



Real labor ZEKIWA Zeitz

Projektsteckbrief

aller Teilbauvorhaben

RZZ



Inhalt

Reallabor ZEKIWA Zeitz

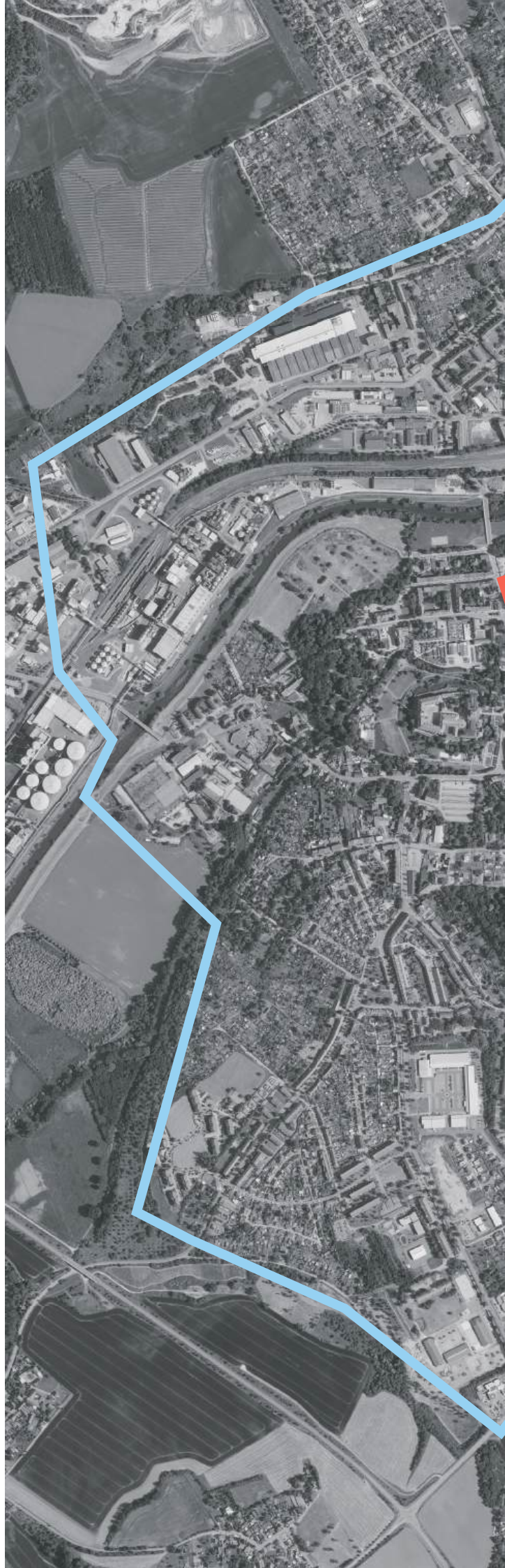
7	Ausgangssituation
9	Projektrahmen
15	Stadtbild Zeitz

Teilbauvorhaben

16	LOS 05, Freiflächenanlagen - Teilbauvorhaben F
30	LOS 02 und 03, Gebäude 042 - Teilbauvorhaben A,B, C und D
54	LOS 04, "Raum der Möglichkeiten" - Gebäude 051/052 Innenausbau Erdgeschoss - Teilbauvorhaben E

Anhang

66	Bildnachweise
----	---------------







Hauptgebäude 052



Ehemaliges Verwaltungsgebäude 042

Ausgangssituation

Die Geschichte der Zeitzer Kinderwagenindustrie beginnt in den 1840er Jahren mit der Errichtung einer Kinderwagen- und Holzwarenfabrik. Ab 1900 ließ der Gründer E. A. Naether das Hauptgebäude und ein Verwaltungsgebäude an der heutigen Geschwister-Scholl-Straße in Verlängerung zur Badstubenvorstadt erbauen. Diese zwei repräsentativen Gebäude sind nach dem fast vollständigen Abbruch aller Werksanlagen des Zekiwa-Areals in den 1990er Jahren die letzten verbliebenen stadtbildprägenden Zeugnisse eines bedeutenden Kapitels der Zeitzer Industriekultur und stehen seit 1995 unter Denkmalschutz. Die Stadt Zeitz bemüht sich seit langem, die Industriekultur in der Elstervorstadt zu erhalten und einer

neuen Nutzung zuzuführen. Dafür wurden Fördermittel des Landes Sachsen-Anhalt zur Beseitigung von Hochwasserschäden am ehemaligen Hauptgebäude (051/052) und am ehemaligen Verwaltungsgebäude (042) aus dem Jahr 2013 eingesetzt.

Außerdem konnte das Gebäude 051/052 mit Hilfe von Fördermitteln der europäischen Union saniert werden und beherbergt seit 2024 das Zeitzer Stadtarchiv in den Obergeschossen. Das weiträumige Erdgeschoss befindet sich gegenwärtig noch im ausbaufertigen Rohbau ohne genehmigte Nutzung. Für Gebäude 042 wird in einem ersten Schritt die Notsicherung des Dachbereichs durchgeführt.

Das ZEKIWA-Areal befindet sich in der sog. Unterstadt Zeitz an der Geschwister-Scholl-Straße





Projektrahmen

Lage und Rolle der Stadt in der Region

Die Stadt Zeitz liegt im östlichen Teil des Burgenlandkreises im Süden von Sachsen-Anhalt. Sie befindet sich etwa 40 Kilometer südlich von Leipzig und 25 Kilometer nördlich von Gera. Dieser günstige Kreuzungspunkt von mehreren Bahnlinien stellt ein entscheidendes Standortpotenzial von Zeitz dar. Die Stadt hat insgesamt 28.328 Einwohnerinnen und Einwohner. (Stand Dez. 2024)

Die sogenannte Unterstadt von Zeitz entstand bereits während des 9./10. Jhd. mit der Brühl und dem Nikolaiplatz. Das bis heute bestehende Altstadtzentrum innerhalb der ehemaligen steinernen Stadtbefestigung gliedert sich in drei parallel zueinander verlaufende Marktplätze, dem Altmarkt, dem Rossmarkt, der im 15. Jhd. durch einen weiteren Häuserblock vom Altmarkt abgetrennt wurde und dem Neumarkt. Dieser Teil bildet zusammen mit dem spätgotischen Rathaus die sogenannte Oberstadt. Der geografisch tiefer gelegene Bereich an der Weißen Elster, unterhalb des barocken Residenzschlosses der Moritzburg, entwickelte sich aus der gründerzeitlichen Badstuvorstadt und der Wasservorstadt. Dazwischen liegt, fünf Gehminuten vom Bahnhof entfernt das Gelände der ehemaligen Zeitzer Kinderwagenfabrik ZEKIWA.

Anlass und Ziel

Die weitere Entwicklung und Revitalisierung des großen innerstädtischen ZEKIWA-Altindustriestandorts stellt eines der vordringlichsten Vorhaben im Rahmen des Strukturwandels der Stadt Zeitz im Zuge des Ausstiegs aus der Braunkohleverstromung dar. Mit der Förderinitiative im Rahmen des Neuen Europäischen Bauhauses (NEB) und des Just Transition Funds (JTF) ergibt sich für die Stadt Zeitz und ihre Partner eine einmalige Gelegenheit, ein komplexes und beispielgebendes Projekt der nachhaltigen Stadtentwicklung zu realisieren. Im Rahmen der Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt zur Verwirklichung der Initiative „Neues Europäisches Bauhaus“ der europäischen Kommission hat die Stadt Zeitz als Mitglied des Konsortiums für ein NEB-Reallabor „Zukunftsfähige Energieeffiziente Kreislauf-Innovationen für Bauen, Wohnen und Arbeiten (ZEKIWA)“ einen Förderantrag

gestellt. Neben der Stadt Zeitz gehören die Hochschule Anhalt, die Stiftung Bauhaus Dessau, die Burg Giebichenstein Kunsthochschule Halle, die Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg sowie das Forum Rathenau dem Verbund an.

Nach der Sanierung des Gebäudes 051/052 und der Umnutzung der oberen Geschosse zum Stadtarchiv bilden die Sanierung des Gebäudes 042 sowie die Gestaltung des umgebenden Freiraums wesentliche Bausteine zur Wiederbelebung des historischen Industriestandorts und der Zeitzer Innenstadt.

Das Reallabor ZEKIWA Zeitz versteht sich als experimenteller Entwicklungs- und Demonstrationsraum für zukunftsfähiges, kreislauforientiertes und energieeffizientes Bauen. Seine Aufgaben umfassen Forschungs- und Bildungsprojekte ebenso wie investive Maßnahmen zur Reaktivierung der Industriebranche. Die Stadt Zeitz fungiert dabei als Bauherrin und Auftraggeberin für die Planungs- und Bauleistungen. Die Hochschule Anhalt übernimmt konzeptionelle Vorleistungen und berät die Stadt Zeitz mit dem Ziel einer schrittweisen Aktivierung der genannten Gebäude und Freiflächen. Entwickelt werden beispielhafte Lösungen für nutzungsoffene, robuste und gestalterisch anspruchsvolle Bestandsaktivierungen, die den Prinzipien des nachhaltigen, zirkulären und klimaneutralen Bauens ebenso verpflichtet sind wie dem Denkmalschutz.

Die Auslobung zur Revitalisierung des Areals gliedert sich in folgende Teilbauvorhaben:

Teilbauvorhaben A

Dieser Aufgabenteil beinhaltet die unumgänglichen Abriss-, Zwischenlagerungs- und/oder Entsorgungsmaßnahmen von ruinösen nicht tragenden Innenwänden, Wand- und Deckenbeläge sowie technischer Gebäudeausrüstung im BT 042. Die Sanierung und statische Ertüchtigung von schadhaften Stützen in allen Geschossen, insbesondere im Erdgeschoss und in den Fassadenbereichen ebenso wie die Reparatur- und Restaurierungsarbeiten in Abstimmung mit der Denkmalpflege an den historischen Backsteinfassaden der Süd-, West- und Nordseite des Gebäudes.

Teilbauvorhaben B

Dieses Teilbauvorhaben umfasst die planerische bis baubegleitende Umsetzung einer leichten Dachkonstruktion über dem 3. OG unter Verwendung des bestehenden Stahltragwerks. Vorgesehen ist eine Dacheindeckung mit (teil-)integrierter, flächiger Photovoltaik als prototypische Leichtbau-Lösung für Bestandstragwerke ohne statische Reserven, in die flächig PV-Module integriert werden können. Des Weiteren eine vertikale Medienerschließung inklusive Deckenöffnungen und Schachtwänden im Gebäude zur Andienung des Energiedachs und der Speicher im EG. Ebenso soll in diesem Zuge die Andienung der Gebäudeteile 51 und 51 möglich gemacht werden.

Teilbauvorhaben C

Der Ideenwettbewerb umfasst den geplanten Anbau, der als innovativer Experimentalbau den notwendigen zweiten Rettungsweg für künftige Nutzungen des Gebäudes O42 bildet. Als neuartiger vertikaler Energiespeicher und Aussichtsturm soll er ein weit hin sichtbares Zeichen des Neuanfangs im Quartier setzen. Unklare Schnittstellen und der Übergang zum östlichen Gelände werden neu ausgehandelt und in Folge geklärt. Der Anbau trifft noch keine Festlegung hinsichtlich späterer Nutzungen, sondern dient jeglichen flexiblen, experimentellen, nutzungsoffenen Ansätzen die mit dem Teilvorhaben D entwickelt werden. Ein besonderer Fokus liegt auf der Integration von Materialinnovationen aus dem Forschungsprojekt.

Teilbauvorhaben D

Im Rahmen eines kooperativen Werkstattverfahrens werden Szenarien für einen nutzungsrobusten Ausbau sowie eine neue thermische Hülle entwickelt.

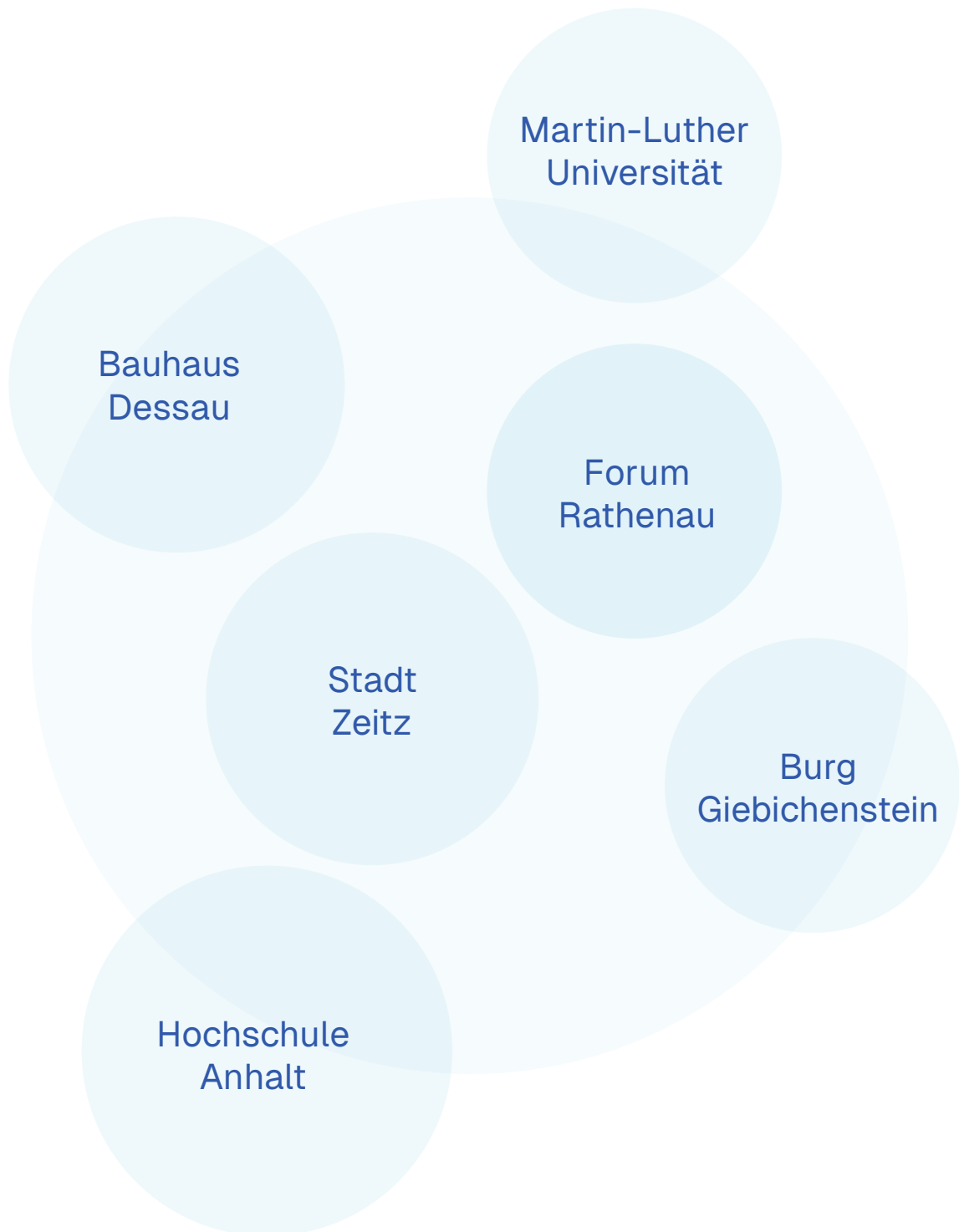
Konzepte, Instrumente und Materialexperimente, die von den wissenschaftlichen Partnern der Hochschule Anhalt erarbeitet werden fließen in die Konzeption gemeinnütziger Träger:innen-/Nutzer:innen- und Betreiber:innen Konzepte ein. Die Umsetzung der baulichen Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Zeitz im Anschluss des Projektes, sobald der Bedarf erkennbar ist.

