4 003	Sozialraum H	a	NF	8,90
M4 004	Duschraum	a	NF	2,87
M4 005	WC H	a	NF	4,47
M4 006	WC D	a	NF	4,62
M4 007	Sozialraum D	a	NF	8,70
M4 008	Flur	a	VF	9,32
M4 101	Büro 1	a	NF	14,72
M4 102	Teeküche	a	NF	11,56
M4 103	Büro 2	a	NF	26,90
M5 001	Mietfläche 5	a	NF	232,03
M5 002	Lager	a	NF	9,23
M5 003	Sozialraum H	a	NF	8,90
M5 004	Duschraum	a	NF	2,88
M5 005	WC H	a	NF	6,21
M5 006	WC D	a	NF	4,62
M5 007	Sozialraum D	a	NF	8,88
M5 008	Flur	a	VF	9,32
M5 101	Büro 1	a	NF	16,01
M5 102	Teeküche	a	NF	11,56
M5 103	Büro 2	a	NF	26,78
M6 001	Mietfläche 6	a	NF	226,90
M6 002	Lager	a	NF	8,01
M6 003	Sozialraum H	a	NF	8,90
M6 004	Duschraum	a	NF	2,79
M6 005	WC H	a	NF	6,21
M6 006	WC D	a	NF	4,62
M6 007	Sozialraum D	a	NF	8,88
M6 008	Flur	a	VF	9,32
M6 101	Büro 1	a	NF	14,79
M6 102	Teeküche	a	NF	11,56
M6 103	Büro 2	a	NF	26,64

# Umnutzung eines Bestandsgebäudes zum Gewerbezentrum



Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld GmbH

Bezeichnung	Funktion	Bereich	Nutzungsart	NGF [m <sup>2</sup> ]
M7 001	Mietfläche 7	a	NF	240,77
M7 002	Lager	a	NF	3,67
M7 003	Sozialraum H	a	NF	7,01
M7 004	Duschraum	a	NF	3,03
M7 005	WC H	a	NF	4,60
M7 006	WC D	a	NF	4,60
M7 007	Sozialraum D	a	NF	8,77
M7 008	Flur	a	VF	7,67
M7 009	Zugang Keller	a	VF	5,81
M7 101	Büro 1	a	NF	14,79
M7 102	Teeküche	a	NF	11,56
M7 103	Büro 2	a	NF	30,21
R 001	Rampe	b	NF	72,00
T 001	Technik	a	TF	51,67
<b>Summen</b>				<b>2.462,55</b>

**Nettogrundfläche Gesamt**

**2.462,55**

	Nutzungsart			gesamt
	NF	TF	VF	
NGF [m <sup>2</sup> ]	2.341,47	51,67	69,42	2.462,55

