

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Bauherr: dotSource Headquarter GmbH
Projekt: Neubau dotSource Campus Jena
Stand: 23.07.2026 | hks

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VBB-J 46 „dotSource Campus“

Für das Bauvorhaben wurde ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die nötigen planerischen Grundlagen für den Bau eines Gebäudekomplexes zu schaffen. Dieser soll als neue Firmenzentrale der dotSource SE dienen und neben Büroflächen auch Raum für Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie sowie eine größere Anzahl an Wohnungen bieten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Nr. VBB-J46 wurde am 20.03.2024 durch Satzungsbeschluss rechtskräftig.

Folgende Unterlagen sind Bestandteil des VBB und liegen der Stadt bereits vor:

- Abwägungstabelle frühzeitig
- Abwägungstabelle Öffentlichkeitsbeteiligung
- Zeichnerische- und textliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Überflutungsnachweis
- Vorhabenbeschreibung
- Begründung inkl. Maßnahmenblätter
- Baugrundgutachten
- Baugrundgutachten Nacherkundung
- Wasserhaltungskonzept
- Schadstoffgutachten
- Altlastenbericht - historisch
- Altlastenbericht - Orientierend
- Kampfmittelrecherche
- Stellungnahme Naturdenkmal
- Stellungnahme Baumbestand
- Baumschutzkonzept
- Stellungnahme Baumschutz im Baustellenverkehr
- Stellungnahme Baumschutz Rückschnitt
- Klimagutachten
- Verkehrsgutachten
- Schallschutzgutachten
- Besonnungsgutachten
- Luftschadstoffgutachten
- Stellungnahme Luftschadstoffe Verbindungsgang
- Stellungnahme Klima Verbindungsgang
- Stellungnahme Freianlagenplanung
- Stellungnahme Vogelschlagrisiko
- Baulogistik-Konzept
- Begehung Kleintiere
- Sanierungskonzept

2. Baugrubenumschließung als separates Projekt

Für die Baugrubenumschließung wurde ein separater Bauantrag mit Aktenzeichen B-30/2024 gestellt, welcher bereits genehmigt wurde.

Die Baugrube für den Neubau hat eine Größe von etwa 91 x 56 m und wird eine Tiefe von 8 bis 10 m erreichen. Die OKFFB liegt bei 142,70 mNHN. Um die Baugrube wasserdicht abzugrenzen, wird eine überschnittene Pfahlwand verwendet, die in den natürlichen Tonstein-Stauer eingebunden wird. Dies bildet einen wasserdichten Trog, sodass das in der Baugrube eingeschlossene Wasser abgepumpt und eine Restwasserhaltung betrieben werden muss. Die Pfahlwand besteht aus temporär rückverankerten Pfählen und unbewehrten Primärpfählen mit einem Durchmesser von 880 mm bzw. 1180 mm und reicht bis zur Baugrubensohle (BGS), wobei unterhalb 135,00 mNHN Drainagebeton oder Drainageöffnungen eingebaut werden, um den Wasserdruck auf die Wand zu minimieren. Zusätzlich wird eine geothermische Aktivierung der bewehrten Verbaupfähle vorgesehen, sowie die optional geothermische Aktivierung von Gründungspfählen und der Bodenplatte.

Für die temporäre Wasserhaltung sind sechs Absenkbrunnen mit einem Durchmesser von 880 mm geplant. Die Wasserhaltung muss mindestens eine Woche vor Beginn des Aushubs aktiviert werden, um das Wasser ausreichend abzusenken. Drainagegräben werden ergänzt, um Niederschlagswasser und Zuflüsse aus der Verbauwand und der Sohle abzuleiten. Die Restwasserhaltung muss die Zuflüsse aus der Verbauwand, der Sohle und den Niederschlägen regeln. Sollte die Fördermenge zu hoch sein und eine wirtschaftliche Einleitung in den Kanal nicht möglich ist, könnte eine Ableitung des Wassers zur Saale erforderlich werden, wobei die Wasserqualität zuvor überprüft werden muss.

Im Falle eines außergewöhnlichen Grundwasseranstiegs wird eine temporäre Grundwasserüberleitung durch Überleitbrunnen aktiviert, die nur dann betrieben werden, wenn ein Aufstau von mehr als 0,20 m vor der Verbauwand festgestellt wird. Drei temporäre Überleitbrunnen sind auf der Anströmseite vorgesehen, die jeweils maximal 8,66 m³/h fördern können, um den Aufstau zu verhindern.