Teilbauvorhaben E

Ziel dieses Teilbauvorhabens ist der sukzessive Ausbau der Erdgeschosszone für das BT052. Im regen Austausch soll hier ein robustes räumliches Konzept für unterschiedliche Nutzungsszenarien entwickelt werden und als Prototyp und Schnittstelle zwischen allen Projektbeteiligten des Reallabors sowie den Zeitzer Bürger und Bürgerinnen fungieren. Der geplante Raum der Möglichkeiten ist als erstes nutzbares und sichtbares Ergebnis des Reallabors für nachhaltiges Bauen, Wohnen und Arbeiten geplant.

Teilbauvorhaben F

Das Teilbauprojekt Freiraum umfasst die schrittweise Revitalisierung und Gestaltung der Brachflächen auf dem Gelände der ehemaligen Zeitzer Kinderwagenfabrik ZEKIWA. Ziel ist die Entwicklung eines produktiven, klimaresilienten und öffentlich nutzbaren Freiraums, der unterschiedliche soziale, ökologische und gestalterische Funktionen übernimmt. Die Konzeption basiert auf den ökologischen und energetischen Potenzialen, die durch die wissenschaftlichen Partner erarbeitet wurden. Entstehen wird eine multicodierte Flächen mit Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen sowie biodiversitätsfördernden Pflanzungen und Prototypen zur Energieproduktion.





2

1

3

4

5

8

- 
- 1 ZEKIWA Gelände
2 Bahnhof Zeitz
3 Badstubenvorstadt
4 Niolaikirche
5 Grundschule
6 Kita
7 Zitza Werke
8 Schloss Moritzburg
9 Neumarkt
10 Altmarkt
- The image is a grayscale aerial photograph of a town, likely Zeitz, Germany. Overlaid on the photograph are white, semi-transparent shapes representing building footprints. These shapes are concentrated in the central and lower-left portions of the image. There are also red circular markers with white numbers inside, placed at specific locations: 6 is near a building footprint in the upper left; 7 is near a large building footprint on the left; 9 is near a building footprint in the center; and 10 is at the bottom center, near a road intersection. The background shows a mix of urban buildings, green spaces, and a winding river or canal in the upper left.



Die Brüderstraße gilt als die früheste Verbindung zwischen der Zeitzer Unter- und Oberstadt

Stadtbild Zeitz



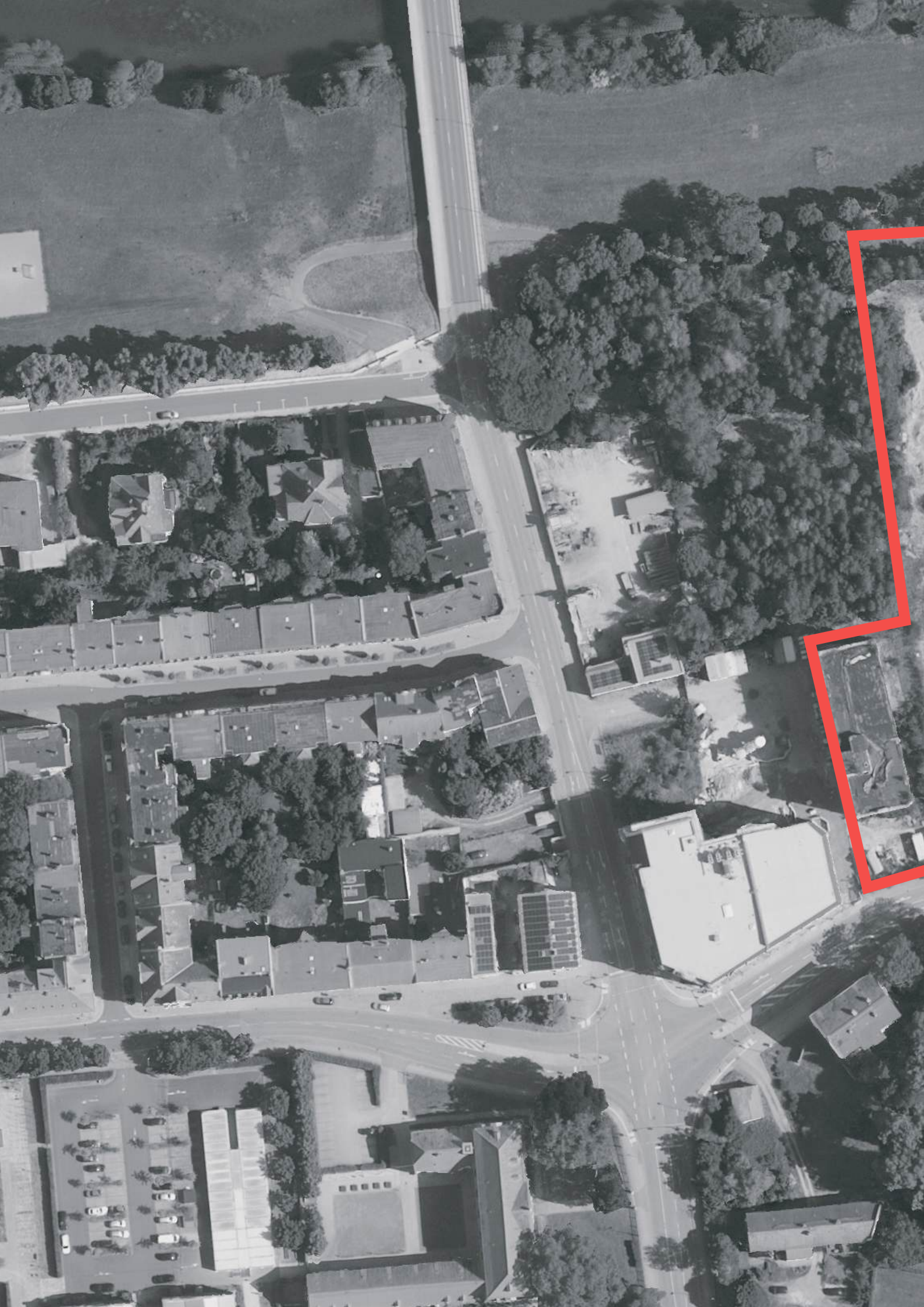
- 1 Wendische Straße, vom Altmarkt kommend
- 2 Schützenstraße
- 3 Gründerzeitliche Blockstrukturen der Oberstadt
- 4 Zitzä Werke
- 5 Roßmarkt, zwischen Alt- und Neumarkt gelegen
- 6 Plattenbau in Zeitz Ost