# Umnutzung eines Bestandsgebäudes zum Gewerbezentrum

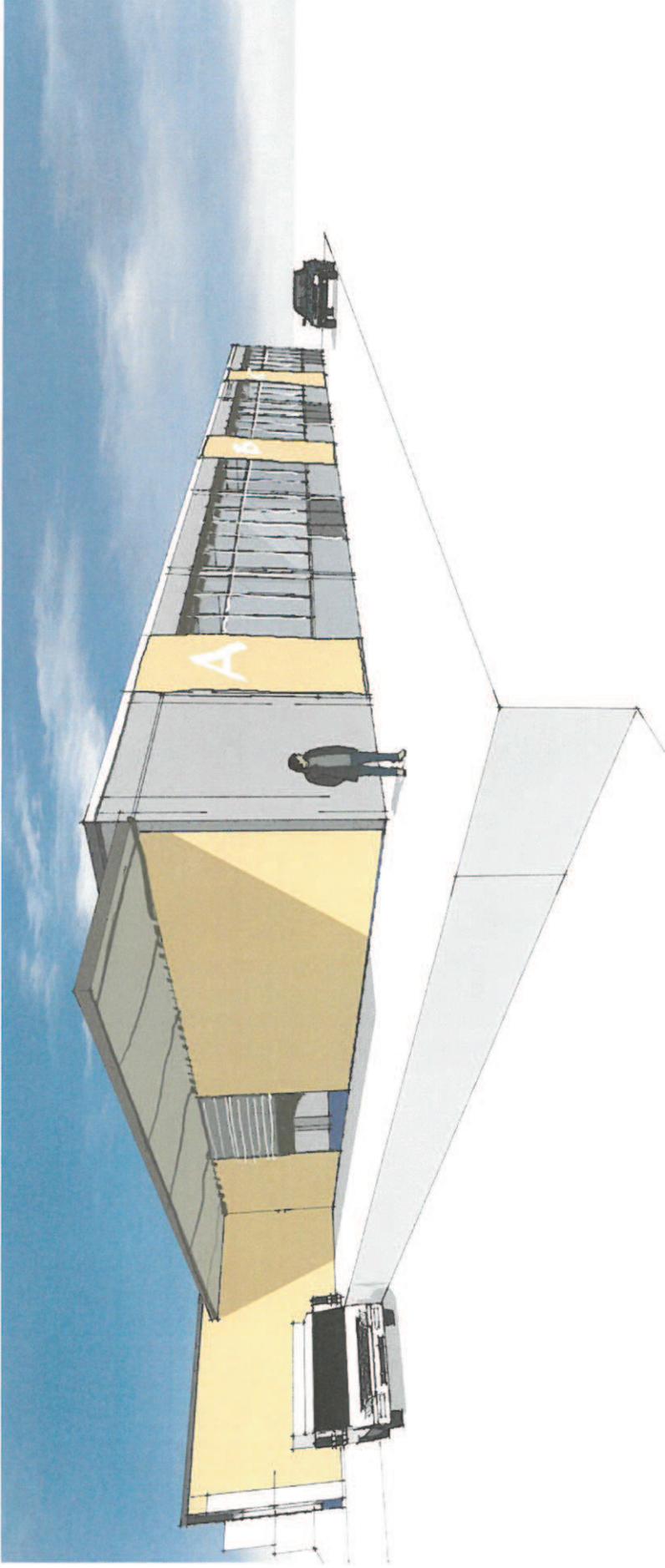


Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld GmbH

---

## Brutto-Grundflächen / Brutto-Rauminhalt nach DIN 277

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>	Mittlere Höhe m	Brutto-Rauminhalt m <sup>3</sup>
Gebäude C	1215,00	7,10	8626,50
Gebäude D Keller	325,00	3,86	1254,50
Gebäude D	905,00	7,10	6425,50
Gebäude D Rampe	72,00	4,50	324,00
Technik	55,00	6,00	330,00
<b>Gesamt</b>	<b>2572,00</b>		<b>16960,50</b>



