

## dotSource Campus – Betriebsbeschreibung und Nutzungskonzept

Bauherr: dotSource Headquarter GmbH

Projekt: **Neubau dotSource-Campus, Jena**

Stand: 23.07.2026 , dotSource SE | hks

### Einleitung

Der dotSource Campus entsteht auf einer rund 5.000 m<sup>2</sup> großen innerstädtischen Fläche in Jena. Das städtebauliche Projekt zielt darauf ab, eine zukunftsorientierte Verbindung von Arbeit, Wohnen, Handel, Gastronomie und Kultur zu schaffen. Der Gebäudekomplex liegt im Zentrum der Stadt, umgeben von der Käthe-Kollwitz-Straße, Saalbahnhofstraße, der Straße Am Anger und der Gerbergasse. Geplant ist ein sechsgeschossiges Sockelgebäude als Firmensitz mit darüber liegendem elf-geschossigen Wohnturm.

Der Campus versteht sich als modernes Stadtbaustein-Konzept mit hoher Nutzungsdurchmischung: Neben dem Hauptsitz der Digitalagentur dotSource entstehen ein Boarding-house, eine Kantine, eine Veranstaltungsfläche, Wohnungen, Einzelhandel, ein digitaler Store sowie eine zweigeschossige Tiefgarage. Ein zentraler Bestandteil ist der „Digital Art Park“ – ein öffentlicher Raum für kulturelle Begegnungen. Das Projekt verfolgt ambitionierte Nachhaltigkeitsziele mit Geothermie, Photovoltaik, KfW-Standard und einer ökologisch durchdachten Gestaltung der Freiflächen.

Mit dem dotSource Campus wird ein Ort geschaffen, der moderne Arbeitswelten mit urbanem Wohnen und sozialer sowie ökologischer Verantwortung verbindet. Das Projekt leistet einen Beitrag zur qualitativen Nachverdichtung in Jena-Zentrum und setzt neue Maßstäbe für multifunktionale Stadtentwicklung.

### Ausführliche Betriebsbeschreibung – dotSource Campus, Jena

#### **1. Büroflächen – Nutzung durch dotSource SE**

Die Büroflächen des dotSource Campus erstrecken sich auf über **8500 m<sup>2</sup>** Bruttogrundfläche und befinden sich in den Etagen **E+1 bis E+3**. Diese Flächen werden vorläufig vollständig durch die Digitalagentur dotSource SE genutzt. Ein Multi-Tenant Konzept zur potenziellen getrennten Vermietbarkeit der Büroflächen ist in das Gebäudedesign integriert. dotSource ist eine etablierte, deutschlandweit tätige Agentur für digitale Transformation mit mehr als 500 Mitarbeitenden. Der Standort Jena fungiert als Hauptsitz und Innovationszentrum. Die maximale gleichzeitige Anwesenheit im Gebäude ist auf ca. **650 Personen** ausgelegt, einschließlich Gästen und externer Projektpartner.

Die Flächen gliedern sich in klassische Büroarbeitsplätze (Open-Space und Einzelbüros), Besprechungsräume, Kreativzonen, Rückzugsbereiche, mehrere Konferenz- und Veranstaltungsräume, eine zentrale Lobby mit Empfang sowie projektbezogene Flächen für Forschung, Entwicklung und IT-Betrieb. Die technische Ausstattung beinhaltet strukturierte CAT-7-Verkabelung, WLAN nach Wi-Fi 6 Standard, digitale Leitsysteme, Akustikdecken, Klimatisierung und eine mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Zur Pausenversorgung stehen auf allen Etagen großzügige Teeküchen, Aufenthaltsbereiche sowie Mitarbeiterlounges zur Verfügung. Darüber hinaus besteht ein direkter Zugang zur zentralen Kantine im Erdgeschoss. Für interne Logistik und Materialanlieferungen nutzt dotSource die Anlieferzone an der Ostseite des Gebäudes. Die Versorgung erfolgt überwiegend über Büro- und IT-Ausstattung, Büromaterialien sowie Konferenz- und Veranstaltungstechnik. Die Anlieferung wird zentral koordiniert und wird werktäglich zwischen 7:00 und 16:00 Uhr abgewickelt.

Besuchfrequenzen variieren je nach Projektphasen und Schulungen. Erwartet werden durchschnittlich 20–50 externe Personen pro Tag. Diese werden über den zentralen Empfang erfasst. Die Flucht- und Rettungswege sind gemäß geltender Normen konzipiert. Für die vertikale Erschließung stehen zwei Aufzugsanlagen mit jeweils zwei Kabinen zur Verfügung.