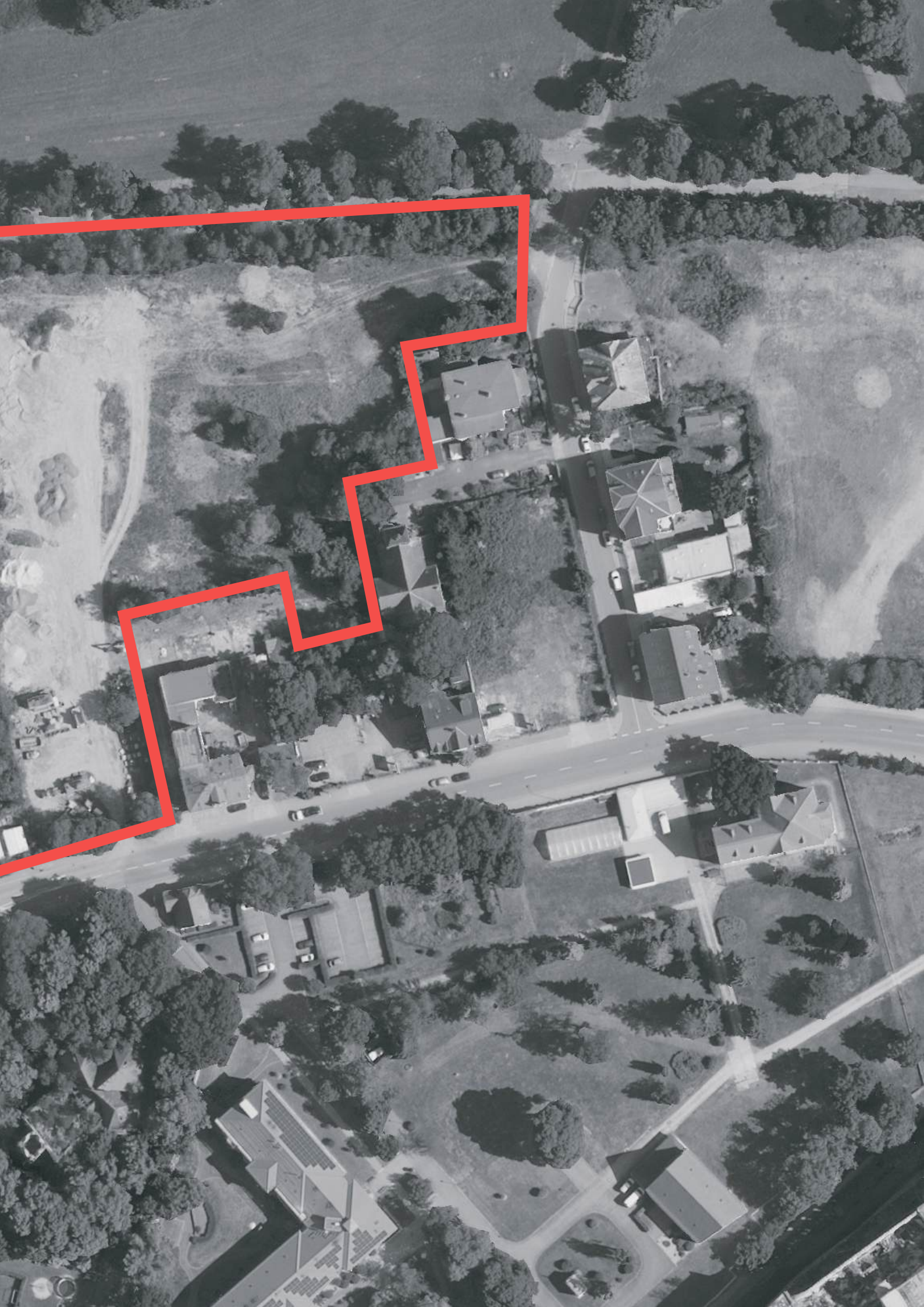
Projektsteckbrief

Freiflächenanlagen

Ökologische Potenziale der Freiflächen

LOS 05 Teilbauvorhaben F





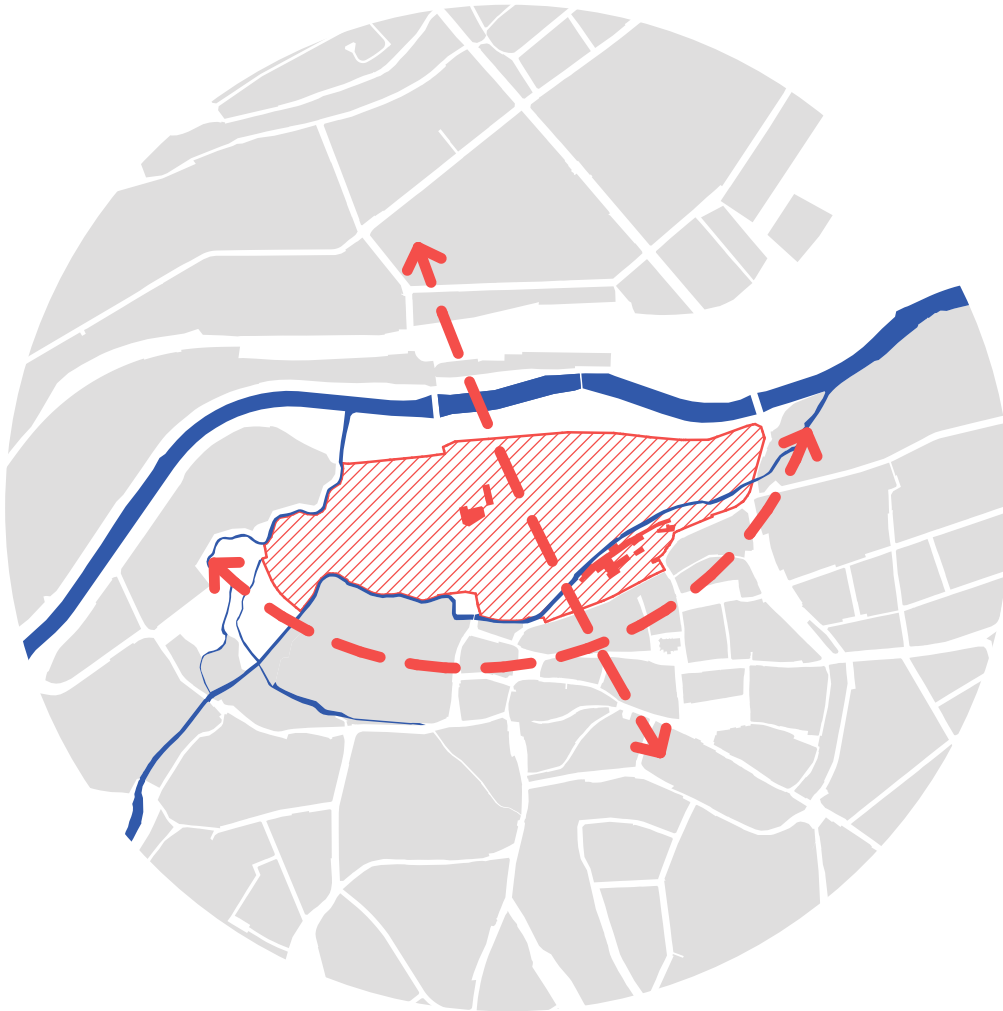


Wege in die Innenstadt



Erweiterung der Grünachsen in das
Stadtzentrum

3 Städtebauliche Strategien



*ZEKIWA-Quartier als Vermittler im
Zwei-Strom-Land*

Ausgangssituation

Das Gelände grenzt an die Auenwiesen der Weißen Elster und bietet Anbindung an Rad- und Wasserwanderwege sowie eine fußläufige Verbindung vom Bahnhof zum Schloss. Trotz der verbindenden Lage liegt die Fläche in einem Areal, das geprägt ist durch eine heterogene Siedlungs- und Nutzungsstruktur. In näherer Umgebung befinden sich hingegen eine Kita, eine Grundschule und ein Betreuungszentrum für Menschen mit Behinderung. Eine Öffnung des Geländes zur fußläufigen Verbindung ist erforderlich. Der Freiraum ist durch die industrielle Geschichte der Zekiwa Werksanlagen geprägt. Nach dem Abbruch der Gebäude in den 90er Jahren blieben im Untergrund Überreste und Bodenbelastungen mit Schadstoffen zurück. Speziell der Pionierwald auf westlicher Seite befindet sich auf stark belastetem Boden und ist nicht für eine Freiraumnutzung geeignet.

Die Bodenverhältnisse sind durch Verdichtung, Überreste von Kellern, Bauschutt und Altlasten geprägt. Trotz der örtlichen Gegebenheiten zeigt der Freiraum Merkmale hochwertiger Biotoptypen, die jedoch durch invasive Neophyten beeinträchtigt sind.

Die Grundwerte des „Neuen Europäischen Bauhauses“ – schön, nachhaltig, gemeinsam – liegen der Freiflächengestaltung zugrunde. Sie fordern eine große Vision und die Erprobung neuer, prototypische Modelle zur Schaffung zukunftsfähiger, klimaadaptiv Lebensräume unter Berücksichtigung der örtlichen Herausforderungen. Der notwendige Hochwasserschutz an der Weißen Elster stellt eine solche dar. Diese Ausgangssituation bietet Potenzial für die Entwicklung von Lebensräumen, aber auch Herausforderungen für Vegetationsentwicklung, Renaturierung und bauliche Maßnahmen. Zeitgleich zum Ausbau der Freiflächen erfolgt die Teilsanierung des Gebäudes 42. Eine starke Verbindung der Nutzung und Gestaltung dessen Erdgeschosses sowie des neu sanierten Gebäudes 52 und der Konzeption der angrenzenden Freiflächen ist erforderlich.

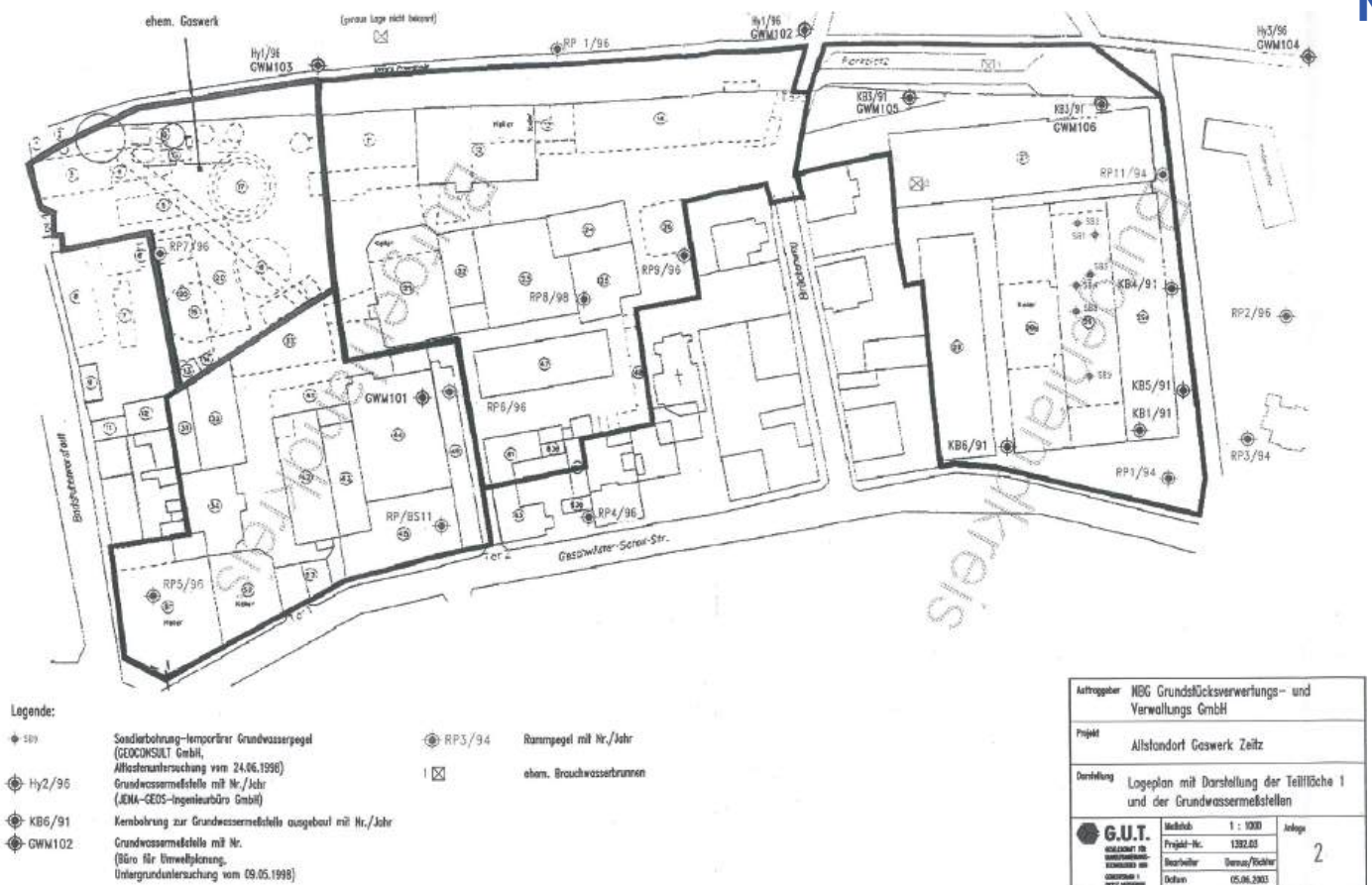
Potenzialbereich

Der Freiraum bietet unterschiedliche Möglichkeiten für vielfältige Nutzungskonzepte. Entgegen des Bildes einer klassischen Grünanlage soll ein nutzungsflexibler, anpassungsfähiger Freiraum für ökologische Prozesse, Begegnungen sowie lebendige und transformative Prozesse entstehen.

Es werden Möglichkeiten für die aktive Einbindung der lokalen Akteure in den Planungsprozess, in die Umsetzung und in die zukünftigen Nutzungen geschaffen. Dies geht Hand in Hand mit der Entwicklung der offenen Nutzungskonzepte für das Gebäude 42 und dem Raum der Möglichkeiten im Erdgeschoss des Eckgebäudes 52. Gemeinsam mit regionalen Akteuren soll ein Raum entwickelt werden, der die Bedürfnisse der Gemeinschaft aufgreift und zugleich die ökologische Vielfalt stärkt.

Der modellhafte Charakter des Projekts hinterfragt konventionelle Praktiken der Planung. In diesem Zusammenhang können Interventionen, Aktionen und Installationen als Zeichen oder Zwischennutzung umgesetzt werden. Unter den Vorsätzen der Zurückhaltung und Achtsamkeit wird der Umgang mit Regenwasser, Biodiversität, Energiegewinnung im Freiraum sowie gesellschaftliche Aspekte neugedacht.

Darstellung der historischen Bebauung







Lage der geplanten Hochwasserschutzmauer

Community Aktivierung

In einem co-creativen Prozess sollen bis zu Baubeginn räumliche Zeichen entwickelt und gemeinsam umgesetzt werden. Dies geschieht über Aktivitäten in Form von zeichenhaften Installationen, Veranstaltungen und Outdoor-Workshops, wie z.B. klein-architektonische Bauten, experimentelle Kunstaktionen, Pflanzungen, Mock-Ups, etc., für unterschiedliche Ziel-, Interessen- und Akteursgruppen. Das Freigelände soll bis Baubeginn ganz im Sinne eines Reallabors eine Experimentierfläche zur Erprobung unterschiedlichster Projektideen und Themen dienen.



Akteursnetzwerke

Verstetigung

Nachbarschaft

Co-Creation

Erfahrungsaustausch

Wissensaustausch

Zwischennutzungen

Biodiversität

Ein zentrales Ziel ist die Förderung der Biodiversität und die Schaffung eines nachhaltigen Ökosystems. Hierfür werden verschiedene Ideen und Konzepte in Betracht gezogen, um einen vielfältigen und funktionalen Lebensraum zu schaffen. Dazu gehören die natürliche Sukzession und gezielte Wildpflanzenansaat, um eine Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten anzusiedeln und sich entwickeln zu lassen.

Durch gezielte Auswahl spezifischer Pflanzenarten besteht Potenzial für die Verbesserung der Bodenqualität und die Stärkung der Artenvielfalt. Darüber hinaus können beispielsweise insektenfreundliche Strukturen, Blühflächen und Tiny Forests dazu beitragen einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

Die möglichen Maßnahmen können zu einer ökologischen Anbindung an das bereits existierende Ökosystem Auenwiese führen. Des Weiteren kann durch die Kombination dieser Ideen ein gesundes Ökosystem entstehen, das sowohl der Natur als auch den Menschen zugutekommt.



Nachhaltige Energie

Die lokale Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Energie stellt einen weiteren Baustein im Gesamtkonzept des modellhaften Projektes dar.

Herkömmliche Freiflächen-Energieerzeugung ermöglicht in der Regel keine Mehrfachnutzung. Daher besteht hier die Herausforderung vor allem darin, Konzepte zu entwickeln, die multicodierte Lösungen in den Fokus setzen. Energieerzeugung in Verbindung mit Aufenthaltsqualität, artenreicher Flora und weiteren integrierten Funktionen kann dabei einen Ansatz in der Prototypenentwicklung darstellen. Testfelder bieten hierbei die Chance in kleinem Rahmen die Übertragbarkeit auszutesten.