## 1.1 Auszug aus Liegenschaftskataster

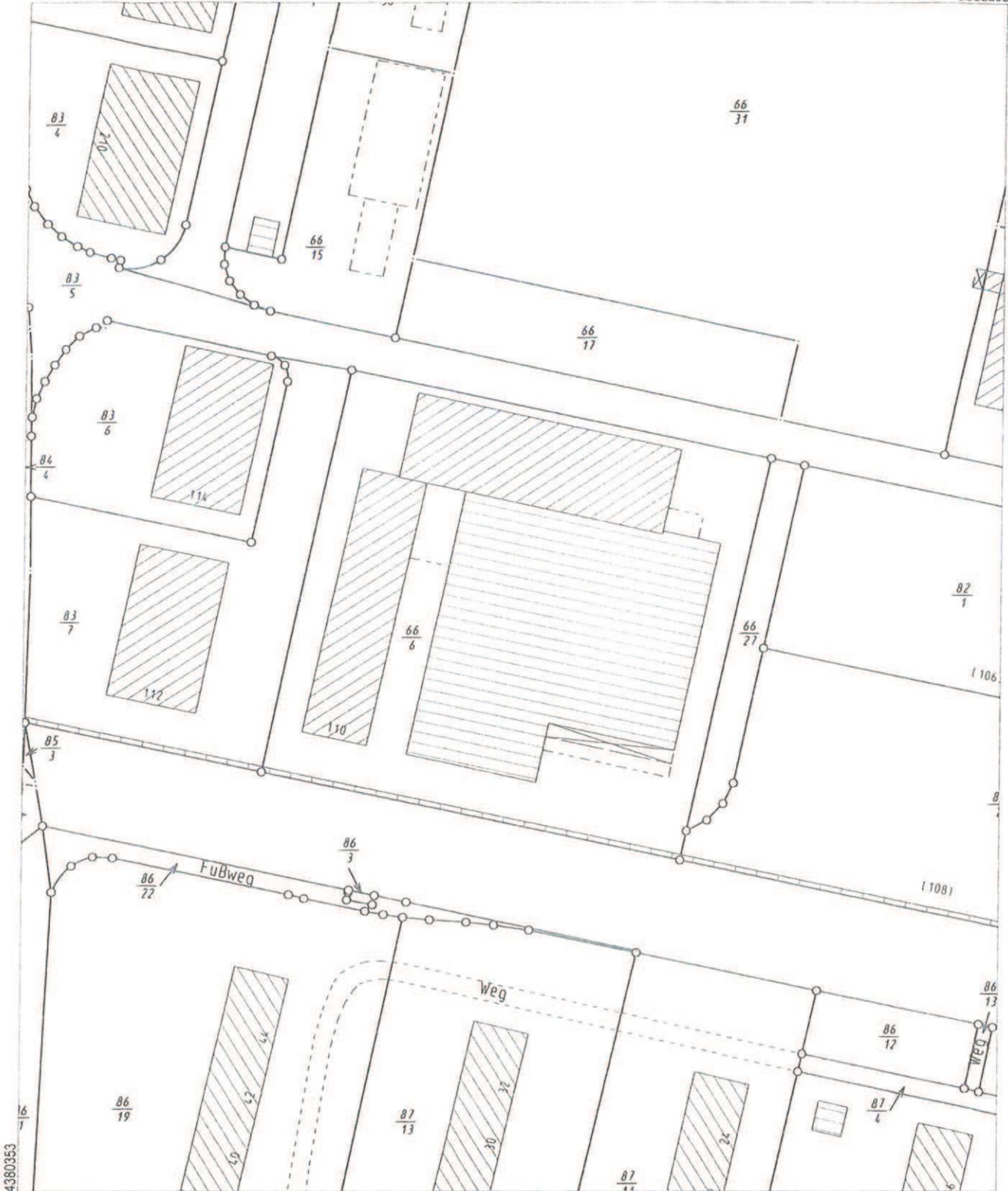


Flurstück: 66/6  
Flur: 001  
Gemarkung: Eisenach  
Gemeinde: Eisenach



5652258

4380534



4380353

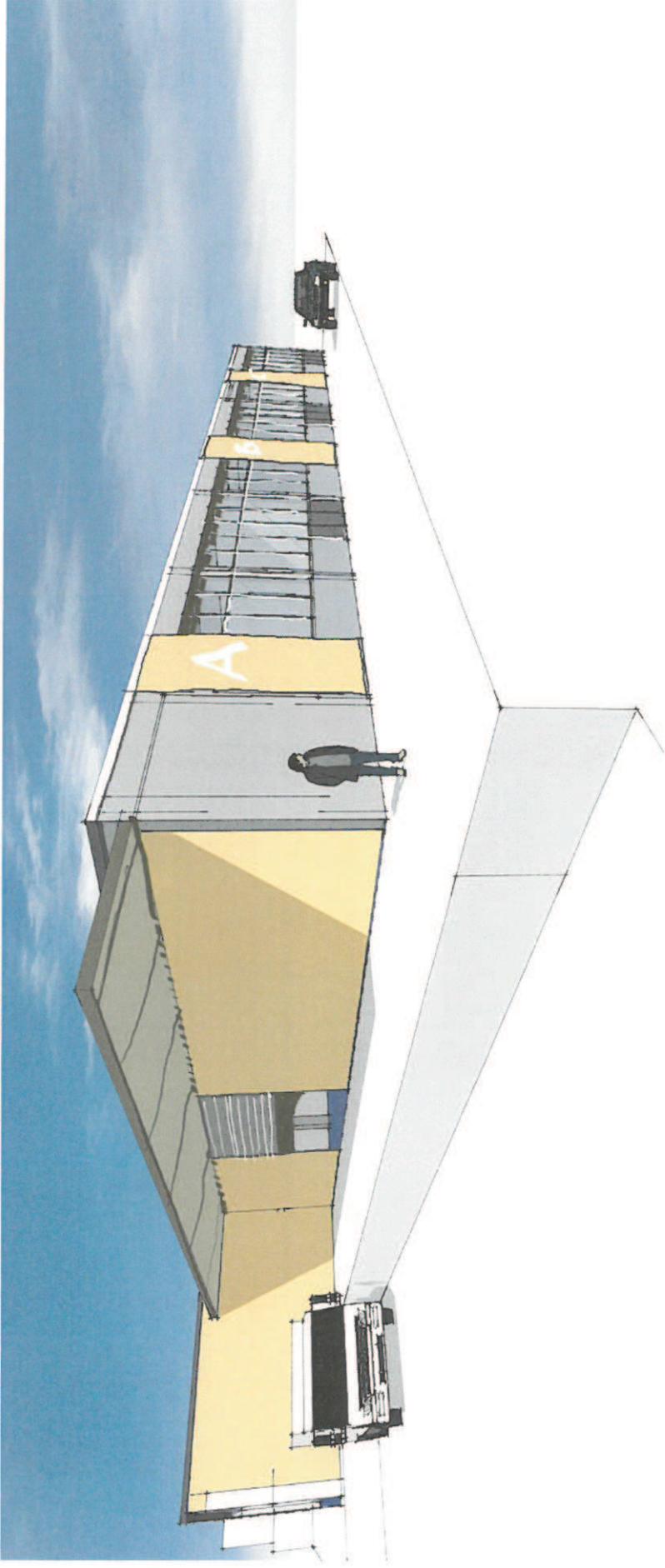
5652037

Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Gebäude mit grauer Flächenfüllung wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