Für die langfristige Grundwasserüberleitung und Kompensation des Grundwasseraufstaus werden drei Dükerbauwerke geplant. Diese Düker werden erst nach Fertigstellung der Baugrube wirksam, wobei während des Baus vorübergehende Maßnahmen zur Grundwasserüberleitung stattfinden. Drei temporäre Brunnen werden auf der Anströmseite installiert, deren Betrieb nur bei einem Aufstau von mehr als 0,20 m erfolgt. Die Fördermenge pro Brunnen beträgt maximal 8,66 m³/h. Sollte das geförderte Wasser kontaminiert sein, erfolgt die Ableitung vorerst in die Kanalisation. Das geförderte Wasser wird zunächst in die Kanalisation eingeleitet, es sei denn, es wird später eine Einleitung in die Saale aufgrund positiver Wasserqualitätsanalysen genehmigt.

3. Städtebauliche Einordnung

In der Innenstadt von Jena, angrenzend an die Straßen Am Anger, Saalbahnhofstraße und Käthe-Kollwitz-Straße, wird auf den Flurstücken 113/2, 114/2 und 115/2 ein zukunftsorientierter Gebäudekomplex mit der neuen Firmenzentrale der dotSource SE realisiert. Das geplante Gebäude besteht aus einem Sockelbauwerk mit gewerblicher und bürogewerblicher Nutzung sowie einem aufgesetzten Hochpunkt für Wohnnutzung. Mit insgesamt 15 Geschossen entsteht ein markanter Stadtbaustein, der als städtebauliche Landmarke eine signifikante Fernwirkung entfalten wird.

Im südwestlichen Bereich des Areals wird der „Digital Art Park“ als öffentlich zugänglicher, autofreier Freiraum angelegt, der durch hohe gestalterische Qualität und Funktionalität überzeugt. Dieser Park dient als Pendant zum „Vorplatz des Damenviertels“ und trägt durch die Schaffung zusätzlicher Freiflächen zur nachhaltigen Aufwertung des gesamten Stadtraums bei. Zudem ist im südlichen Teil des Areals der Bau eines zweigeschossigen Multifunktionsgebäudes geplant, das als interaktive, kulturelle und firmeninterne Begegnungsstätte genutzt wird.

Darüber hinaus sind untergeordnete Bauteile vorgesehen, wie eine überdachte Zufahrt zur Tiefgarage, die mit den Müllsammelplätzen unter einem Dach integriert wird.

Das Areal übernimmt eine bedeutende Vermittlungsfunktion zwischen den unterschiedlich strukturierten Nachbarbereichen und trägt zur städtebaulichen Harmonisierung zwischen dem historischen, um 1900 angelegten Wohnquartier „Damenviertel“ im Westen und der neuen Stadtstruktur im Osten bei. Der Hochpunkt prägt das Stadtbild nachhaltig und wird durch seine Fernwirkung sowie seinen einzigartigen architektonischen Ausdruck hervortreten.

Der Baukörper folgt der bestehenden Straßenführung und bildet – in Anlehnung an das „Damenviertel“ – eine klare bauliche Grenze zum angrenzenden Straßenraum. Gleichzeitig öffnet sich das Gebäude durch Loggien, Balkone und eingeschnittene Terrassen in den oberen Geschossen sowie durch öffentlich zugängliche Freibereiche im Sockelbereich zum städtischen Raum hin, wodurch ein lebendiges urbanes Umfeld entsteht.

4. Gliederung Baukörper und äußere Erschließung

Das Sockelgebäude, das die Arbeitswelten der dotSource SE vom 1.OG bis zum 3.OG sowie Wohnungen in den Geschossen 4 und 5 beherbergt, vermittelt durch gezielte Staffelung der Gebäudehöhen zwischen den angrenzenden Arealen. Das Sockelgebäude fügt sich harmonisch in die bestehende Struktur ein, während der Wohnturm mit seiner markanten Form und Ausrichtung eine eigenständige Gestalt annimmt und sich auf die neue Stadtstruktur im Osten ausrichtet.

Der Hauptzugang des Firmensitzes der dotSource SE öffnet sich zum neu geplanten „Digital Art Park“ und ist damit gezielt auf das Damenviertel ausgerichtet. Großflächige Verglasungen im Eingangsbereich schaffen eine transparente Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der Zugang zum Wohnturm ist zur Straße Am Anger hin orientiert und wird durch eine großzügige Auskragung sowie eine markante Glasfassade hervorgehoben, wodurch der Eingangsbereich eine prägnante Geste erhält.