## **2. Einzelhandel**

Im Erdgeschoss des dotSource Campus ist eine Einzelhandelsfläche von rund 1.077 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche vorgesehen. Davon entfallen max. 799 m<sup>2</sup> auf die Verkaufsfläche des Marktes. Es handelt sich um eine klassische Nahversorgungsnutzung für die Umgebung, die Mitarbeitenden der Büroflächen sowie die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes.

Geplante Öffnungszeiten sind Montag bis Samstag von 06:00 bis 22:00 Uhr. Sonntag/Feiertag eingeschränkt. Während der Öffnungszeiten sind im Regelbetrieb 6–8 Mitarbeitende gleichzeitig vor Ort, inklusive Kassenpersonal, Lageristen und Marktleitung. Es erfolgt eine tägliche Warenanlieferung zwischen 06:00 und 22:00 Uhr über die Ostseite des Gebäudes. Die Andienung erfolgt mittels Lieferfahrzeugen im Format 10–18 Tonnen. Mitarbeitende können jeweils eine Stunde vor bzw. nach den Öffnungszeiten anwesend sein.

Die Verkaufsfläche umfasst die üblichen Warengruppen des Lebensmitteleinzelhandels: Frischwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlkost, Getränke, Trockenprodukte sowie Non-Food-Aktionsware. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Lagerflächen, Sozialräume, ein Büro, sowie Kühl- und Tiefkühlräume mit CO<sub>2</sub>-Kühltechnik. Die Belüftung der Einheit erfolgt mechanisch über eine separate RLT-Anlage. Die Müllentsorgung erfolgt über den zentralen Müllraum an der TG-Zufahrt. Es entstehen keine relevanten Lärmemissionen über das übliche Maß eines Lebensmitteleinzelhandels hinaus.

Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss eine separate Fläche dotSource Future Store mit 108 m<sup>2</sup>. Hier ist vorgesehen moderne Retailkonzepte experimentell zu verproben. Eventuell wird das Angebot zukünftig durch ein integriertes Café ergänzt. Zunächst ist kein eigenes Personal für den Store geplant. Die Öffnungszeiten orientieren sich an den Öffnungszeiten des Marktes. Die Warenlieferung erfolgt zu den Geschäftszeiten der Büroflächen, geplant ist dotSource Merchandising Artikel anzubieten.

## **3. Gastronomie – Betrieb einer Kantine**

Die Gastronomiefläche im Erdgeschoss umfasst ca. 450 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche. Sie wird durch einen externen Anbieter wie z.B. Genuss & Harmonie betrieben und steht primär den Mitarbeitenden des Gebäudes sowie Gästen zur Verfügung. Die Kantine ist werktags von 11:00 bis 14:00 Uhr geöffnet; eine spätere Ausweitung auf einen Abend- und Wochenendbetrieb ist technisch und organisatorisch möglich.

Die Küche ist als Vollküche mit Frischkostzubereitung konzipiert. Es werden bis zu 600 Mahlzeiten pro Tag ausgegeben. Die Ausstattung umfasst Vorbereitungsküchen, ein Trockenlager, zwei Kühlzellen, Spülküche, Ausgabe- und Buffetflächen. Die gesamte Anlage erfüllt die Anforderungen der Gewerbeaufsicht, Lebensmittelkontrolle und Hygiene. Die Abluft erfolgt über eine Küchenabluftanlage mit Fettabscheider und UV-Filtertechnik, die Schall- und Geruchsemissionen minimiert.

Der Speisebereich ist flexibel möblierbar und kann auch für Veranstaltungen genutzt werden. Die Anlieferung erfolgt über die zentrale Anlieferzone an der Ostseite. Mülltrennung erfolgt getrennt in Bioabfälle, Verpackung, Restmüll und Papier. Ein Fettabscheider ist vorgesehen. Die Reinigung der Küche erfolgt täglich durch geschultes Personal. Bis zu 12 Mitarbeitende arbeiten gleichzeitig im Küchen- und Servicebereich. Der Zugang für externe Gäste ist über den Haupteingang barrierefrei möglich. Die Kantine ist Bestandteil des Aufenthaltskonzepts für Büro und Boardinghouse.

Es erfolgt eine tägliche Warenanlieferung zwischen 06:00 und 22:00 Uhr über die Ostseite des Gebäudes. Die Andienung erfolgt mittels Lieferfahrzeugen im Format 10–18 Tonnen.