Auszug erstellt mit dem automatisierten Abrufverfahren ONLIKA durch:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Gotha  
Postfach 10155  
99867 Gotha



## 1.2 Lageplan

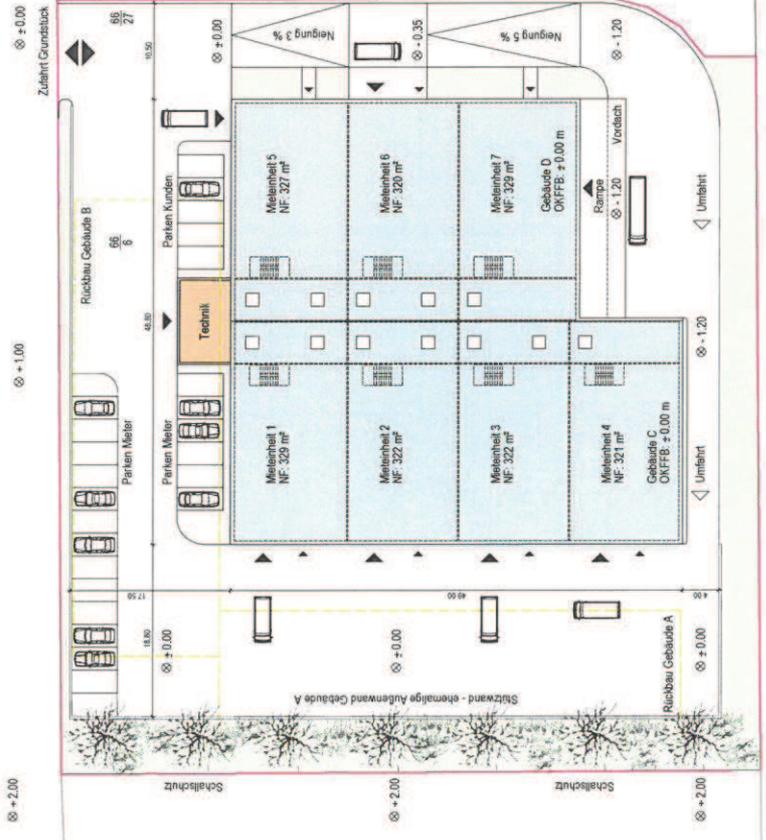
Wohnbebauung

Wohnbebauung

Wohnbebauung

Erst-Thälmann-Straße

Kasseler Straße



Erst-Thälmann-Straße



**vollack**  
 VOLLACK GmbH & Co. KG  
 Industriepark 1, 34119 Löhne  
 Telefon: 05231 920-100  
 E-Mail: info@vollack.de