Zudem sorgen mehrere Nebeneingänge entlang der Straßen Am Anger, Käthe-Kollwitz-Straße, Saalbahnhofstraße und dem „Digital Art Park“ für die notwendige Funktionalität des Gebäudekomplexes, beispielsweise für die Anlieferung oder für den Personalzugang. **Die Wohnungen in den Geschossen 4 und 5 werden dabei über das Treppenhaus des Wohnturms, sowie über den Nebeneingang an der Saalbahnhofstraße erschlossen.** Eine zentrale Anlieferzone für Ver- und Entsorgung wird diskret im östlichen Bereich zwischen dem Wohnturm und der Müllsammelstelle untergebracht. Die Anlieferung des Einzelhandels erfolgt ebenfalls über einen Nebeneingang an der Ostseite des Areals.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine überdachte Abfahrt an der südöstlichen Grundstücksecke, die über die Gerbergasse realisiert wird. Aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens wird entlang der Gerbergasse ein zusätzlicher Gehweg eingeplant, dessen Gestaltung und Ausführung in die Verantwortung der Stadt Jena fällt.

Durch die Anordnung der Gebäude und die Schaffung des „Digital Art Parks“ wird eine zusätzliche Durchwegung des Areals in Ost-West-Richtung ermöglicht und durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit dauerhaft gesichert.

5. Gestaltung der Fassaden und Dachflächen

Der Gebäudesockel wird gestalterisch von den darüberliegenden Geschossen abgesetzt, wodurch eine klare Trennung zwischen dem Sockelbereich und dem darüberliegenden Baukörper entsteht. Im Erdgeschoss sowie in Teilbereichen des ersten Obergeschosses wird eine Natursteinfassade realisiert, die dem Gebäude eine elegante und zeitlose Anmutung verleiht. Die darüber liegenden Fenster- und Brüstungsbänder sind mit abwechselnd hellen (gedecktes Weiß) und dunklen (Anthrazit) Blechen verkleidet, was eine moderne und ansprechende Fassadengestaltung ermöglicht.

Die Kubatur der Mülleinhausung wurde mit der Abfahrt zur Tiefgarage kombiniert und in einer klaren und reduzierten Formensprache entworfen. Dadurch wird ein kleinteiliges Erscheinungsbild und die Optik eines „Anbaus“ vermieden. Durch die Bekleidung mit profilierten, robusten Faserzementtafeln tritt das Nebengebäude gestalterisch gegenüber dem Hauptgebäude zurück und fügt sich gut in die Gesamtplanung ein.

Die Dachflächen des Gebäudes, als „fünfte Fassade“ bezeichnet, werden in hoher Qualität ausgeführt. Die Dächer der Tiefgaragenzufahrt und des Multifunktionsgebäudes erhalten

eine extensive Begrünung, die in Kombination mit Photovoltaikmodulen eine umweltfreundliche und nachhaltige Lösung darstellt. Aufgrund der Zusammenlegung der Dachflächen von Mülleinhausung und Tiefgaragenzufahrt wird, die im VBB festgelegte Maximalfläche überschritten. Aus gestalterischer Sicht wird diese Lösung jedoch als vorteilhafter erachtet, da sie eine harmonische und funktionale Dachlandschaft schafft. Ein entsprechender Abweichungsantrag für diese Flächenkombination wird dem Bauantrag beigelegt.

Die zurückspringenden Geschosse im Gewerbesockel werden als Dachterrassen genutzt, die mit entsprechend geeigneten Belägen versehen werden, um eine attraktive und nutzbare Fläche zu schaffen. Auf der Dachterrasse im vierten Obergeschoss wird eine Pergola integriert, die im Sommer als Rankgerüst für Pflanzen dient und auf natürliche Weise für Verschattung sorgt. Die Dachfläche im sechsten Obergeschoss (Dach des Gewerbesockels) wird großflächig extensiv begrünt und mit zusätzlichen Photovoltaikelementen ausgestattet. Die Dachfläche im 15. Obergeschoss wird als Dachterrasse genutzt, während oberhalb des letzten Geschosses, das für die technische Gebäudeausstattung vorgesehen ist, eine Gitterrostebene mit Photovoltaikmodulen angeordnet wird.

6. Nutzungskonzept und innere Erschließung

Der dotSource Campus umfasst verschiedene Nutzungsbereiche, die auf moderne Arbeits-, Wohn- und Freizeitbedürfnisse ausgerichtet sind.