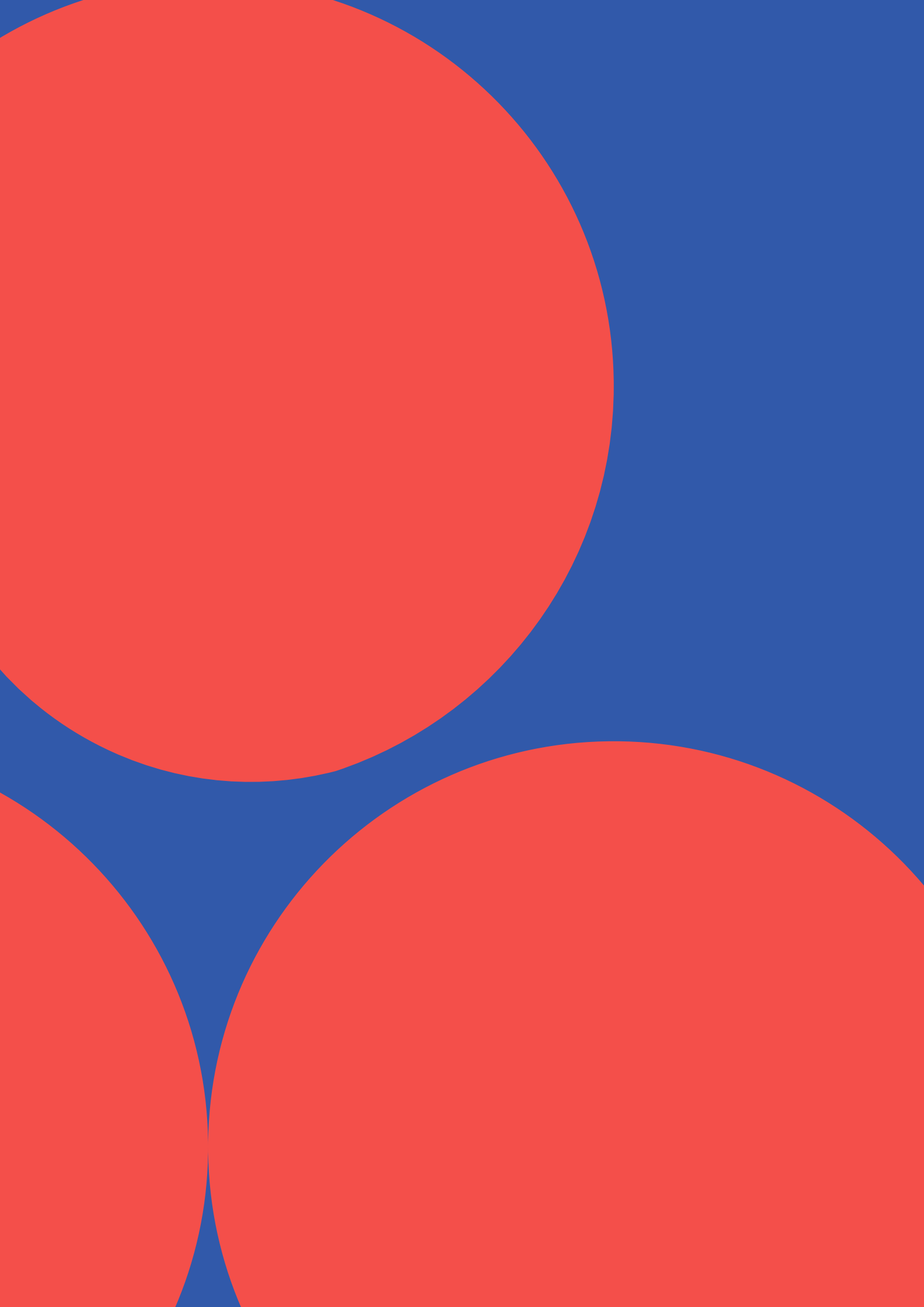


Projektsteckbrief

Gebäude 042

Modellhafte Revitalisierung

LOS 02 + 03 Teilbauvorhaben A, B, C und D









**SCHMIDT
GERÜSTBAU**
Tel. 0341-30819
www.schmidt-geruestbau.de

**Berliner
Cammerale
Club e.V.**
www.bcc-berlin.de
030 25 28 22 34

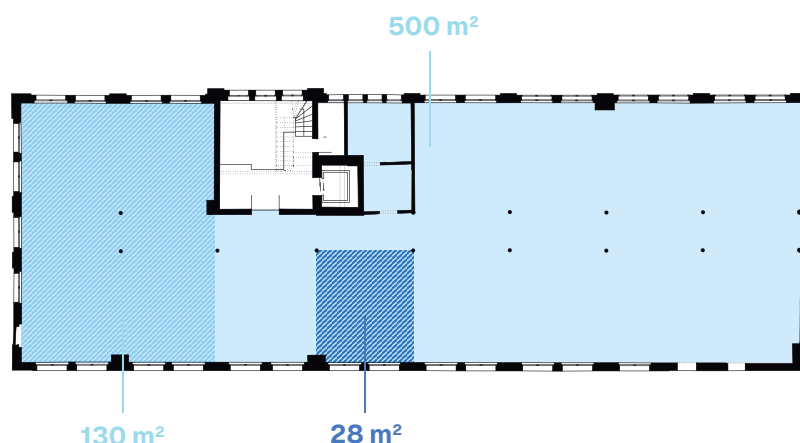
Potenzialbereich Gebäude 042

Durch eine schrittweise niederschwellige Aktivierung des ruinösen Gebäudebestands soll dieser zu einem robusten, inspirierenden und gestalterisch anspruchsvollen Demonstrator ertüchtigt werden. Der ehemalige Zekiwa-Verwaltungsbau verpflichtet sich dabei dem nachhaltigen, zirkulären und klimaneutralen Bauen. Zentrale Aufgaben in der Transformation des Gebäude 042 bestehen in der Sicherung der denkmalwürdigen Bausubstanz sowie der Energiegewinnung und -speicherung über ein flächendeckendes PV-Solar-Dach in Zusammenspiel mit einem Versuchsanbau als vertikales Speichermedium. Ohne Entwicklungsdruck und ohne festgelegte Nutzung sollen im Rahmen einer partizipativen Projektentwicklung nutzungsrobuster Ausbauszenarien zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern in verschiedenen Co-Creation Formaten entwickelt werden. Mit minimalen Eingriffen bei maximaler Wirkung und größtmöglicher Nutzungsoffenheit wird ein Paradigmenwechsel im zeitgenössischen Umgang mit der Bausubstanz angestrebt.

Das Gebäude verfügt über eine Bruttogeschossfläche von 2180 m² verteilt auf 5 Geschosse. Mit seiner lichten Raumhöhe von 5,20 m verfügt das im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahmen entkernte Erdgeschoss über eine sehr flexible Potenzialfläche. Geschossflächen doppelter Höhe sowie vereinzelter Galeriegeschosse sind in diesem Bereich denkbar. Teilbereiche des Erdgeschosses werden für innovative Energiespeicher zur Verfügung stehen und dabei Teil des „gläsernen“, erlebbaren Energiekonzeptes für das Gebäude.

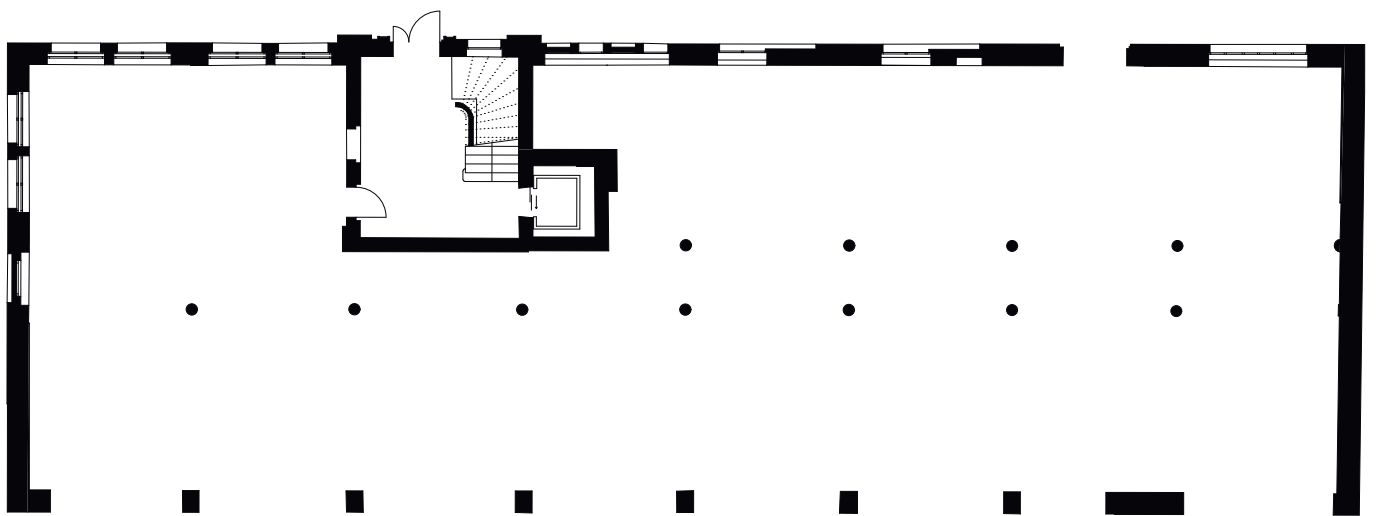
Ausbauszenarien

Mit einem Stützenraster von 5 m in Nord-Süd Richtung und einer Rasterbreite von 5,50 m in Ost-West Richtung bietet sich den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern eine robuste Grundstruktur, die eine Vielzahl an Möglichkeiten für die Organisation der Geschosse zulässt. Je nach Bedarf sind Nutzungen über die komplette Geschossfläche von 500 m² oder in kleineren Einheiten zwischen 28 und 130 m² denkbar. Ein Treppenhaus sowie ein zentral angelegter vertikaler Versorgungsstrang ermöglicht den schrittweisen Ausbau der Haustechnik bei zunehmender Verdichtung der Geschosse. Auch in der thermischen sowie räumlichen Ertüchtigung des Gebäudes sind verschiedene Szenarien denkbar. Diese wurden bereits in unterschiedlichen Entwurfsformaten im Fachbereich Architektur an der Hochschule Anhalt konzeptionell betrachtet. Die Erkenntnisse stehen den zukünftigen Akteurinnen und Akteuren als Katalog der Möglichkeiten zur Verfügung. Denkbar sind unter anderem Pufferschichten, die in der Art eines Wintergartens die neue thermische Hülle bilden sowie zwischentemperte Raumzonen. Auch Szenarien nach dem Prinzip eines Ausbauhauses könnten in Form von thermisch eigenständigen Haus-in-Haus Lösungen im Bestandsgebäude erprobt werden. Ein kooperatives Werkstattverfahren im Entwerfen der thermischen Hülle und des nutzungsrobusten Ausbaus bringt Interessenten aus der Region zusammen mit Experten und Expertinnen für partizipative Entwurfsprozesse in der Architektur.