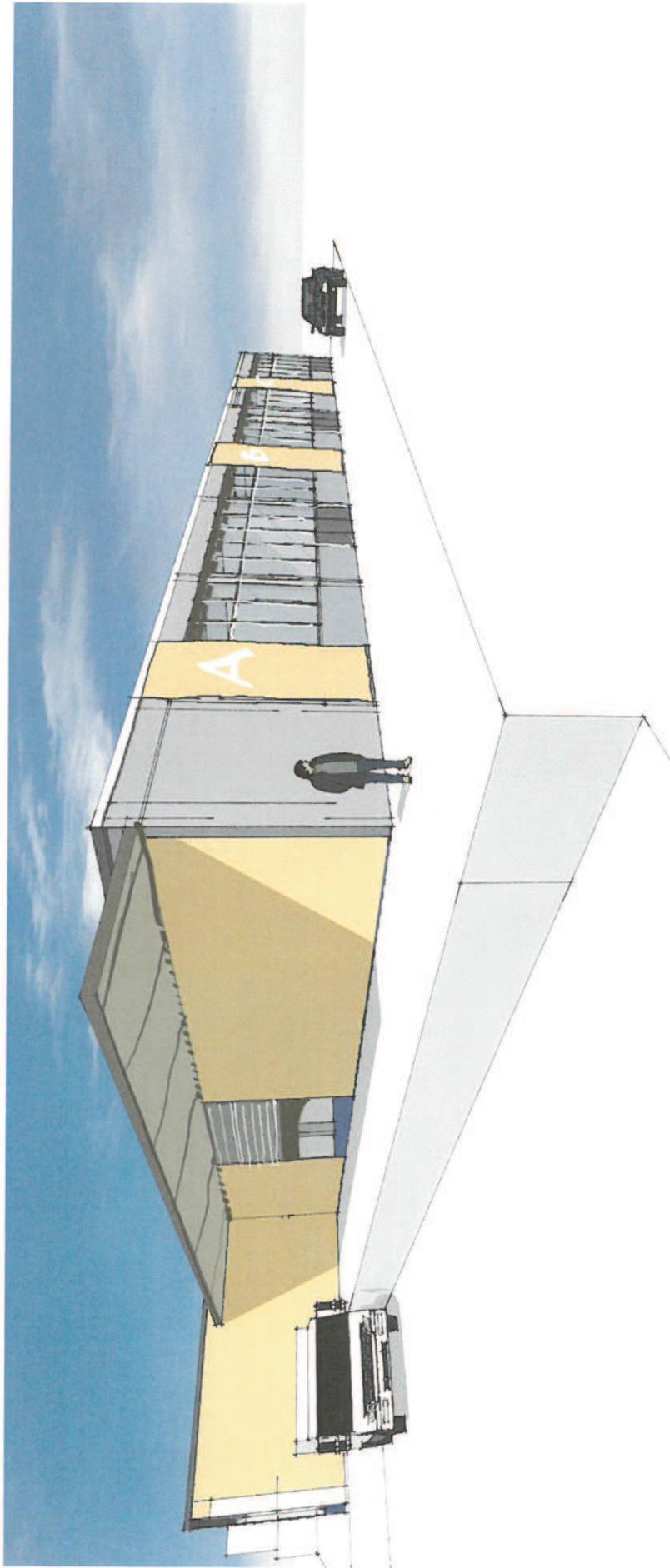
**Gründer- und Innovationszentrum  
 Siedfeld GmbH**  
 Am Galberg 2  
 50711 Eschbach