#### 4. Veranstaltungsfläche **MuFu**

Die Veranstaltungsfläche ist im Erdgeschoss des dotSource Campus lokalisiert und umfasst **ca. 300 m²**. Sie ist multifunktional ausgelegt und kann sowohl als Erweiterung der Kantine genutzt werden, als auch für Konferenzen, Schulungen, Firmen-Events, Produktpräsentationen oder öffentlichkeitswirksame Formate, die durch die dotSource veranstaltet werden. Betrieben und koordiniert wird die Fläche ebenso durch die dotSource.

Die Fläche ist ausgestattet mit mobiler Bestuhlung, Beamer, Leinwand, Akustikdecke und einer integrierten Mediensteuerung. Eine kombinierte Nutzung mit der Gastronomiefläche ist über flexible Raumtrennsysteme möglich. Veranstaltungen finden typischerweise während der Bürozeiten statt, können jedoch bei Bedarf auch am Abend oder Wochenende (außer Sonn- und Feiertage) zwischen 6.00 – 05:59 Uhr durchgeführt werden. Wird eine Veranstaltung länger als bis 22:00 durchgeführt, werden die Fenster des MuFu geschlossen gehalten.

Für Gäste ist der Zugang barrierefrei über den Haupteingang oder den MuFu-Verbinder an der West- oder Ostseite möglich. Die technische Infrastruktur erfüllt alle Anforderungen an Brandschutz, Entrauchung, Fluchtwege und akustischen Komfort. Die maximale Besucheranzahl liegt bei **500** Personen, je nach Möblierung. Es wird eine Aufteilung zu 70% interner, firmenanhängiger Personen sowie 30% externer Gäste angenommen. **Den 150 externen Gästen werden komplett, die im Verkehrsgutachten nachgewiesenen Sitzplätze zugeordnet.** Die Reinigung und Müllentsorgung erfolgt über das bestehende Facility-Management. Bei Abendnutzung erfolgt eine zusätzliche sicherheitstechnische Betreuung.

#### 5. Boardinghouse

**Das Boardinghouse befindet sich innerhalb des Gebäudes in den Büroetagen 2.OG und 3.OG und umfasst 8 vollständig ausgestattete 1-Zimmer-Appartements.** Die Einheiten bestehen jeweils aus Wohn-/Schlafbereich, Pantryküche, Bad und Arbeitsplatz. Sie dienen dem temporären Aufenthalt von dotSource-Mitarbeitenden von anderen Standorten sowie externen Gästen (z. B. Projektpartnern, Trainerinnen, Kunden). Die Nutzung der Kantine ist für Boardinggäste gestattet.

Die Verwaltung des Boardinghouse erfolgt durch dotSource selbst. Die Reinigung und Wäscheservice wird durch ein externes Fachunternehmen übernommen. Die Aufenthaltsdauer

beträgt typischerweise zwischen 2 Tagen und mehreren Wochen. Die Appartements sind über die allgemeinen Aufzugsanlagen und Flure des Wohnturms erschlossen und verfügen über Notrufsysteme und Rauchmelder. Brandschutztechnisch entsprechen sie den Anforderungen an Beherbergungseinheiten.

Die Schallschutzstandards sind erhöht, um sowohl den Hotelstandard zu erfüllen als auch die angrenzenden Bürobereiche nicht zu stören. Die Einheiten nutzen zentrale Lüftung und Heizung. Müllentsorgung erfolgt über das dotSource-eigene Entsorgungssystem. Schlüsselübergabe erfolgt digital oder über ein Service-Terminal im Empfangsbereich.

## 6. Wohnen – Mietwohnungen im Wohnturm und Sockelgebäude

Im Sockelgebäude (E+4 & E+5), sowie Turmgebäude des dotSource Campus (E+6 bis E+15) befinden sich insgesamt 100 Mietwohnungen. Die Wohnungen sind als 1- bis 4-Zimmer-Einheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 35 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> geplant. Alle Wohnungen verfügen über eine hochwertige Ausstattung, moderne Bäder, Einbauküchen und teilweise über Loggien oder Balkone.

Die Erschließung erfolgt über ein separates, gesichertes Treppenhaus und eine eigenständige Aufzugsgruppe mit zwei Aufzügen im Wohnturm, sowie über das Treppenhaus mit Aufzügen an der Saalbahnhofstraße. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Die Wohnungen werden durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. Die Einheiten sind mechanisch be- und entlüftet und erfüllen alle aktuellen Anforderungen an Schall-, Wärme- und Brandschutz gemäß ThürBO.