Büronutzung

Auf den Geschossen 1.OG bis 3.OG stehen über 8500 m² Bürofläche für dotSource SE zur Verfügung. Der Campus ist für bis zu 650 Personen konzipiert und bietet Open-Space-Arbeitsplätze, Besprechungsräume sowie Kreativzonen. Die technische Ausstattung umfasst moderne WLAN-Standards, Klimaanlage und strukturierte Verkabelung. Mitarbeitende und Besuchende haben Zugang zu Teeküchen, Lounges und einer zentralen Kantine im Erdgeschoss. Die Anlieferung erfolgt über eine zentrale Zone an der Ostseite. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss eine separate Fläche dotSource Future Store mit 108 m², welche zur experimentellen Erprobung moderner Retailkonzepte vorgesehen ist. Eventuell wird das Angebot zukünftig durch ein integriertes Café ergänzt.

Einzelhandel

Im Erdgeschoss wird eine Einzelhandelsfläche von etwa 1.077 m² bereitgestellt, davon werden maximal 799 m² für die Verkaufsfläche eines Nahversorgers genutzt. Geplant sind tägliche Öffnungszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr. Die Anlieferung erfolgt werktags über die

Ostseite des Gebäudes. Darüber hinaus entsteht im EG auf der Ostseite eine separate Einzelhandelsfläche der dotSource SE von ca 108m², der sogenannte Future Store, zur Erprobung moderner Retailkonzepte.

Gastronomie

Eine Kantine mit 450 m² Fläche bietet täglich bis zu 600 Mahlzeiten für die Mitarbeitenden. Die Küche ist mit modernen Anlagen ausgestattet, die den Anforderungen der Lebensmittelhygiene entsprechen. Die Kantine dient auch als Veranstaltungsfläche und bietet eine flexible Möblierung.

Veranstaltung MuFu

Mit 300 m² bietet die Veranstaltungsfläche Raum für firmeninterne Veranstaltungen/Konferenzen teilweise gemeinsam mit Externen im Rahmen flexibler Nutzungszeiten von 06:00 bis 05:59 Uhr. Die Fläche kann mit der Kantine kombiniert werden und ist technisch für eine maximale Besucherzahl von 500 Personen ausgestattet.

Boardinghouse

In den Etagen 2 und 3 befinden sich 8 voll ausgestattete 1-Zimmer-Appartements für temporäre Aufenthalte von Mitarbeitenden und externen Gästen. Die Appartements bieten eine hochwertige Ausstattung und werden durch ein externes Fachunternehmen gereinigt.

Wohnen

Die Geschosse 4 und 5 des Sockels, sowie der Wohnturm des Campus (6.OG bis 15.OG) beherbergt insgesamt 100 Mietwohnungen mit 1- bis 4-Räumen. Jede Wohnung ist mit modernen Einrichtungen ausgestattet und erhält einen Stellplatz in der Tiefgarage. Die Wohnungen sind über ein separates Treppenhaus und Aufzugsanlagen im Wohnturm sowie über das Treppenhaus an der Saalbahnstraße erreichbar.

Tiefgarage

Die Tiefgarage umfasst 185 Pkw-Stellplätze, davon 100 für Mietwohnungen sowie 52 Ladepunkte für Elektrofahrzeuge, sowie 275 Fahrradstellplätze und alle technisch notwendigen Räumlichkeiten. Die Zufahrt erfolgt über die Gerbergasse, die Garage ist mechanisch belüftet und entspricht den geltenden Sicherheitsvorschriften.

Der dotSource Campus bietet eine hochmoderne Infrastruktur, die Büroarbeit, Einzelhandel, Gastronomie, Wohnnutzung und Veranstaltungen vereint. Die verschiedenen Nut-

zungsebenen sind miteinander kombiniert, wobei jeder Bereich optimal auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzergruppen abgestimmt ist.

Innere Erschließung

Vom Haupteingang aus erreichen die Nutzenden die Büroflächen im 1. Obergeschoss über eine repräsentative Geh- und Sitzstufenanlage im Foyer. Die vertikale Erschließung der Büroetagen vom 1. bis zum 3. Obergeschoss erfolgt im Inneren des zentralen Atriums durch seitlich angeordnete Stahl-Holztreppen. Zusätzlich sind die Bürogeschosse über jeweils ein Treppenhaus an der West- und Ostseite des Atriums zugänglich, wobei diese Treppenhäuser zugleich die Anbindung an die zweigeschossige Tiefgarage gewährleisten. In jedem Treppenhaus stehen zwei Aufzüge sowie eine notwendige Treppe zur Verfügung.