**Umnutzung eines Bestandsgebäudes  
 zum Gewerbezentrum**

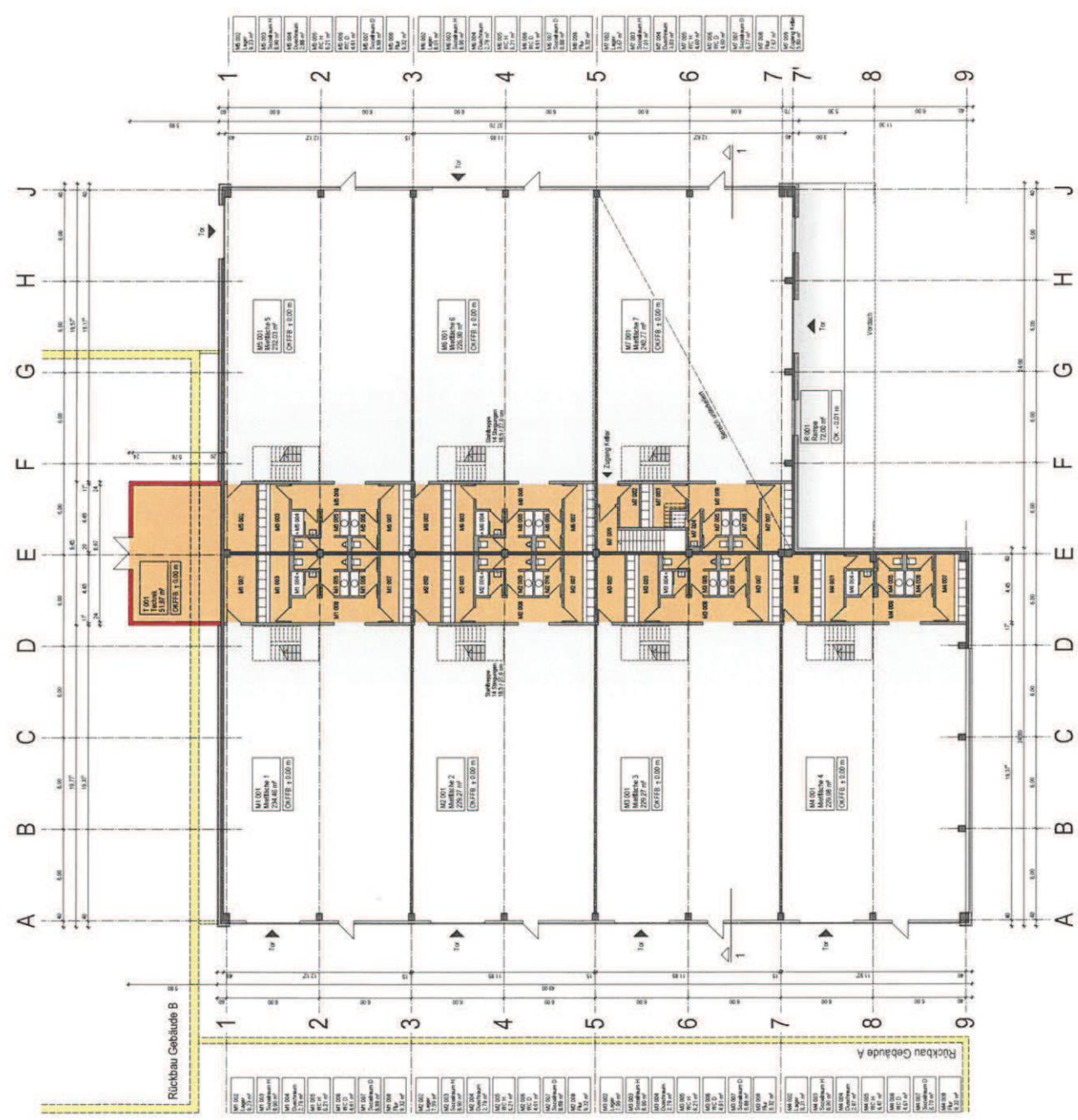
**Legenplan**

**Entwurf**

Projektname: Umnutzung eines Bestandsgebäudes zum Gewerbezentrum  
 Projekt-Nr.: 50.12.161  
 Maßstab: 1:200  
 Datum: 03.12.2023



1.3 Grundriss EG



**Project Information:**  
 Projektname: Grundriss  
 Projekt-Nr.: 50.12.161  
 Maßstab: 1:100  
 Datum: 08.12.2010  
 Zeichner: [Name]  
 Prüfer: [Name]