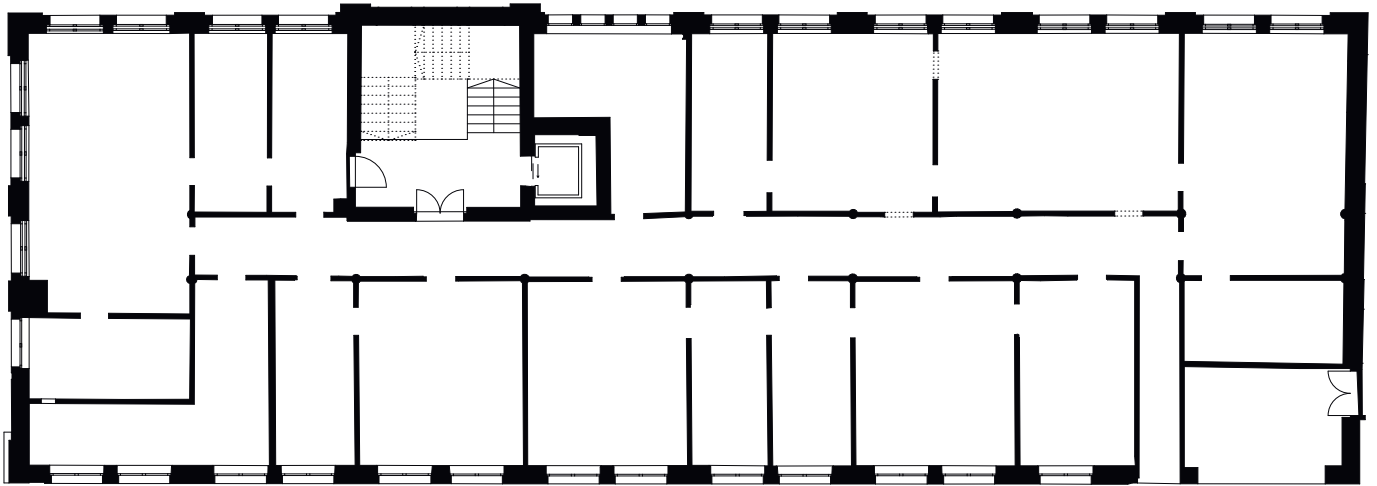


Erdgeschoss nach Hochwassersanierung

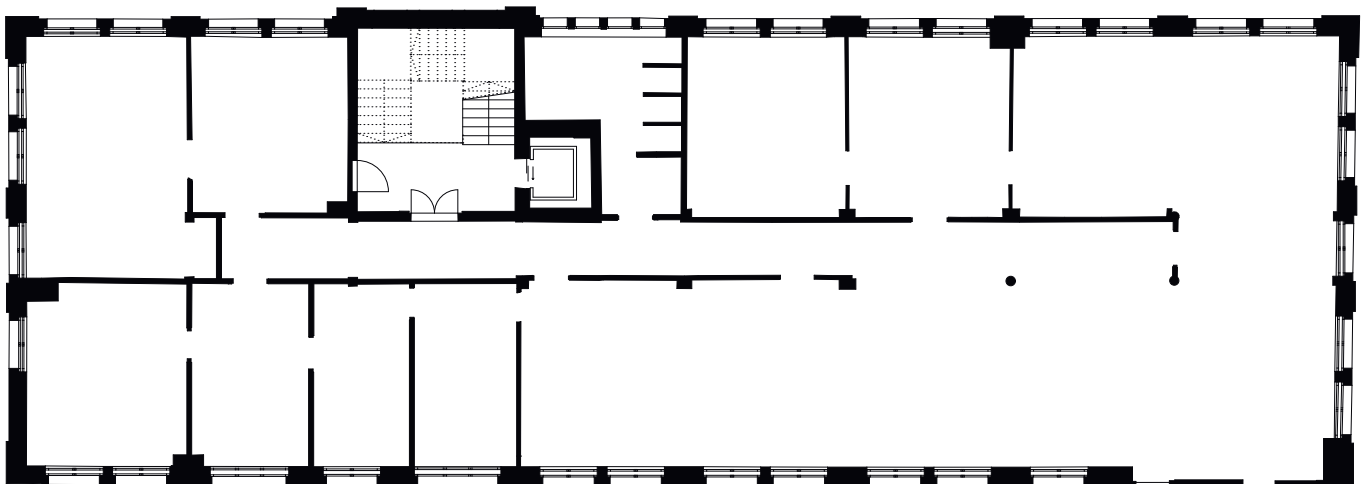


Erdgeschoss

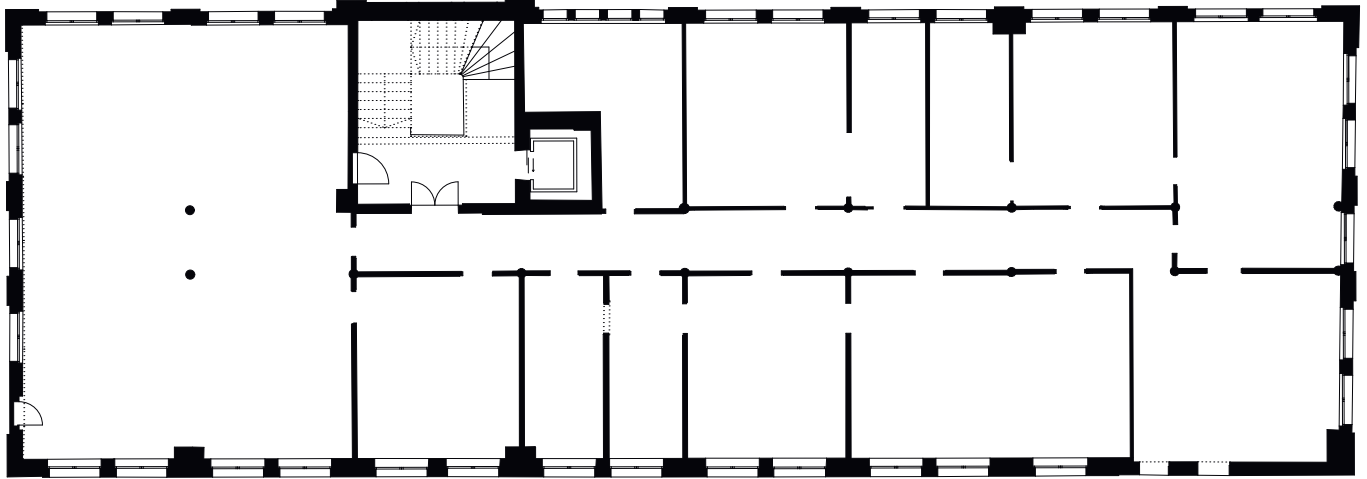
Grundrisse



1. Obergeschoss

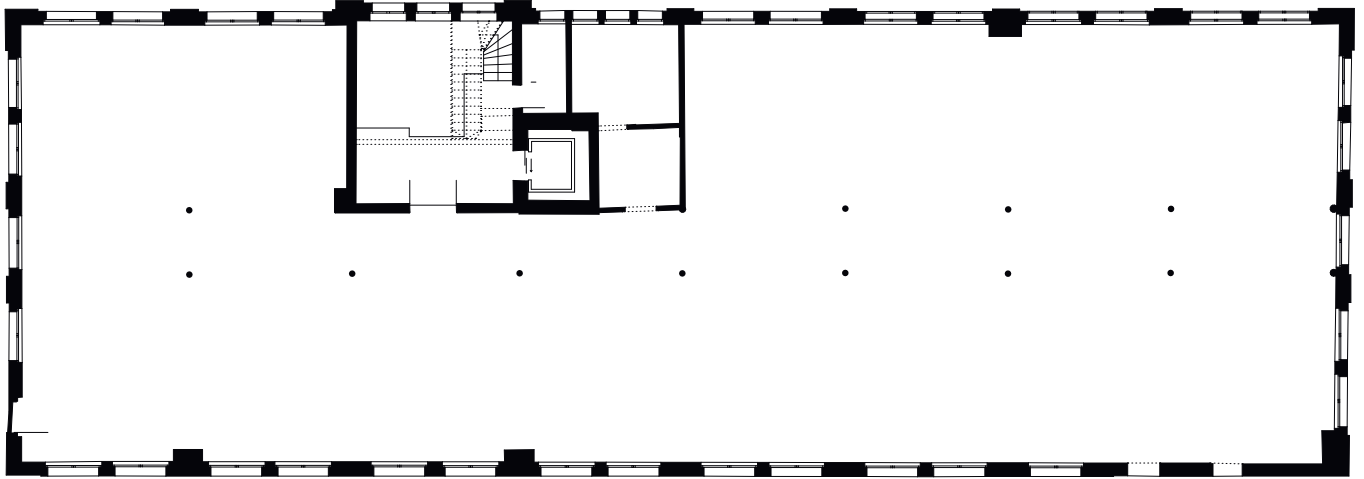


2. Obergeschoss

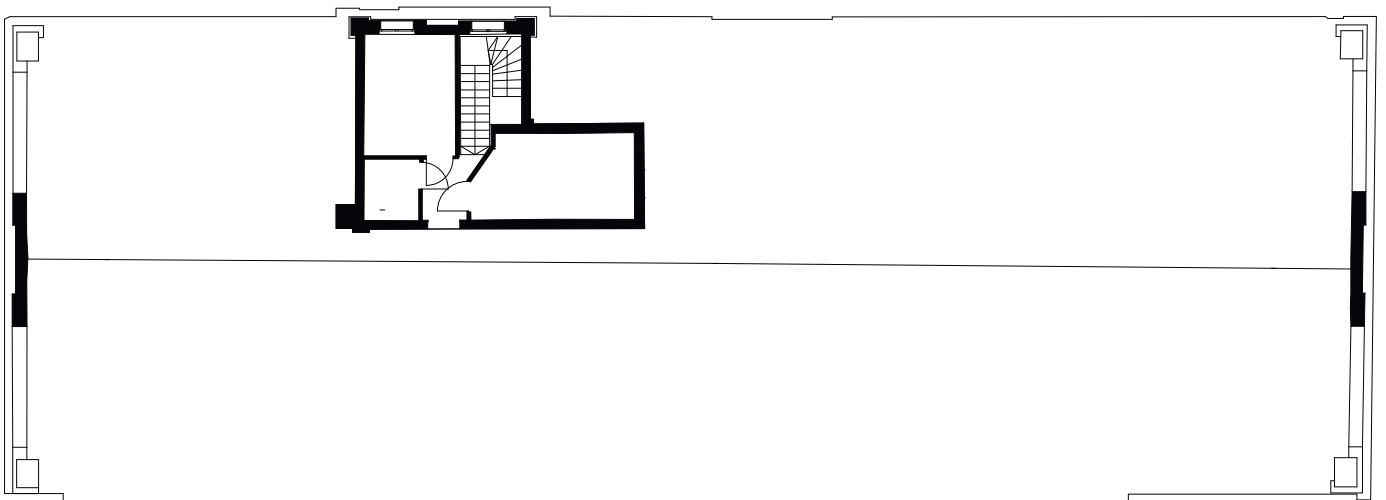


3. Obergeschoss

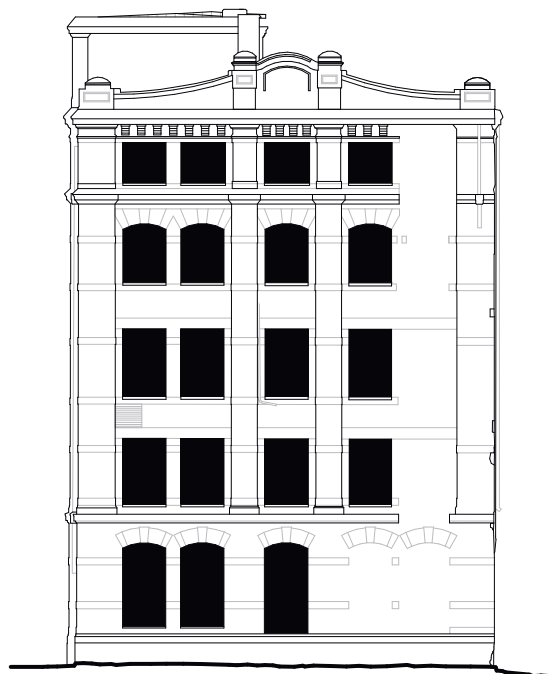
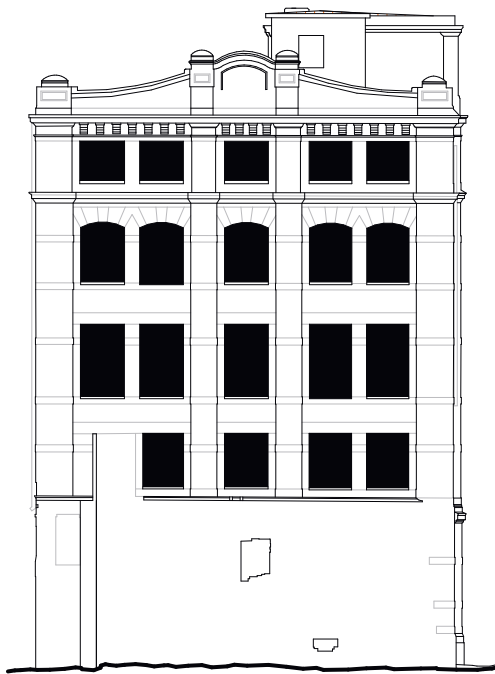