Auf den Büroetagen erfolgt die horizontale Erschließung über einen umlaufenden Flur, der als Bindeglied zwischen den Büros, dem Atrium und den Treppenhäusern dient. Die Gastronomieflächen sind sowohl über das Foyer des Haupteingangs der dotSource SE als auch über das östliche Treppenhaus zugänglich, wodurch eine schnelle Erreichbarkeit für die Mitarbeitenden ermöglicht wird. Darüber hinaus erlaubt die großzügige Glasfassade im Gastronomiebereich während der Sommermonate eine Außenerschließung über den Digital Art Park.

An die Gastronomieflächen schließt sich direkt der Verbinder zum Multifunktionsgebäude an, der eine unmittelbare Anbindung an die südlich gelegene Veranstaltungsfläche ermöglicht. Zudem besteht die Möglichkeit einer äußeren Erschließung des Verbinders, der als Zugang zum Multifunktionsgebäude fungiert und zugleich als Windfang sowie Empfangsbereich dient. Das Multifunktionsgebäude verfügt zusätzlich über ein eigenes Treppenhaus, das als Rettungsweg aus dem 1. Obergeschoss dient und ebenfalls eine Verbindung zur Tiefgarage bietet.

Der Wohnturm wird über ein zentrales Sicherheitstreppenhaus erschlossen, dessen Zugang auf der Ostseite des Erdgeschosses liegt. Dieses Treppenhaus dient der Erschließung der Appartements des Boardinghauses in den Obergeschossen 2 und 3 sowie der Mietwohnungen in den Obergeschossen 4 und 5 des Sockelgebäudes und 6 bis 15 des Turms. Es stellt auch eine direkte Verbindung zu den beiden Tiefgaragenebenen her. Das Sicherheitstreppenhaus umfasst einen gemeinsamen Vorraum, der die zwei Aufzüge und den notwendigen Treppenraum miteinander verbindet. Von diesem Vorraum aus führen die notwendigen Flure zu den Wohnungseingängen.

Innerhalb der Tiefgarage, deren Zugang sich an der Südostseite des Grundstücks befindet, erfolgt die Erschließung der einzelnen Nutzungsbereiche über die bereits genannten vier Treppenhäuser, die zu den jeweiligen Bereichen des Gebäudekomplexes führen.

Darüber hinaus besteht für die Wohnungen im 4. und 5. Obergeschoss des Sockelgebäudes ein weiterer Zugang über das Treppenhaus auf der Westseite des Gebäudes. Dieses ist ebenfalls mit zwei Aufzügen ausgestattet und an die Tiefgarage sowie die Fahrradabstellräume angebunden.

7. Baukonstruktion

Die Gründung des gesamten Gebäudekomplexes erfolgt auf Großbohrpfählen. Zur Sicherung der Baugrube wird eine überschnittene Bohrpfahlwand ausgeführt. Die Bodenplatte wird entsprechend den statischen Erfordernissen in variierenden Plattenstärken hergestellt. Die Gebäudehülle in den Untergeschossen wird in Stahlbetonbauweise errichtet. Im 2. Untergeschoss (UG2) beträgt die Wandstärke mindestens 40 cm, im 1. Untergeschoss (UG1) mindestens 30 cm. Bodenplatte und Außenwände werden als wasserundurchlässige Konstruktion (WU-Konstruktion) ausgeführt.

Die Obergeschosse sind in Skelettbauweise mit punktgestützten Deckenplatten konzipiert. Die horizontale und vertikale Aussteifung des Sockelgebäudes vom Untergeschoss bis zum 5. Obergeschoss erfolgt über drei in Stahlbeton ausgeführte Treppenhauskerne.

Ab dem 2. Obergeschoss kragt der Wohnturm in östlicher Richtung um ca. 8,5 m aus. Die Abfangung der dadurch entstehenden Lasten erfolgt über vier V-förmig angeordnete Schrägstützen. Zusätzlich wird der vertikale Lastabtrag über schräge Druckglieder in den Außenwänden entlang der Achsen E und I vom 2. bis zum 5. Obergeschoss sichergestellt. Die aus diesen Druckgliedern resultierenden Horizontalkräfte werden über die Treppenhauskerne 2 und 3 in das Tragwerk eingeleitet.

Ab dem 6. Obergeschoss erfolgt die Aussteifung des Wohnturms ausschließlich über den durchlaufenden Treppenhauskern 3.

