

Stadt Jena

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. VBB-J 46 „dotSource Campus“



Entwurf zur Auslegung bei der Öffentlichkeitsbeteiligung

Vorhabenbeschreibung

Für das Gebiet
Gemarkung Jena, Flur 7:
Flurst.-Nr. 112/1 (teilweise), 113, 114, 115,
117 (teilweise), 124/15 (teilweise), 155/10
(teilweise)
Gemarkung Jena, Flur 13:
Flurst.-Nr. 193/2 (teilweise)

Vorhabenträgerin
dotSource Headquarter GmbH
Goethestraße 1
07743 Jena

Bauleitplanung
ATP Berlin Planungs GmbH
Salzufer 15-16
10587 Berlin

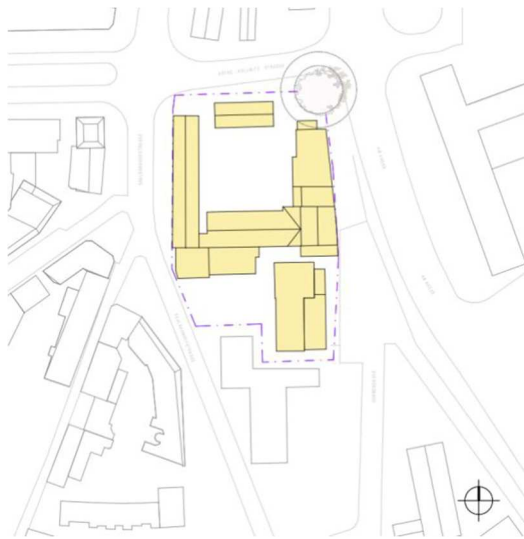
Stand: 15.02.2023



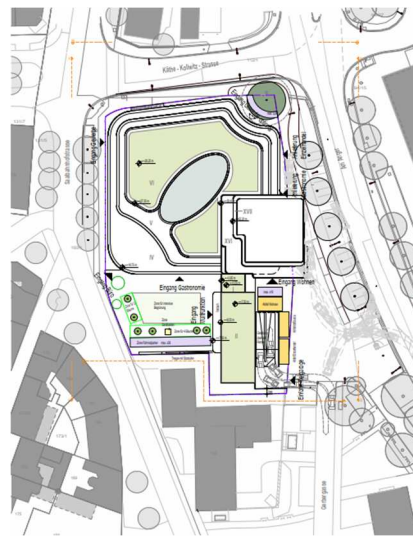
Vorhabenbeschreibung „dotSource Campus“

Die dotSource Headquarter GmbH plant ihren neuen Firmensitz in der Innenstadt von Jena, angrenzend an die Straßen Am Anger, Saalbahnhofstraße und Käthe-Kollwitz-Straße.

Geplant ist der Abbruch der bestehenden Gebäude auf den drei Flurstücken 113, 114 und 115 und die Neuerrichtung eines attraktiven und zukunftsorientierten Gebäudekomplexes mit der Firmenzentrale dotSource, neu entstehenden Wohnungen, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, einer eigenen Tiefgarage sowie eines durch die dotSource GmbH exklusiv genutzten Multifunktionsgebäudes für interne Veranstaltungen, Präsentationen und Ausstellungen.