4. Obergeschoss



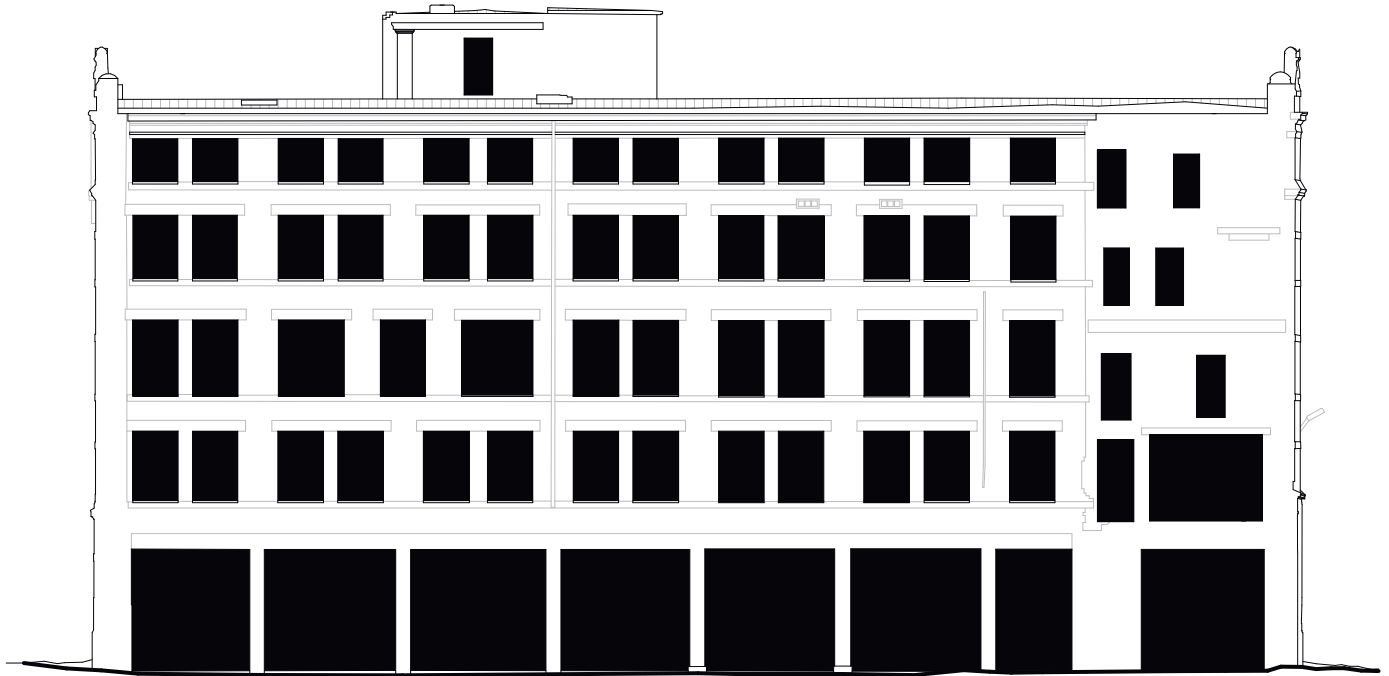
Dachgeschoss



Ansicht Nord



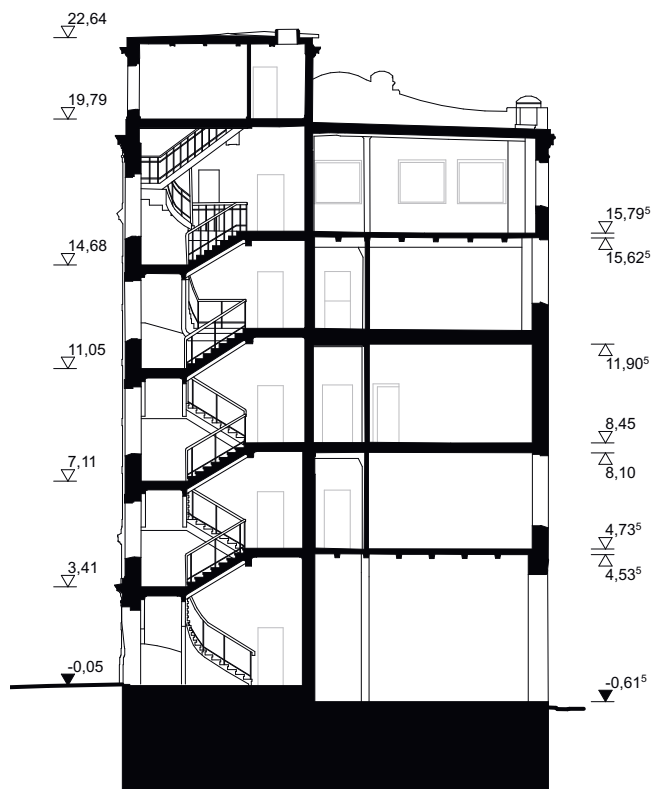
Ansichten



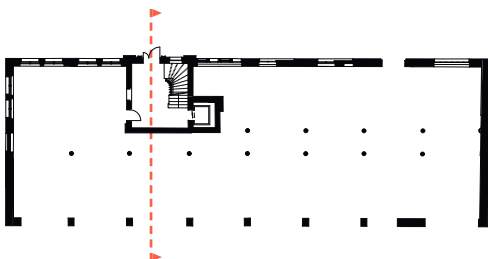
Ansicht Ost



Ansicht West



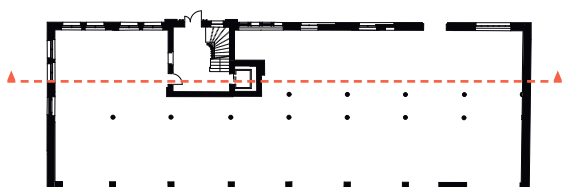
Schnitt A-A



Schnitte

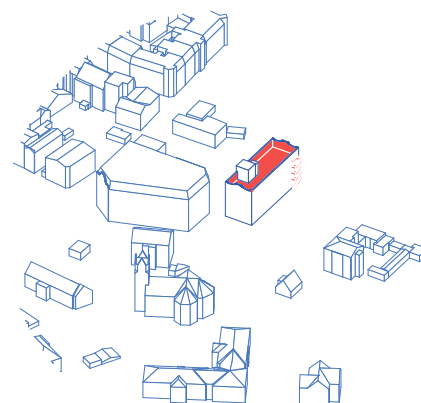
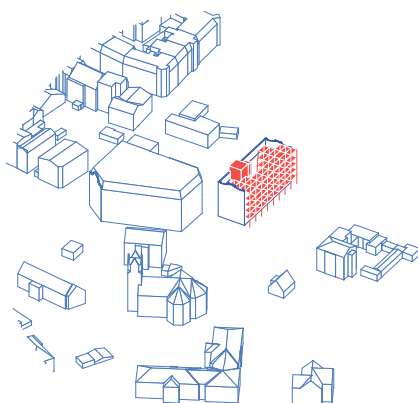
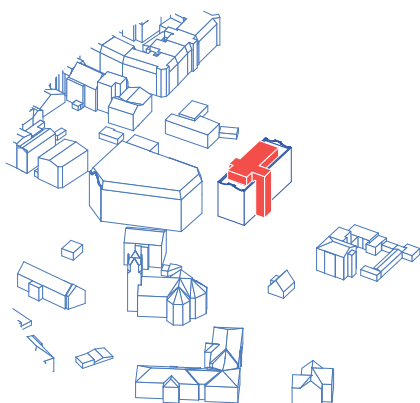
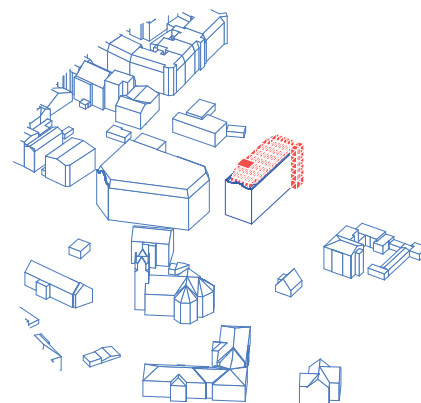
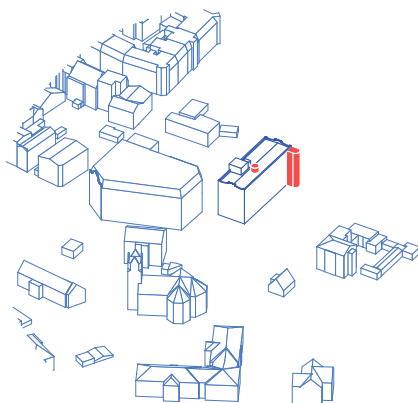
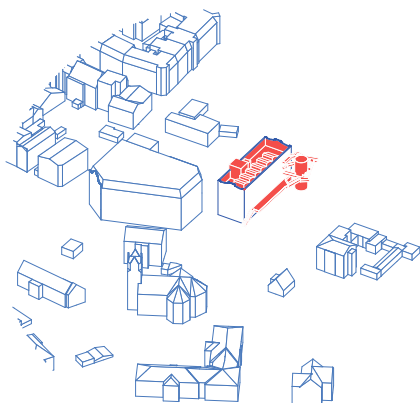
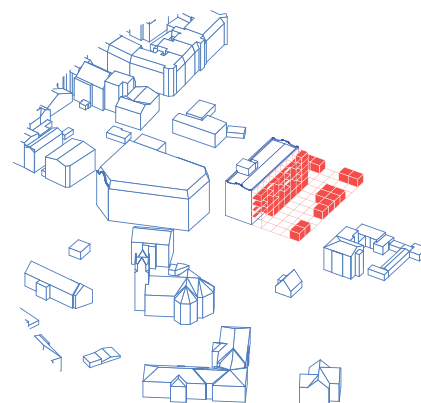
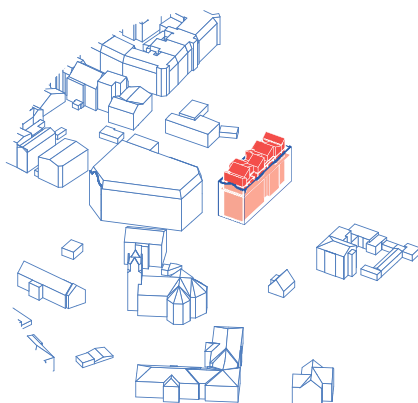
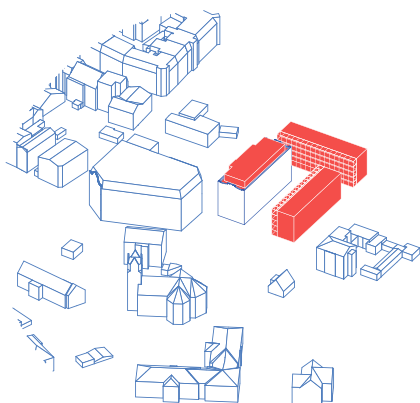
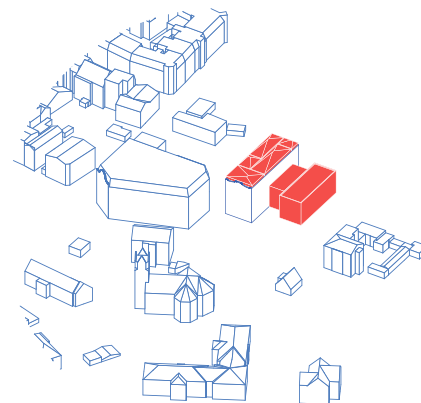
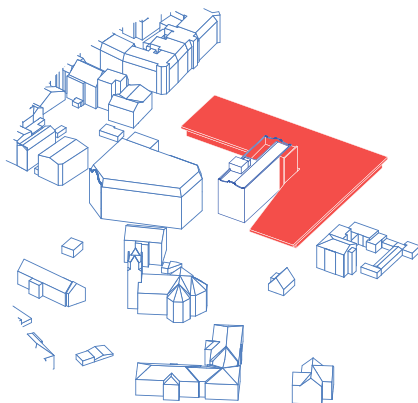
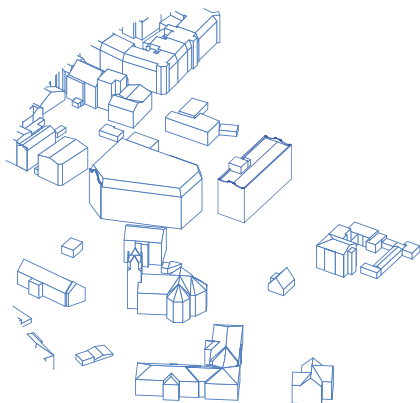


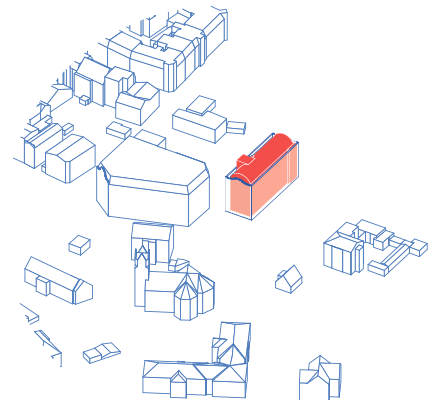
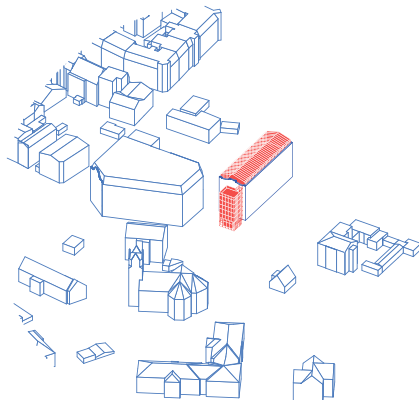
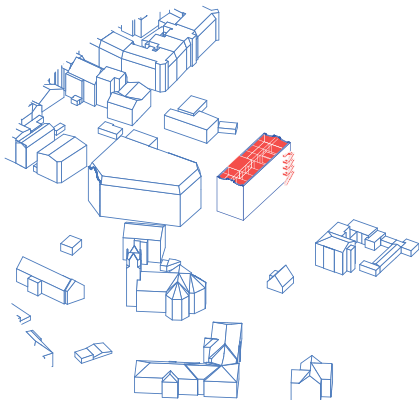
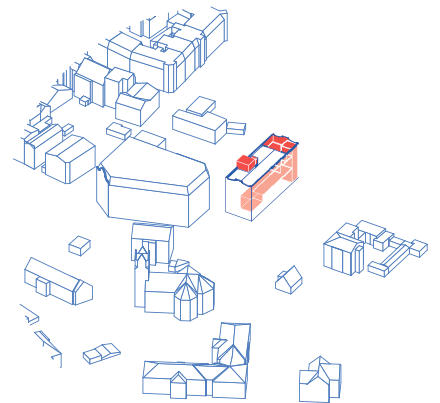
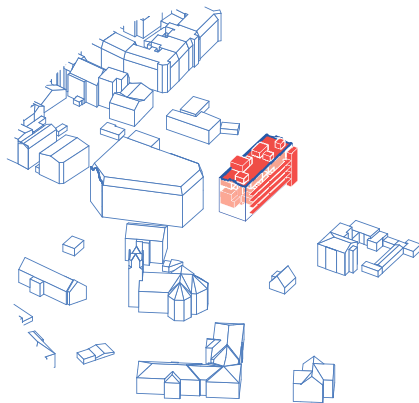
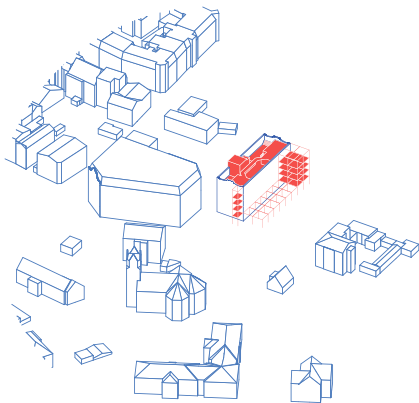
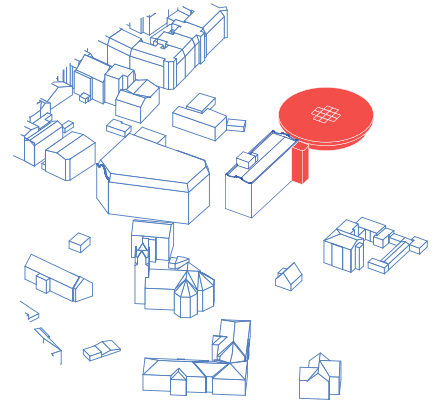
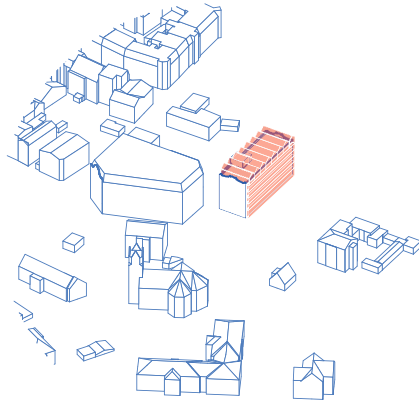
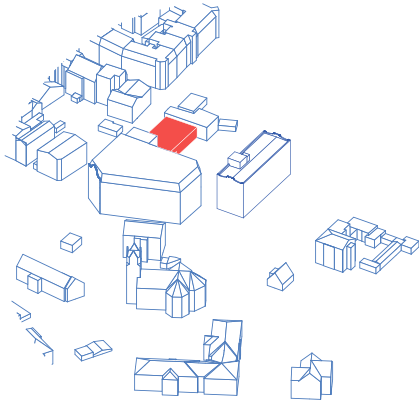
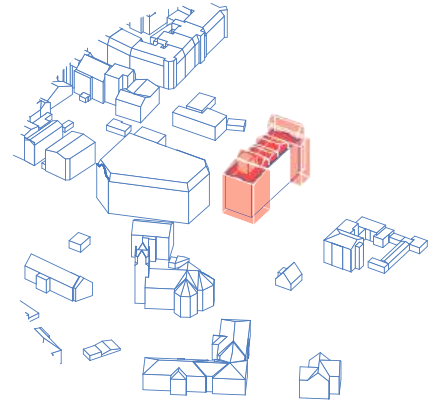
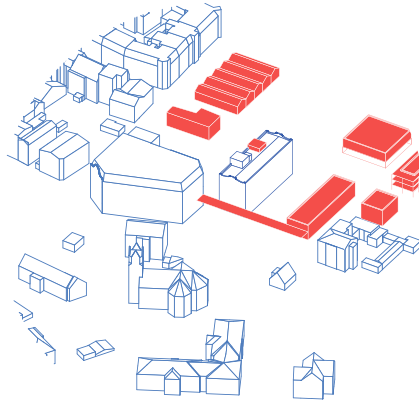
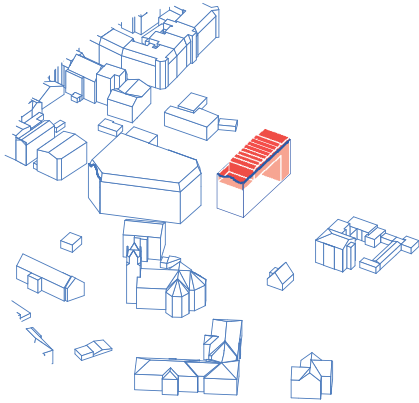
Schnitt B-B