8. Konzept Brandschutz

Der Gebäudekomplex des dotSource Campus besteht aus drei Gebäudeteilen, die brandschutztechnisch gemäß den gesetzlichen Vorgaben durch Brandwände voneinander getrennt sind. Die Betrachtung erfolgt für die einzelnen Gebäudeteile „Wohnturm“, „Büro- und Geschäftshaus“ sowie „Multifunktionsgebäude“. Die zweigeschossige, unterirdische Tiefgarage wird als eigener Brandabschnitt behandelt.

Wohnturm

Der „Wohnturm“ erfüllt die Sonderbautatbestände „Hochhaus“ sowie in zwei Geschossen „Beherbergungsstätte“. Die Erschließung erfolgt über einen innenliegenden Sicherheits-treppenraum. Die Rettungswege werden durch eine aufgeschaltete Brandmeldeanlage überwacht.

Bürogebäude

Das „Büro- und Geschäftshaus“ wird ebenfalls als Sonderbau eingestuft, da die Geschosse teilweise eine Fläche von mehr als 1.600 m² aufweisen.

Da sich die Nutzung der unteren Geschosse - "Büro- und Verwaltung", zu den oberen bei-den Geschossen - "Wohnen" unterscheiden, soll auch die Anlagentechnik schutzzielorien-tiert zwischen diesen beiden Bereichen unterschieden werden. Die Geschossdecke bildet dabei eine ausreichende brandschutztechnische Trennung.

Weitere brandschutztechnische Unterteilungen innerhalb des Gebäudes sind nicht vorge-sehen. Zur Kompensation des offenen Atriums in den Büroetagen wird im gesamten Ge-bäude eine aufgeschaltete Brandmeldeanlage installiert. Die Büroetagen werden zusätzlich mit einer Sprinkleranlage überwacht.

Die Erschließung erfolgt über zwei innenliegende Treppenräume. Die Bürogeschosse ver-fügen zudem über eine offene Freitreppe, die sich über mehrere Geschosse erstreckt.

Veranstaltungsgebäude

Im Süden befindet sich das „Multifunktionsgebäude“, das ebenfalls baulich mit den ande-ren Gebäudeteilen verbunden ist. In seiner Funktion erfüllt es den Sonderbautatbestand der „Versammlungsstätte“. Aufgrund der Größe, Bauweise und Höhe des Gebäudes sind keine zusätzlichen brandschutztechnischen Anlagen erforderlich.

Tiefgarage

In der zweigeschossigen Tiefgarage werden beide Ebenen durch eine Sprinkleranlage und Brandmeldeanlage überwacht. Die Entrauchung erfolgt aufgrund der Ausdehnung und der komplexen Grundrissstruktur maschinell.

Alle Rettungswege in den Gebäudeteilen und der Tiefgarage sind baulich sichergestellt, sodass die Geräte der Feuerwehr nicht für die Personenrettung benötigt werden. Der ge-samte Gebäudekomplex ist durch die vorhandenen Aufzüge in nahezu allen Bereichen auch für Rollstuhlfahrende zugänglich, sodass ein Aufenthalt mobilitätseingeschränkter Personen zu erwarten ist. Exklusive Bereiche für diese Personengruppe sind jedoch nicht vorgesehen, sodass nur in geringem Umfang mit körperlich eingeschränkten Personen zu rechnen ist. Weitere Details sind dem vollständigen Brandschutzkonzept zu entnehmen.

9. Konzept Barrierefreiheit

Das Barrierefreiheitskonzept für das Neubauprojekt „dotSource Campus“ in Jena soll sicherstellen, dass Bewohner/Nutzer und Besucher mit Mobilitätseinschränkungen in den Nutzeinheiten problemlos leben und sich bewegen können.

Das Projekt erfüllt die gesetzlichen Anforderungen der Thüringer Bauordnung. Darüber hinaus werden mehrere zusätzliche Maßnahmen über die gesetzlichen Anforderungen hinaus umgesetzt, um die Barrierefreiheit zu erhöhen.

Erschließung / Ruhender Verkehr / Freiflächen

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die Gerbergasse, die sowohl den Anschluss der Tiefgarage an die Hauptstraße gewährleistet als auch die Zufahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge ermöglicht. In diesem Bereich befinden sich zudem – gemäß abgestimmter Planung – auf städtischem Grundstück bereits drei barrierefreie Stellplätze für Besucher. Rund um die Gebäude verläuft ein städtischer Fußweg, von dem aus barrierefrei nutzbare Zugänge zu allen Haupteingängen – Verwaltung, Wohnen, Einzelhandel und Multifunktionsgebäude – führen. Höhenunterschiede werden dabei im Rahmen der Vorgaben der DIN 18040 ausgeglichen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durchgängig fest begehbar und stufenlos gestaltet. Auch der „Digital Art Park“ ist barrierefrei zugänglich.