**Client:**  
 VOLLACK  
 Gründer- und Innovationszentrum  
 Stedfeld GmbH  
 Am Orlenberg 2  
 58111 Ennepetal

**Project Description:**  
 Umnutzung eines Bestandsgebäudes  
 zum Gewerbezentrum

**Architect:**  
 VOLLACK GRIEB & CO KG  
 58111 Ennepetal, Markt 1  
 02303 400-100  
 www.vollack.de

**Project Location:**  
 Grundriss Erdgeschoss

**Scale and Drawing Info:**  
 Blatt: 50.12.161  
 Blattzahl: 1 von 1  
 Entwurf



1.4 Grundriss OG

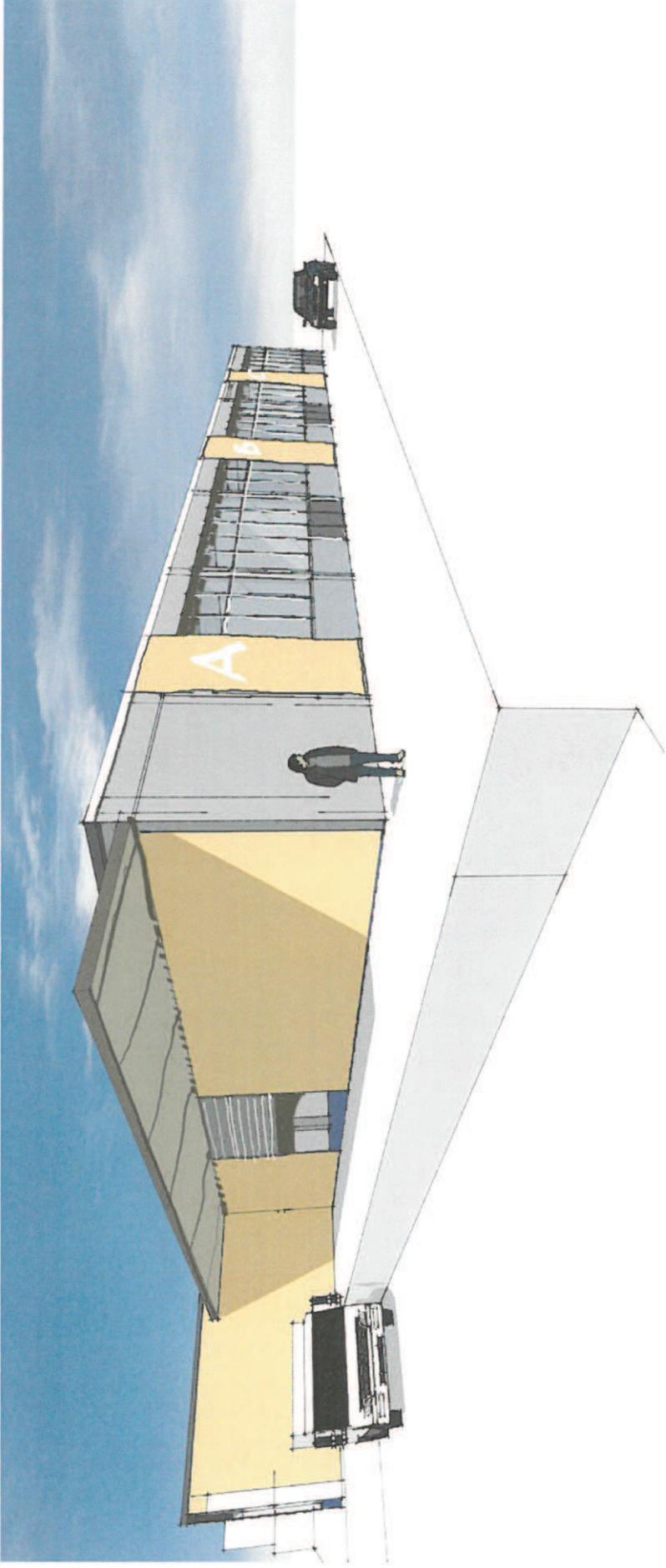


**vollack**  
 VOLLACK GmbH & Co KG  
 Postfach 10 07 17, 70509 Stuttgart, Germany  
 Telefon: +49 (0) 71 41 14 10-10  
 Telefax: +49 (0) 71 41 14 10-10  
 E-Mail: info@vollack.de