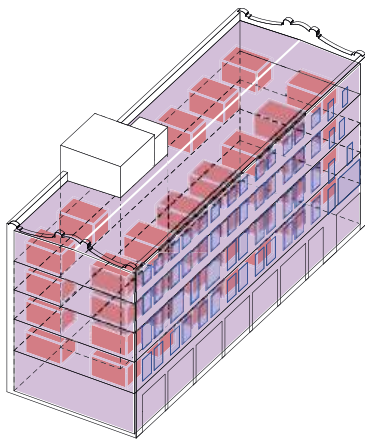




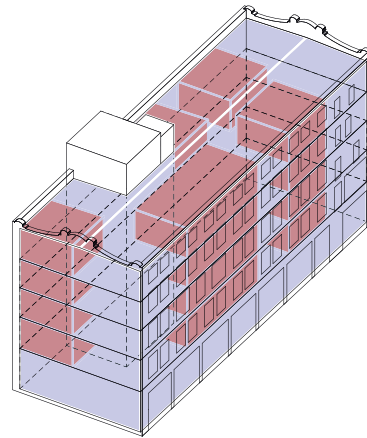




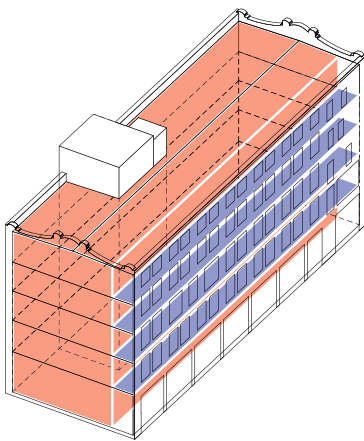




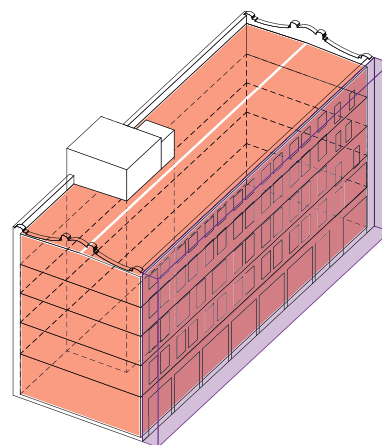
Zwischentemperierte Hülle - Warme Kerne



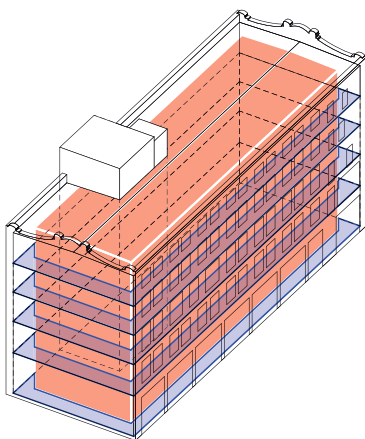
Vertikale Außenräume - Warme Kerne



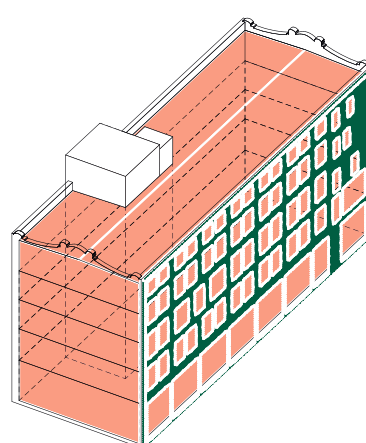
Kalte Pufferzone



Zwischentemperierte Pufferzone



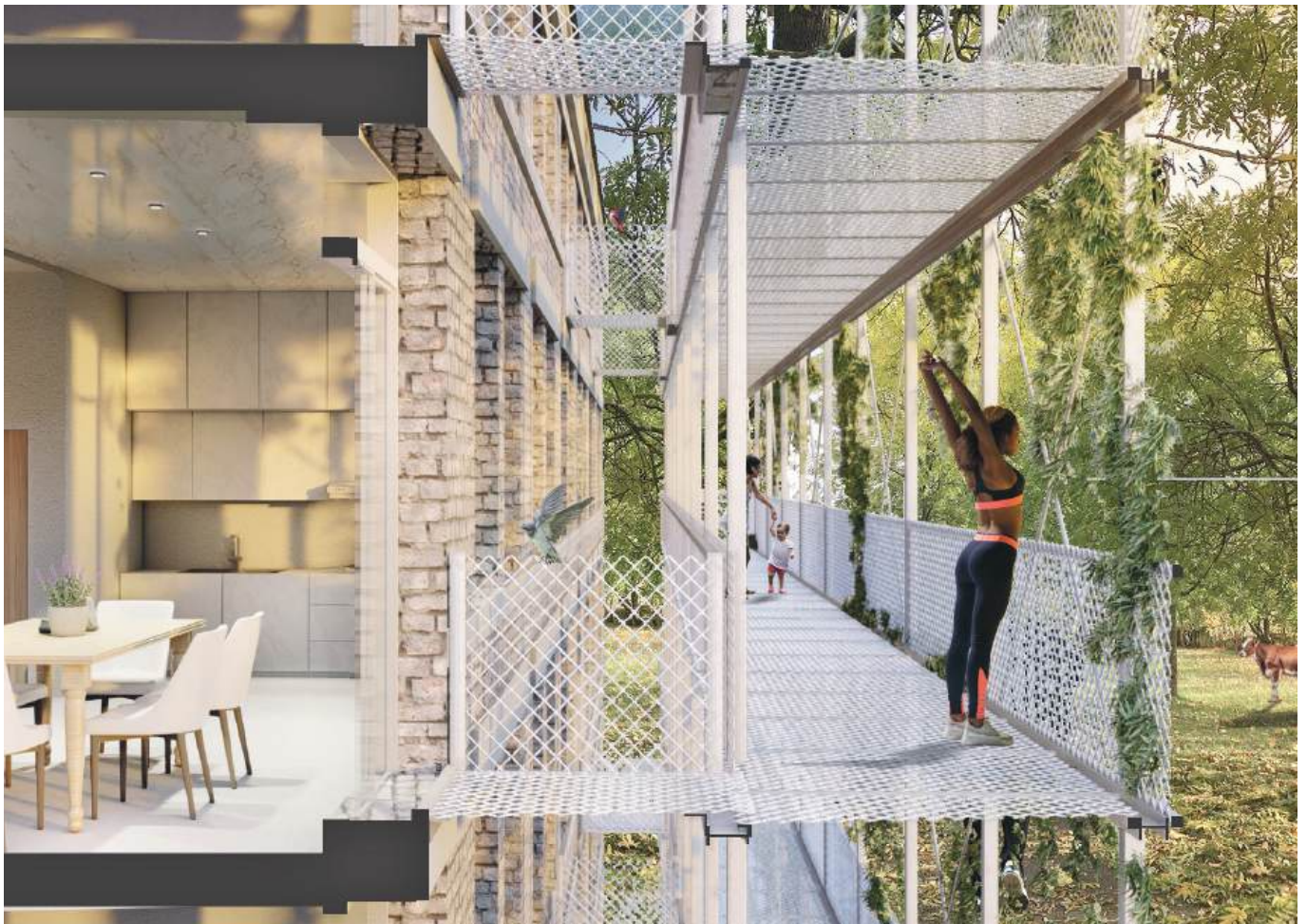
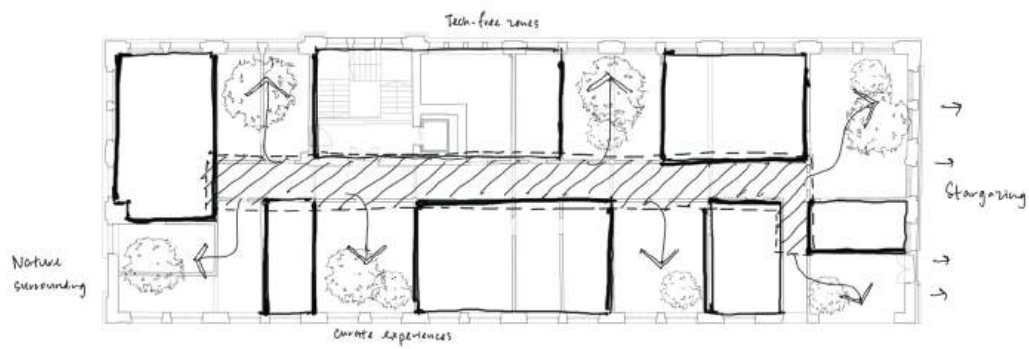
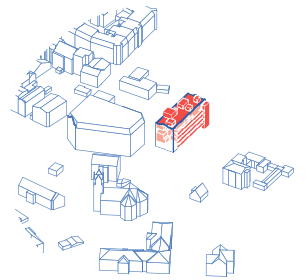
Umaufende Pufferzone



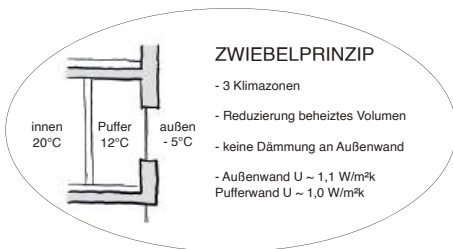
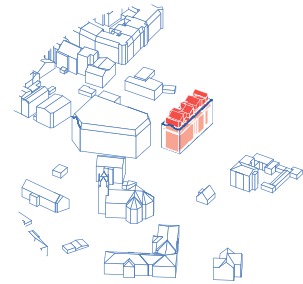
Grüner Dämmuffer



Strategie "Haus in Haus"



Strategie "Pufferzone"





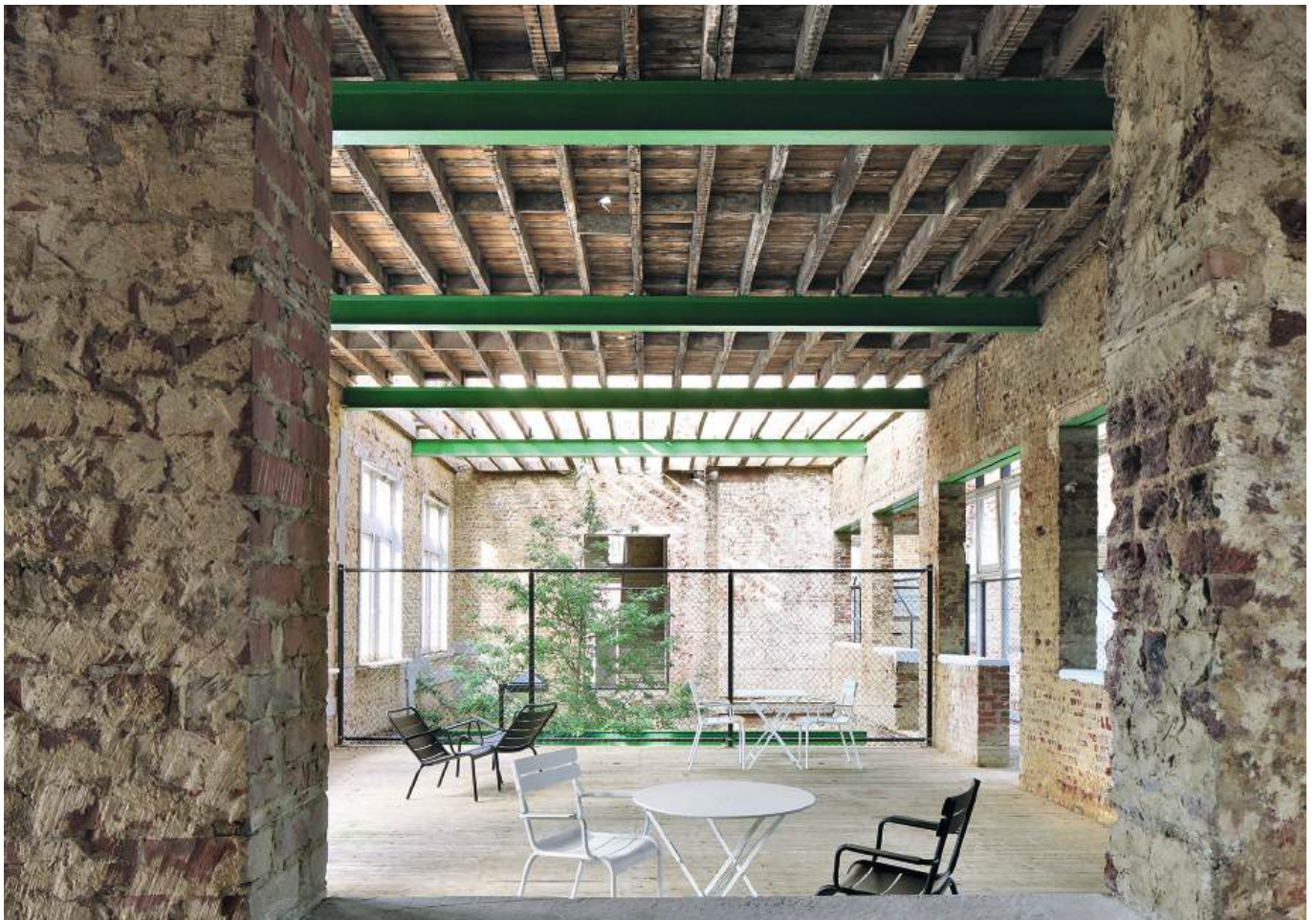
*Das wohltemperierte Haus
EMI Architekten
Regensburg, Deutschland*

*Palais des Expositions / Palais des Congrès
AgwA, Architecten Jan De Vylder Inge Vinck
Charleroi, Belgien*





*Architecten de vylder vinck taillieu
Melle, Belgien*



Projektsteckbrief

"Raum der Möglichkeiten"

Gebäude 051/052 Innenausbau Erdgeschoss

LOS 04 Teilbauvorhaben E







Ausgangssituation

Auf dem ehemaligen Gelände der Zeitzer Kinderwagenfabrik ZEKIWA befindet sich an der Kreuzung Badstubenvorstadt/Geschwister-Scholl-Straße das heutige Stadtarchiv. Dieses Gebäude markiert seit 1908 markant die Ecke des ehemaligen ZEKIWA-Geländes und wurde durch den Fabrikant Ernst Albert Naether als Schmiedegebäude errichtet.

In der Erdgeschosszone befindet sich der „Raum der Möglichkeiten“, welcher als Demonstrator das erste sicht- und nutzbare Ergebnis des NEB-Reallabors (RZZ) für nachhaltiges Bauen, Wohnen und Arbeiten darstellt. Der Raum steht exemplarisch dafür, wie die Werte und Kriterien des Neuen Europäischen Bauhauses (NEB)- beautiful, sustainable, together - integriert und gemeinsam realisiert werden können.

Der „Raum der Möglichkeiten“ wird gemeinsam durch die Verbundpartner sowie durch zivilgesellschaftliche Initiativen aus Zeitz entwickelt und für gemeinsame gemeinwohl- und gemeinschaftsorientierte Aktivitäten genutzt. Multiple Angebote aus dem Verbund und der Stadtgesellschaft treten miteinander in Aktion, um das Gelände, aufgeladen mit neuen Ideen, Aktionen und Prozessen, zurück in die Zivilgesellschaft zu holen. Hierbei stehen vor allen Dingen Formate wie Ausstellungen und Veranstaltungen, Vorträge und Workshops aber auch Stillarbeitsplätze und Orte des Wissenstransfer, Werkstätten und Austausch im Vordergrund.

Blick in BT 51



Potenzialbereich

Im Zuge der Sanierungs- und Umnutzungsmaßnahmen des Gebäudes in den Geschossen 1.-5. OG zu einem Stadtarchiv, wurde das Erdgeschoss bisher nur teilweise saniert. In der Ausbaustufe 1 wurde ein Bauantrag erstellt, der die Nutzungsänderung des Erdgeschosses von „ohne Nutzung“ in „Bildungsräume“ genehmigt hat.