Tiefgarage

Von beiden Ebenen der Tiefgarage aus sind die oberirdischen Geschosse sowie die Ausgänge des Gebäudes über die Treppenhäuser 1, 2 und 3 erreichbar. Treppenhaus 4 dient ausschließlich als Fluchtweg und ist nicht als regulärer Zugang vorgesehen. In den beiden Tiefgaragenebenen befinden sich insgesamt **10 barrierefreie Stellplätze** mit Abmessungen von mindestens 3,50 x 5,00 m oder 2,50 x 5,00 m, jeweils mit einem direkt angrenzenden Weg von mindestens 1,00 m Breite. Die Wege und Türen zu den Treppenhäusern werden normgerecht und – soweit erforderlich – mit Öffnungsunterstützung ausgestattet.

Büronutzung und Kantine

Das Foyer der Büronutzung sowie die Kantine sind als öffentlich zugängliche Bereiche barrierefrei erreichbar und nutzbar. Die Türen am Haupteingang werden mit einem automatischen Antrieb oder einer Öffnungsunterstützung ausgestattet. Ein barrierefreies WC gemäß DIN 18040 ist für alle Besucher und Nutzer direkt vom Foyer aus zugänglich. Die Bürogeschosse im **1. bis 3. Obergeschoss** werden über die Aufzüge der Treppenhäuser 1 und 2 erschlossen. Innerhalb der Nutzeinheiten sind sämtliche Verkehrsflächen nach DIN 18040

gestaltet, wodurch alle Räume barrierefrei zugänglich sind. Der Ausbau der Büroeinheiten erfolgt entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Nutzer. Im 3. Obergeschoss befindet sich ein weiteres barrierefreies WC, das insbesondere für die dortigen Nutzer vorgesehen ist. Eine Anpassung der anderen Etagen zur Schaffung zusätzlicher barrierefreier WCs wäre bei Bedarf möglich.

Einzelhandel

Der Einzelhandelsbereich ist für Kunden fußläufig über die Ecke Saalbahnhofstraße / Käthe-Kollwitz-Straße erreichbar, zusätzlich besteht ein direkter Zugang aus der Tiefgarage über das Treppenhaus 1. Sämtliche Eingänge sind barrierefrei gestaltet – ohne Stufen oder Schwellen – und mit ausreichend dimensionierten Türen ausgestattet, die gemäß DIN 18040 über einen Türantrieb oder eine Öffnungsunterstützung verfügen. Die Einrichtung des Einzelhandels erfolgt durch den Mieter unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

Multifunktionsgebäude (MuFu)

Der Zugang zum Multifunktionsgebäude (MuFu) erfolgt je nach Veranstaltung über die Kantine, den Digital Art Park oder eine gepflasterte Zuwegung vom Anger. Alle Zugangswege und Eingänge sind stufen- und schwellenlos ausgeführt und gewährleisten so eine uneingeschränkte Barrierefreiheit. Der öffentliche Bereich im Erdgeschoss ist barrierefrei zugänglich und mit einem barrierefreien WC ausgestattet.

Wohnen

Der Zugang zum Wohnturm (6. Bis 15.OG) erfolgt über einen Fußweg am Anger, wobei sowohl die Klingelanlage als auch die Briefkästen von außen barrierefrei zugänglich sind. Die Tür am Haupteingang wird mit einem Antrieb oder einer Öffnungsunterstützung ausgestattet und führt in das Foyer, in dem sich zwei Aufzüge befinden. Jede Wohneinheit ist bis zur Wohnungseingangstür gemäß DIN 18040 barrierefrei erreichbar. Die Wohnungen im 4. und 5. Obergeschoss des Sockelgebäudes werden ebenfalls über den Zugang des Wohnturms, als auch über das Treppenhaus auf der Westseite erschlossen. Für diese Wohnungen gelten die gleichen barrierefreien Anforderungen, analog zu den Wohnungen des Wohnturms. Zur Ermittlung der Anzahl an barrierefreien Wohnungen wurde die durchschnittliche Anzahl an Wohnungen je Geschoss ermittelt, da sich die Wohnungsanzahl auf den Geschossen unterscheidet. Diese ergibt bei 100 WE und 12 Geschossen rechnerisch 8,33 Wohneinheiten je Geschoss. Gerundet sind somit 9 barrierefreie WE gem. ThürBO erforderlich. Entsprechend dieser Anforderung erfolgt folgende Verteilung im Gebäudekomplex:

- 5 x jeweils 1 WE im 7. bis 11. OG mittig im Westen, Flur, Bad, Wohnküche und Schlafrum sowie der Freisitz sind nach den Anforderungen der DIN 18040 barrierefrei zugänglich
- Im 15. OG die WE im Norden, Flure, das große Bad sowie alle Aufenthaltsräume und die Terrasse sind nach den Anforderungen der DIN 18040 barrierefrei zugänglich
- Im 4. OG sind 2 WE mit Flur, Bad, Wohnküche und Schlafrum nach den Anforderungen der DIN 18040 barrierefrei zugänglich
- Im 5. OG ist 1 WE mit Flur, Bad, Wohnküche und Schlafrum nach den Anforderungen der DIN 18040 barrierefrei zugänglich

Allgemeine Qualitäten

Alle Zugangstüren zu den Nutzungseinheiten erfüllen die geometrischen Anforderungen der DIN 18040 und verfügen über eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm. In barrierefrei nutzbaren sowie öffentlichen Bereichen werden sowohl die geometrischen Vorgaben für Wege, Flure und Türen als auch die Anforderungen an notwendige Bedienelemente berücksichtigt. Sämtliche Türen und Durchgänge weisen zudem eine lichte Mindesthöhe von 205 cm auf. Bereiche, die vorrangig für Rollstuhlfahrer vorgesehen sind – insbesondere die barrierefreien WCs im gewerblichen Teil – werden entsprechend den R-Anforderungen der DIN 18040 geplant und ausgestattet, wobei eine Bedienhöhe von 85 cm berücksichtigt wird. In allen anderen barrierefreien Bereichen liegt die Bedienhöhe bei 105 cm, ergänzt durch gut erkennbare Bedienelemente. Die Aufzüge werden sowohl hinsichtlich ihrer Abmessungen als auch der Bedienelemente gemäß den Vorgaben der DIN 18040 geplant. Ganzglastüren oder großflächig verglaste Türen sind mit Sicherheitsmarkierungen versehen, Alarmsignale sind akustisch wahrnehmbar, und die rutschhemmend sowie fest verlegten Bodenbeläge in barrierefreien Bereichen sind für die Nutzung mit Rollstühlen und Gehhilfen geeignet.

10. Freianlagen

Kapitel wird im Rahmen der Tektur des Bauantrages überarbeitet.

11. Energiekonzept

Kapitel wird im Rahmen der Tektur des Bauantrages überarbeitet.

12. Konzept für Vogelschutzmaßnahmen

Ziel der Maßnahme ist der Ersatz für den Wegfall potenziell geeigneter, sowie ehemaliger Quartiere gebäudebewohnender Arten wie Turmfalken, Mauersegler und Fledermäuse, als auch die Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Zu diesem Zweck werden am Gebäude verschiedene Nisthilfen angebracht.

Für den Turmfalken sind zwei Nisthilfen vorgesehen, welche im 16. Obergeschoss an der Technikeinhausung auf der Ost- und Nordseite installiert werden. Für den Mauersegler werden fünf Nistkästen mit jeweils drei Brutkammern an der oberen Kante, nördlich der Technikeinhausung des 16. Obergeschoss angebracht. Für Fledermäuse sind insgesamt zehn Spaltraumquartiere in Form von Fassadenflachkästen geplant. Davon werden fünf Quartiere an der Westseite des Sockelgebäudes im Übergangsbereich zum 2. Obergeschoss, in der Nähe der Fassadenbegrünung am Haupteingang bzw. im Bereich der bestehenden Stieleiche angebracht. Drei weitere Quartiere werden an der Nordseite des Sockelgebäudes, ebenfalls im Übergangsbereich zum 2. Obergeschoss auf Höhe der bestehenden Stieleiche, installiert. Zwei zusätzliche Quartiere sind an der Technikeinhausung im 16. Obergeschoss an der Westseite vorgesehen.

Ergänzend werden im gesamten Erdgeschoss und in Teilbereichen der Obergeschosse großflächige Verglasungen mit Vogelschutzglas ausgeführt. Dabei kommt Glas mit punktförmiger Beschichtung zum Einsatz. Die genauen Positionen der Nisthilfen sowie die Verortung der Maßnahmen für Vogelschutzglas sind den Ansichten zu entnehmen.