Abbruch der bestehenden Gebäude



Neuplanung dotSource Campus

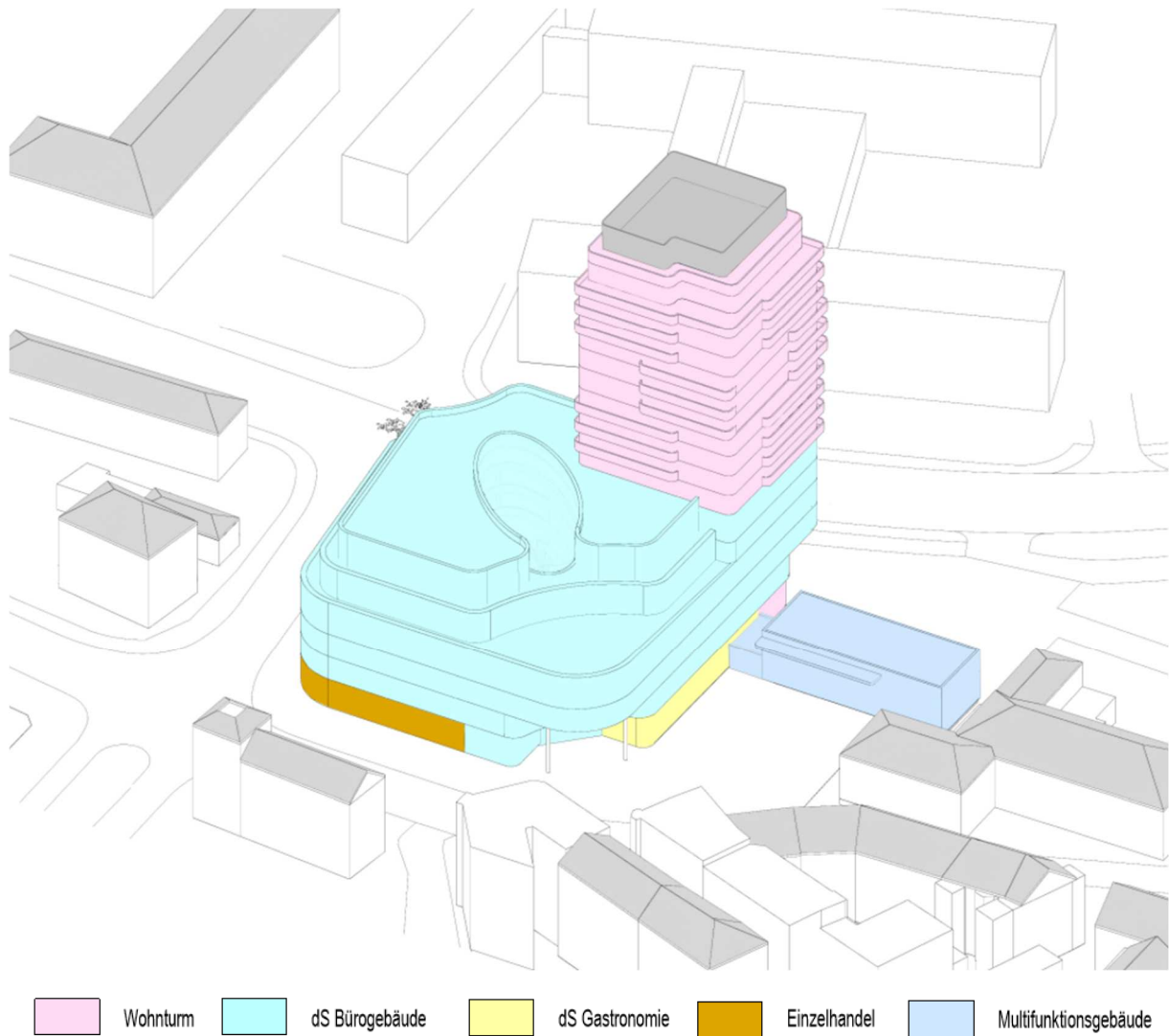
Es ist vorgesehen, ein 6-geschossiges Sockelgebäude als Firmensitz mit einer reinen Büronutzung auszubilden. Im Erdgeschoss des Sockelgebäudes befinden sich zudem Einzelhandels- und Gastronomieflächen, die die innerstädtische Einzelhandelssituation und die Nahversorgung stärken sollen. An das Sockelgebäude schließt im südwestlichen Bereich ab dem 6. Obergeschoss bis zum 15. Obergeschoss der Wohnturm an. Oberhalb des Wohnturmes befindet sich im 16. Obergeschoss ein eingebaute Technikaufbau.

Im südöstlichen Bereich des Areals ist der „Digital Art Park“ geplant, welcher als öffentlich zugänglicher und attraktiver Freiraum ausgebildet wird. Zudem ist ein zweigeschossiges Multifunktionsgebäude als firmeninterne, kulturelle und interaktive Begegnungsstätte im südlichen Bereich des Areals geplant.