Der "Raum der Möglichkeiten" umfasst zwei ebenerdig zugängliche Gebäudeteile. Beide Bereiche sind intern über eine Tür miteinander verbunden und können unabhängig voneinander oder gemeinsam genutzt werden. Die Räume bieten eine robuste bauliche Grundstruktur und wurden im Zuge der Umnutzung des Gesamtgebäudes bereits teilweise vorbereitet. Damit stehen flexible Flächen für vielfältige, gemeinschaftsorientierte Nutzungen zur Verfügung. Ziel ist es, diese Flächen im Rahmen partizipativer Prozesse weiterzuentwickeln.

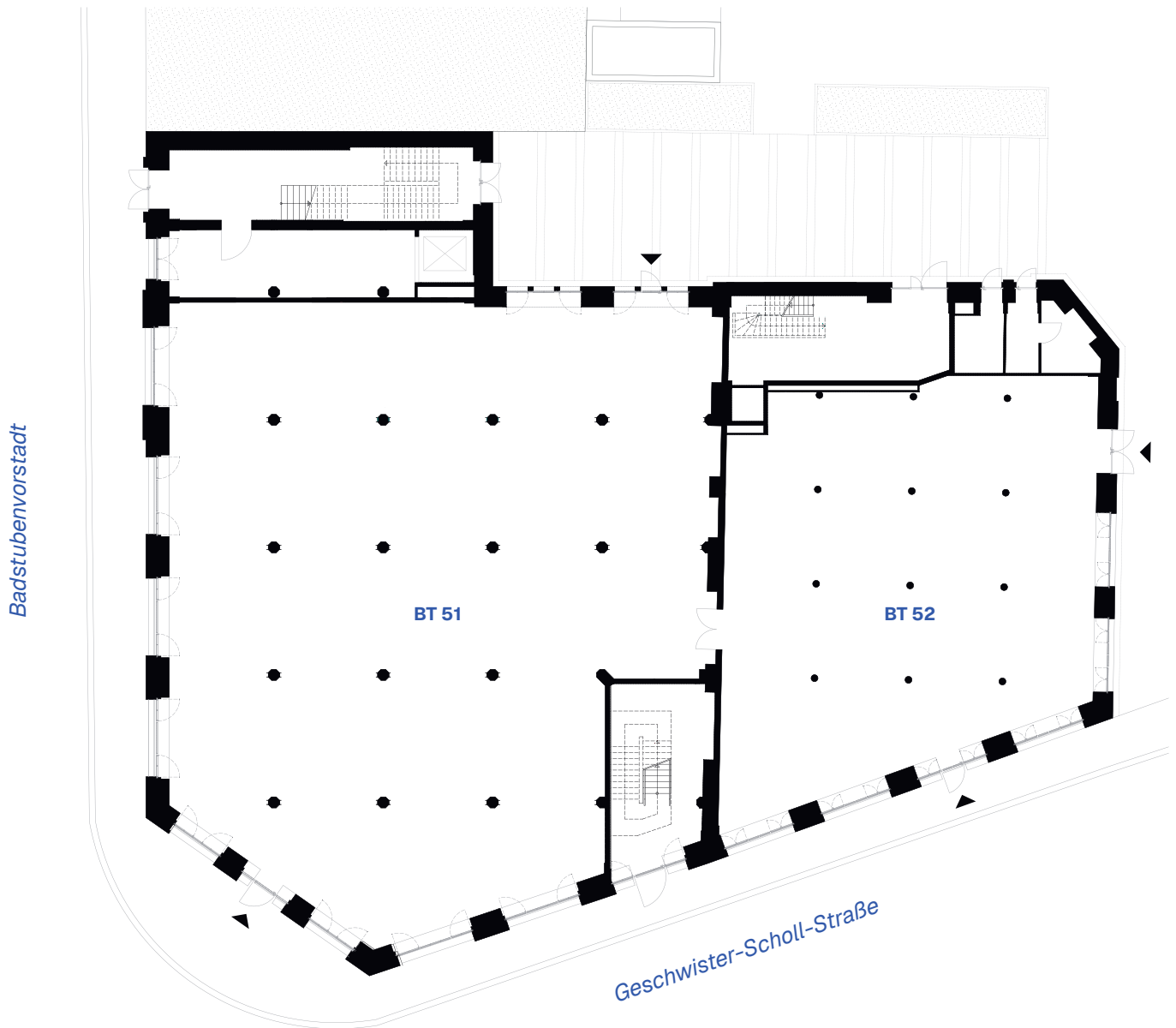
Die derzeitige Ausstattung der Gebäudeteile BT 51 und BT 52 bietet Grundlage für eine flexible Weiterentwicklung der Infrastruktur. Lediglich im Hausanschlussraum im BT 52 ist ein Kalt- und Warmwasseranschluss vorhanden. Sanitär- und Teeküchenbereiche werden in der nächsten Ausbaustufe umgesetzt.

Die Elektroversorgung ist aktuell mit drei Steckdosen unzureichend, jedoch ermöglichen die bereits unter der Decke abgehängten Trassen eine unkomplizierte Erweiterung der Medienführung. Durch gezielte Nachrüstungen wird die technische Infrastruktur den Anforderungen moderner Nutzungen in einer Ausbaustufe 2 optimal angepasst.

Der Raum verfügt derzeit über eine Grundausstattung von 18 Tischen und einer Agora mit flexiblen Sitzmöglichkeiten, markiert durch einen runden Teppichkreis im BT 051. In einer nächsten Ausbaustufe werden dann in Zusammenarbeit mit den Studierenden der Hochschule Anhalt im Fachbereich Architektur und Design und dem lokalen Handwerk Prototypen als hybride Objekte für eine variable Raumnutzung geplant (z.B. Möbel, Raumteiler, Wandmodule etc.) und gebaut. Hierbei stehen vor allen Dingen Formate wie Ausstellungen und Veranstaltungen, Vorträge und Workshops aber auch Stillarbeitsplätze und Orte des Wissenstransfer, Werkstätten und Austausch im Vordergrund.

Blick in BT 52





Grundriss

Der gesamte Baukörper weist eine maximale Breite von ca. 48m und eine maximale Tiefe von ca. 42m auf.

- **BT 51** ist im Norden über eine rückseitige Glastür zugänglich und verfügt über einen zweiten Ausgang an der Ecke Badstubenvorstadt / Geschwister-Scholl-Straße. Eine Rampe ermöglicht barrierefreien Zugang.

Fläche = 738,48 m²
 h Rohbau = 5,14 m
 max. Tiefe = 32,00 m

h Lichte = 4,84 m
 max. Breite = 27,00 m

- **BT 52** ist von Osten über eine Doppelflügeltür erreichbar und hat ebenso einen zweiten Ausgang zur Geschwister-Scholl-Straße.

Fläche = 349,38 m²
 h Rohbau = 5,12 m
 max. Tiefe = 19,00 m

h Lichte = 4,87 m
 max. Breite = 18,50 m

Raum für Veränderung

Das Ziel ist die Entwicklung eines robusten räumlichen Nutzungskonzepts, das eine Mehrfachcodierung der Räume ermöglicht bzw. ein Maximum an Möglichkeiten der Aneignungspotenziale zulässt und eine gemeinschaftsorientierte Nutzung schafft – bei gleichzeitig minimalem Umbau- und Ausbauaufwand. Flexible und vielfältige räumliche Angebote sollen mit einer Second-Use-Strategie der Raumausstattung verbunden werden, um einen ressourcenschonenden Ausbau im „Raum der Möglichkeiten“ exemplarisch zu realisieren. Mögliche Nutzungsszenarien sind Veranstaltungen, Workshops sowie konzentriertes Arbeiten.

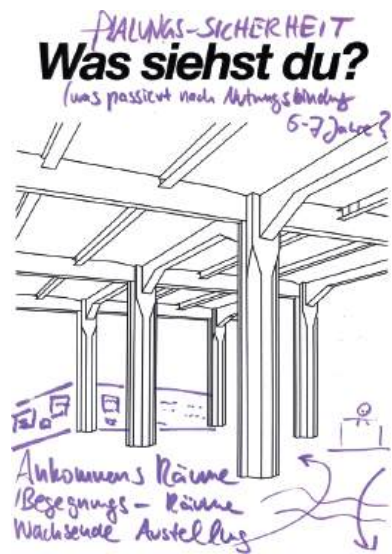
Die Umsetzung erfolgt in drei Ausbaustufen, die sich am experimentellen Charakter des Projekts orientieren. Im Sinne eines Modellvorhabens für zirkuläres Bauen werden in den einzelnen Stufen Erkenntnisse und Beiträge der Verbundpartner integriert – etwa durch Materialexperimente, neue Konstruktionsansätze oder die Wiederverwendung von Ressourcen.

Neben einem offenen Nutzungskonzept und einem nachhaltigen Materialverbrauch ist es ein weiteres Ziel, die Verbindung zum lokalen Handwerk und zu Akteur:innen aus der Region zu stärken. Ebenso ist die Einbeziehung des sozialen Umfelds in den Planungsprozess von Anfang an ein wichtiger Bestandteil, um gemeinsam eine lebendige und zukunftsfähige Nutzung zu gestalten.

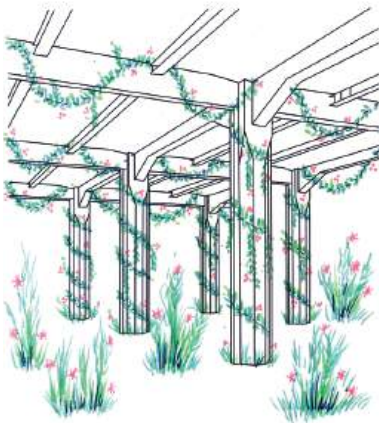
Für potenzielle und interessierte Nutzer:innen besteht die Möglichkeit, ihre Impulse und Ideen aktiv in den Planungsprozess einzubringen. Durch Beteiligungsformate und Workshops werden partizipative Aneignungsstrategien umgesetzt, die sicherstellen, dass neue Nachnutzer:innen von Anfang an mit ihren Bedürfnissen und Vorstellungen in die Entwicklung des „Raums der Möglichkeiten“ einbezogen werden.

*Mitmachworkshop für
das ZEKIWA-Projekt im
Stadtlabor, Mai 2025*





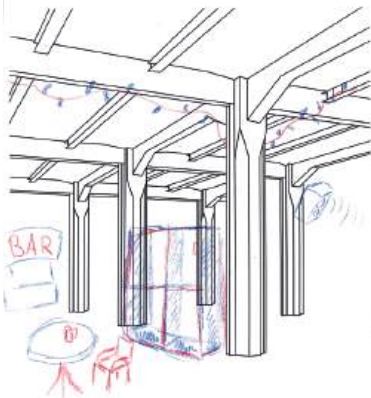
Was siehst du?



Was siehst du?

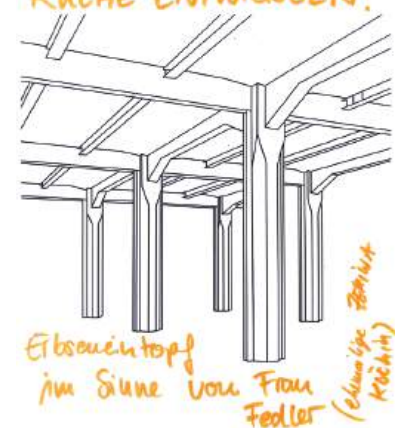


Was siehst du?



Was siehst du?

KÜCHE ENTWICKELN!




Ihre Ideen für die Potenzialbereiche ...



Freianlagen



Gebäude 042



Raum
der
Möglichkeiten

Bildnachweis

S. 2	Collage Miriam Metz
S. 4-5	Luftbild LVerGeo Sachsen-Anhalt
S. 6-7	Fotos Felix Benz
S. 8	Darstellung Lea Alig
S. 12-13	Darstellung Lea Alig
S. 14-15	Fotos Lea Alig
S. 18-19	Luftbild LVerGeo Sachsen-Anhalt
S. 20-21	Darstellungen Miriam Metz
S. 23	Plangrafik GUT Gesellschaft für Umwelttechnologie mbH
S. 24-25	Foto Mathias Feimer
S. 26	Studentische Arbeiten Hochschule Anhalt; Bild Umweltzentrum Heersermühle; Bild averagejoes.co.uk - David Saunders
S. 27	Studentische Arbeiten Hochschule Anhalt; Bild Alice Zipper de Jersey; Bild Annika Schmidt; Bild Yannik Wehr; Bilder Carl Stahl; Bild regenwasseragentur.berlin
S. 28	Studentische Arbeiten Hochschule Anhalt; Bild MOWEA; Bild MAD Architects; Bild Mick Hales; Bild ICD/ITKE/IntCDC - Universität Stuttgart; Bild Mitrex; Grafik Julio Alejandro Romero Alonso and Miguel Angel Lopez Carro;
S. 29	Studentische Arbeiten Hochschule Anhalt; Grafik savetarrantwater.com ; Bild godelmann.de ; Grafik Berliner Regenwasseragentur; Bild Kovacic Ingenieure GmbH (kovacic.de); Bild Angelika Eppel-Hotz
S. 32-33	Luftbild LVerGeo Sachsen-Anhalt
S. 34	Foto Felix Benz

S. 36	Foto Felix Benz
S. 38	Foto Felix Benz
S. 36-43	Zeichnungen Lea Alig, Miriam Metz
S. 40	Foto Sebastian Stieß
S. 44-45	Foto Felix Benz
S. 46-47	Darstellungen Miriam Metz
S. 48	Darstellungen Miriam Metz
S. 49	Foto Pihlmann/Kim Lenschow
S. 50	Darstellungen Kah Yee Sin
S. 51	Darstellungen Felix Benz, Nico Fahsel
S. 52	Foto Emi Architekten
S. 52-53	Foto Filip Dujardin
S. 56-57	Luftbild LVerGeo Sachsen-Anhalt
S. 58	Foto Catharina Förster
S. 59	Foto Catharina Förster
S. 60	Foto Catharina Förster
S. 61	Zeichnung Dorothea Velde
S. 62	Foto Dorothea Velde
S. 63	Zeichnungen BürgerInnen Zeitz, im Zuge des MitMachMais



SACHSEN-ANHALT
GEMEINSAM FÜR EIN
NEUES EUROPÄISCHES BAUHAUS



Finanziert von der
Europäischen Union