## 7. Tiefgarage und Stellplätze

Die Tiefgarage des dotSource Campus ist zweigeschossig (UG1 und UG2) und umfasst 185 Stellplätze. Davon sind 100 Stellplätze fest den Mietwohnungen zugeordnet. Weitere 10 Stellplätze sind barrierefrei gestaltet. Es sind insgesamt 52 Ladepunkte für Elektrofahrzeuge vorgesehen, die über das Gebäudelastmanagement gesteuert werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Gerbergasse an der Ostseite des Gebäudes. Die Verkehrsführung ist eindeutig markiert. Die Ein- und Ausfahrt wird durch eine Schrankenanlage mit Kennzeichenerkennung geregelt. Die Garage wird durch eine externe Betreiber-gesellschaft oder die Eigentümerin selbst bewirtschaftet.

Die Lüftung der Garage erfolgt mechanisch, ergänzt durch eine maschinelle Entrauchungsanlage. Notbeleuchtung, CO-Warnsystem und Rettungswege entsprechen den geltenden Vorschriften. Die Müllräume für die Gewerbeeinheiten befinden sich im östlichen Bereich der TG-Zufahrt. Eine klare Trennung zwischen Nutzergruppen (Wohnen, Gewerbe) ist gewährleistet.

## Nutzungskonzept – dotSource Campus, Jena

### 1. Art der geplanten Nutzung

Der dotSource Campus ist ein gemischt genutzter Gebäudekomplex mit einer Bruttogrundfläche von rund 30.000 m<sup>2</sup>. Das Projekt vereint unterschiedliche Nutzungsarten unter einem Dach, die sich funktional ergänzen und eine zeitgemäße urbane Entwicklung

darstellen. Die Hauptnutzungen umfassen:

- Büroflächen für die Digitalagentur dotSource SE mit Future Store
- Eine Gastronomieeinheit in Form einer Kantine mit optionalem Abendbetrieb
- Eine Einzelhandelsfläche im EG
- Eine Veranstaltungsfläche für unternehmensinterne Events
- Ein Boardinghouse mit 8 Einzimmer-Appartements
- 100 Wohnungen im Sockelgebäude und Turmbereich
- Eine zweigeschossige Tiefgarage mit 185 Stellplätzen

Die Nutzung ist so konzipiert, dass sich gewerbliche und wohnwirtschaftliche Funktionen räumlich und betrieblich nicht stören, sondern voneinander profitieren. Die vertikale Nutzungsschichtung und separate Erschließung der Bereiche gewährleisten eine klare Trennung der Funktionen.

## 2. Kapazitäten

- Büroflächen: ca. 8500 m<sup>2</sup> BGF, ausgelegt für bis zu 650 gleichzeitig anwesende Personen
- Gastronomie: ca. 450 m<sup>2</sup>, bis zu 600 ausgegebene Mahlzeiten täglich
- Einzelhandel: 1.077 m<sup>2</sup> NUF, davon max. 799m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bis zu 8 Mitarbeitende gleichzeitig im Regelbetrieb
- Veranstaltungsfläche (Mufu): rund 300 m<sup>2</sup>, ausgelegt für bis zu 500 Personen je Veranstaltung
- Boardinghouse: 8 möblierte Appartements mit Pantryküche, Aufenthalt bis zu mehreren Wochen
- Wohnungen: 100 Einheiten zwischen 1 bis 4 Zimmern, ca. 35–130 m<sup>2</sup>
- Tiefgarage: 185 Stellplätze, davon 100 wohnungsbezogen, 10 barrierefrei, 52 mit Ladepunkten für E-Mobilität

## 3. Öffnungszeiten

- Büro (dotSource): Montag–Freitag, 06:30–22:00 Uhr (flexibel je nach Projektbetrieb)  
So/Feiertag: Future Store / Café 07:00–18:00 Uhr (nach gesetzl. Regelung)
- Kantine: Montag–Freitag, 11:00–14:00 Uhr (optional: Frühstück ab 07:00, Abendbetrieb bis 22:00 Uhr, auch am Wochenende)
- firmeninterne Veranstaltungsfläche: flexibel 06:00–05:59, auch abends und an Wochenenden
- Digitaler Store: nach Ankündigung und Projektbetrieb
- Einzelhandel: Mo–Sa: 06:00–22:00 Uhr,
- Boardinghouse & Wohnungen: dauerhafte bzw. temporäre Wohnnutzung, 24/7-Zugang