Nutzungsverteilung

Die folgenden Bruttogrundflächen (ohne Balkone und Terrassen) sind pro Nutzung vorgesehen:

Nutzung	Bruttogrundfläche in m ²
Büronutzung	Ca. 12.500 m ²
Einzelhandel	Ca. 1.200 m ²
Gastronomie	Ca. 500 m ²
Wohnen	Ca. 7.150 m ²
Multifunktion	Ca. 550 m ²



Schema der Nutzungen

Grundidee / Planungskonzept

Der neue dotSource Campus – mit seiner zentralen Lage und guter Anbindung – schafft eine neue Arbeitswelt sowie einen neuen Wohnstandort mit kultureller Begegnung im „Digital Art Park“. Über eine großzügige Lobby im Erdgeschossbereich werden alle Geschosse des Bürogebäudes erschlossen. Das Wohngebäude verfügt über einen separaten Eingang an der Straße Am Anger. Es besteht die Möglichkeit, alle Gebäudeteile über die Tiefgarage zu erschließen.

Durch die unterschiedlichen Nutzungen auf dem Areal und die Schaffung eines weiteren Mittelpunktes

wird das bestehende Stadtquartier weiter belebt. Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird im Innenstadtbereich ein heterogener Gebäudekomplex sowohl mit Nutzungen wie Büro, Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie als auch mit einem hohen Wohnanteil geschaffen.

Im Wohnturm werden bis zu 52 Wohneinheiten geplant. Es sind sowohl Mietwohnungen und Eigentumswohnungen als auch 20 % mietpreisgebundener Wohnraum vorgesehen.

Städtebauliches und gestalterisches Konzept

Das Areal bildet ein Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nachbararealen und vermittelt zwischen dem vorhandenen Bestand und der neuen Bebauung. Das Vorhaben prägt Jena durch den neu entstehenden Hochpunkt und schafft ein Areal als Spannungspunkt zwischen neuer Stadtstruktur im Osten und der planmäßig um 1900 angelegten historischen Struktur des Wohnquartiers „Damenviertel“ im Westen. Der Hochpunkt hat auch in seiner Fernwirkung einen eigenständigen architektonischen Charakter.

Das Sockelgebäude mit den Arbeitswelten der dotSource GmbH und die spannungsvolle Staffelung der Gebäudehöhen und ihrer Bezüge zur nachbarschaftlichen Bebauung vermittelt zwischen beiden Arealen. Damit fügt sich das Sockelgebäude in die umliegende Bebauung ein, der Wohnturm besitzt eine eigenständige Gestalt und orientiert sich zur neuen Stadtstruktur im Osten hin.

Der Baukörper folgt der Straßenlinie und bildet – in Anlehnung an das „Damenviertel“ – eine klare räumliche Grenze zum angrenzenden Straßenraum. Das Gebäude öffnet sich durch Loggien, Balkone und eingeschnittene Terrassen in allen Geschossen und öffentlich zugängliche Freibereiche im Sockelbereich.

Der Firmensitz der dotSource GmbH orientiert und öffnet sich mit seinem Hauptzugang sowie dem neu geplanten „Digital Art Park“ bewusst zum Damenviertel.

Die Fläche des Parks öffnet sich somit der Öffentlichkeit und schafft eine zusätzliche autofreie Zone in einem innerstädtischen Gebiet und bildet damit das Pendant zum „Vorplatz des Damenviertels“. Die entstehenden zusätzlichen Freiplätze werten den Stadtraum auf.

Für Dachflächen wird eine anteilige extensive Begrünung festgesetzt, für den geplanten Park eine anteilige intensive Begrünung. Außerdem ist im Bereich des „Digital Art Parks“ die Pflanzung von sechs Kleinbäumen, sowie die Herstellung einer Sandkiste für Kinder vorgesehen.

Gestalterisch werden die Fassaden der untersten zwei Geschosse des Sockelgebäudes sowie die Fassaden des Multifunktionsgebäudes von den darüberliegenden Geschossen abgesetzt. Dies erfolgt durch die Wahl eines alternativen Materials, z.B. Klinker oder Naturstein. Außerdem werden für die Fassaden der unteren zwei Geschosse des Sockelgebäudes technische Lösungen für eine Fassadenbegrünung untersucht.

Ab dem dritten oberirdischen Geschoss sind Fassaden mit einer Schichtung aus abwechselnd horizontalen Fensterbändern und horizontalen Brüstungsbändern, z.B. Putzflächen in hellen Cremeweißtönen, beispielsweise in RAL 1013 oder unter Berücksichtigung der gültigen Brandschutzanforderungen in hellen PV-Paneele vorgesehen.