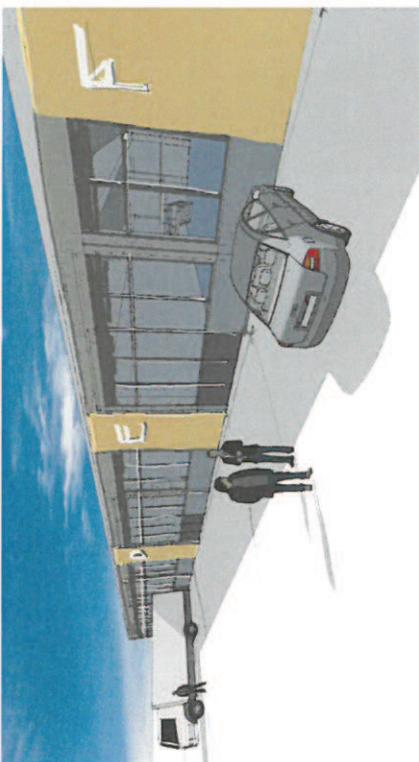
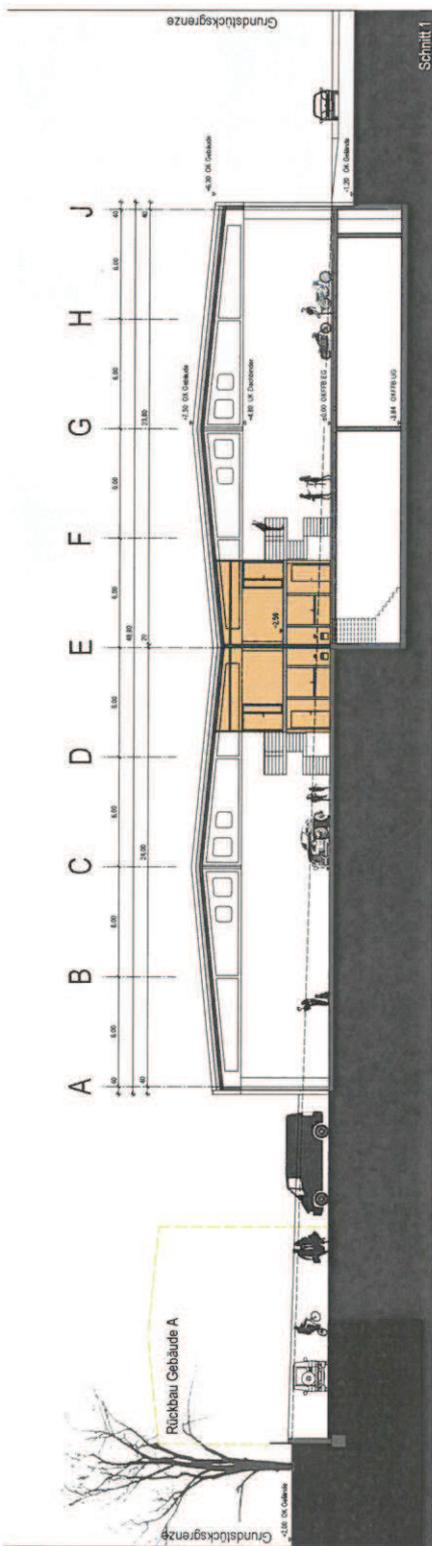
**Gründer- und Innovationszentrum  
 Stedfeld GmbH**  
 Am Götterweg 2  
 70567 Stuttgart, Germany  
 Telefon: +49 (0) 71 41 14 10-10  
 Telefax: +49 (0) 71 41 14 10-10  
 E-Mail: info@stedfeld.de

**Umnutzung eines Bestandsgebäudes  
 zum Gewerbezentrum**

Projektname: Grundriss 1. Obergeschoss  
 Entwurf: E VOL 003  
 Maßstab: 1:100  
 Datum: 01.03.2014  
 Zeichner: [Name]



1.5 Schnitt, Ansicht



**EP SCH** **P** **Schnitt, Ansicht**  
 Projektname: Grundstück  
 Projektdatei: 2023-01-12\_10:00  
 Blattname: 004

**vollack**  
 VOLLACK GmbH & Co. KG  
 Weberstraße 100 | 47809 Kranenburg  
 Telefon: +49 (0) 478 91 10-10  
 E-Mail: info@vollack.de

**Gründer- und Innovationszentrum  
 Stedfield GmbH**  
 Am Graben 2  
 56575 Eiselshausen

Auftraggeber:  
**Umnutzung eines Bestandsgebäudes  
 zum Gewerbezentrum**

Entwurfsphase:  
**Schnitt 1, Ansichten**

Entwurf:  
**Entwurf**

Maßstab:  
 Blattgröße: 50,12 x 161  
 Blattbreite: 161  
 Blatthöhe: 50,12  
 Maßstab: 1 : 100

Datum: 2023-01-12  
 Autor: [Name]  
 Gezeichnet: [Name]  
 Geprüft: [Name]

Projektort: [Name]  
 Projektadresse: [Name]

Blattgröße: 50,12 x 161 (A3)