Medienseitiges Erschließungskonzept

Der geplante Gebäudekomplex wird an bereits vorhandene Versorgungsleitungen angeschlossen. Das Gebäude wird entsprechend den TAB des örtlichen Versorgers an das elektrische Netz angeschlossen und verfügt über eine erforderliche Sicherheitsstromversorgung. Für die Heizungsversorgung wird das Gebäude an die Fernwärmeversorgung der Stadt Jena angeschlossen und mit regenerativen Energieerzeugungen unterstützt. Es werden Probebohrungen auf dem Grundstück durchgeführt, um die Umsetzbarkeit einer Erdwärme- oder Geothermieanlage zu untersuchen. Außerdem werden Flächen für Solar- oder Photovoltaikpaneele auf dem Dach des Sockelgebäudes festgesetzt und zudem die technische Umsetzbarkeit von zusätzlichen Paneelen an den Fassaden unter Berücksichtigung der gültigen Brandschutzanforderungen geprüft.

Die Trinkwasser- und Abwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwasser- und Abwassernetz bereitgestellt. Anfallendes Niederschlagswasser wird zunächst auf Dach- und Freiflächen zurückgehalten, gedrosselt im Kellergeschoss zusammengeführt und in der kombinierten Brauch-/Löschwasser- und Regenrückhaltezisterne aufgefangen. Während der Löschwassertank mit einem Vorlagevolumen von ca. 70 m³ zur Speisung der Sprinkleranlage dient, wird das Wasser der Brauchwasserzisterne, mit einem Vorlagevolumen von ebenfalls ca. 70 m³, für die Bewässerung der Dachbegrünung und der Pflanzen im Digital Art Park zur Verfügung gestellt werden. Die Größe des Rückhaltebehälters ist entsprechend der überschläglichen Berechnungen des Überflutungsnachweises geplant. Bedingt durch die Höhenlage der öffentlichen Übergabeschächte muss das überschüssige Niederschlagswasser über eine Doppelpumpenanlage in das öffentliche Entwässerungsnetz gepumpt werden.

Das Gebäude wird in den notwendigen Bereichen belüftet und bei Erfordernis gekühlt. Getrennte Nutzungen werden mit eigenen Zählern für Medien (Heizung, Kälte, Strom, Wasser) ausgestattet. Die Nutzflächen erhalten eine Warmwasserversorgung. In notwendigen Bereichen werden eine Sprinkleranlage und Anlagen zur Rauchableitung vorgesehen. Eine Löschwasserversorgung für erforderliche Wandhydranten wird vorgehalten.

Verkehrliches Erschließungskonzept

Der Firmensitz der dotSource GmbH orientiert und öffnet sich mit seinem Hauptzugang sowie dem neu geplanten "Digital Art Park" bewusst zum Damenviertel.

Über eine großzügige Lobby im Erdgeschossbereich werden alle Geschosse des Bürogebäudes erschlossen.

Die weiteren Nutzungen erhalten jeweils separate Zugänge.

Die Gastronomienutzung erhält ihren Zugang vom "Digital Art Park".

Die Einzelhandelsfläche wird je nach Betreiberkonzept wahlweise von Westen, oder von Nordosten erschlossen.

Das Wohngebäude verfügt über einen separaten Eingang an der Straße Am Anger, welcher Dank der Auskrugung des Wohnturmes über dem öffentlichen Straßenraum überdacht ist.

Alle geplanten Nutzungen sind über die Tiefgarage erreichbar.

Durch die Anordnung der geplanten Gebäude auf dem Grundstück sowie die Schaffung der öffentlichen Freifläche „Digital Art Park“ wird eine zusätzliche Durchwegung des Grundstückes in Ost-West-Richtung ermöglicht und zudem durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

KFZ-Stellplätze werden gemäß Mobilitätskonzept in der geplanten zweigeschossigen Tiefgarage in der entsprechenden Anzahl geplant. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt im südöstlichen Bereich des Grundstückes über die Gerbergasse. Fahrradstellplätze werden gemäß Leitfaden zur Ermittlung der erforderlichen Fahrradstellplätze in der Stadt Jena in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück vorgesehen. Dabei werden mindestens 20 % der Fahrradstellplätze im Außenbereich errichtet. Die verbleibenden 80 % werden in der Tiefgarage verortet.