

Grobe/Vorläufige Raum- und Baubeschreibung

Gesamtgröße: 800 bis 1000 qm

Geschoss: Erdgeschoss oder ½ Erdgeschoss + ½ erstes Stockwerk

Hauptmieter: Betriebs-GmbH wird gegründet aus dem Verein „Spinnerei - Kreativraum am Mühlbach e.V.“ heraus.

Untermieter: Unternehmen, Künstler und Freiberufler aus der Kreativwirtschaftsbranche.

1. Lage des Zentrums im Gebäude

Das Kreativwirtschaftszentrum sollte sich optimaler Weise auf einem kompletten Stockwerk befinden.

Wegen des geplanten Café- und Ladenbetriebs, sowie der Kunstaussstellungsfläche, für die das Zentrum unter anderem auch auf Laufkundschaft angewiesen ist und den Besuchern generell der Eintritt so leicht wie möglich machen möchte, (offene Gestaltung des Eingangsbereichs, Bestuhlung einer Terrassenfläche Richtung Mühlbach und Innenstadt) ist hierfür als komplettes Geschoss nur das Erdgeschoss geeignet.

Denkbar wäre alternativ eine Belegung eines Teils des Erdgeschosses mit Café, Laden, Ausstellungsfläche, Multi-Funktionsraum und einigen Ateliers, in denen die entsprechenden Künstler während der Öffnungszeiten mit offener Tür arbeiten, so dass der gewünschte Austausch zwischen Kreativschaffendem und Besucher stattfinden kann und Einblick und direkter Kontakt möglich sind. Kombiniert mit einer Belegung des hälftigen ersten Geschosses mit Büroräumen für Kreativschaffende, Designer, Architekten, Fotografen, Filmemacher, Grafiker, App-Entwickler u.a.

2. Raumaufteilung

Die Büroräume sollten vom restlichen komplett öffentlichen Bereich räumlich abgetrennt sein. Dies könnte im Erdgeschoss so aussehen:

- Nördliche Teil des Erdgeschosses:
Komplett offen gestaltet. Etwa 200 qm großer Multi-Funktionsraum mit Cafébereich, Verkauf im Haus entworfenen und hergestellten Produkten, sowie großer Ausstellungsfläche. Raum soll für Events vermietbar sein. Es muss eine, für Café- bzw. Bistrobetrieb mit Mittagstisch, sowie Eventcatering, geeignete Küche vorhanden sein. Toiletten und Aufgänge behindertengerecht nach DIN-Anforderungen für öffentlichen Betrieb.

Im rückwärtigen Bereich einzelne Ateliers und Büros für diejenigen Mieter, die ein offenes Arbeiten mit Besucherkontakt wünschen. Vor allem Künstler, jedoch auch für Fotostudio u.ä. angedacht.

- Südlicher Teil des Erdgeschosses:
Zentraler Raum oder Flur von dem einzelne Büros und gemeinsame Besprechungsräume abgehen. Kleinere Räume für Belegung einzelner Unternehmen, sowie ein größerer Bereich für einen sogenannten „Co-Working-Space“ in dem Arbeitsplätze angemietet werden können und Büroequipment zur Verfügung gestellt wird (Telefonkabinen, Besprechungsraum, Drucker, Projektor u.ä.).

Eine Einbeziehung der historischen Metallstützen der Spinnereihallen in das Raumkonzept scheint sinnvoll.



Betonstützen 1.Stock



Stützen EG

Der Verein „Spinnerei - Kreativraum am Mühlbach e.V.“ möchte das Raumkonzept mit dem zukünftigen Eigentümer gemeinsam konkretisieren. Als Kenner der Kreativwirtschaftsbranche und deren Anforderung an modern gestaltete Arbeitsräume, bringen wir uns gern ein und erarbeiten konkrete Lösungen mit, da einige unser Mitglieder im raumgestaltenden und architektonischen Bereich tätig sind.

2. Ausbaustandard (Grobbeschreibung)

Die jungen, modernen Unternehmer der Branche bevorzugen einen loftartigen offenen Baustil, in dem der historische Industriecharakter eines Gebäudes erhalten bleibt und gezielt zu Geltung kommt.

a.) Industrieoptik/einfacher Ausbau

Was die Optik der Räume angeht ist hier ein einfacher Ausbau gewünscht. Dies bedeutet im Falle der Spinnerei:

- Der alte Industrie-Hallenboden kann erhalten bleiben und muss lediglich punktuell an Fehlstellen (Bisherige Standorte von Maschinen) passend mit veredeltem Estrich/Pandomo oder vglb. ergänzt werden.
- Der Look alter Industriefenster ist gewünscht. Der Baustandard hängt hier von den Denkmalsvorgaben ab (Restauration der alten Fenster, Ersatz durch neue Fenster in Nachahmung der alten Optik oder innen vorgesetzte großflächige Kastenfenster denkbar).
- Die Bestandswände sollen in Teilbereiche lediglich grob verputzt oder ausgebessert (Q2 ausreichend) und gestrichen werden.
- Partiiell sollen gezielt die alten Backsteinwände offen bleiben bzw. freigelegt werden, sofern dies aus energetischer und dämmtechnischer Sicht möglich und sinnvoll ist.
- Alte Putzleibungen sollen lediglich ausgebessert und gestrichen werden, sofern kein Abblättern o.ä. des alten Putzes zu erwarten ist.

- Leitungen und Kabelkanäle die nicht mehr benötigt werden können entfernt, aber teils auch ohne Funktion erhalten bleiben. Sie stören in der gewünschten einfachen Industrieoptik nicht. Leitungen dürfen auf Bestandswänden sichtbar bleiben bzw. auch, sofern optisch und von den Bauvorschriften her vertretbar, auf alten Wänden sichtbar neu verlegt werden.

In neu erstellten Trockenbauwänden sind Leitungen hingegen innerhalb der Wand zu verlegen und sollen nicht sichtbar sein.

- Trockenbau: Die Trennwände der neu entstehenden einzelnen Büroräume können in Festbauweise oder Trockenbau vorgesehen werden. Anforderung ist lediglich eine ausreichende Geräuschabschirmung des Büroteils vom öffentlichen Bereich. Die einzelnen Räume des Arbeitsbereichs sind in Trockenbau ausreichend und gewünscht (Putz Oberflächenstandart hier Q3, gestrichen), da die Räume langfristig ohne größeren Aufwand reversibel und die Raumgrößen umgestaltbar sein sollen. Ein bereits auf Variabilität der Raumgrößen ausgerichtetes Wandkonzept ist willkommen und kann im Detail besprochen werden.



Industrieboden im Webereihochbau EG und 1. Stock



Säulen und historische Trennwände 1. Stock



Mischung zwischen neu und alt, Trockenbaukuben.



Arbeitskubus aus Seecontainer



Café in Kreativwirtschaftszentrum



Fenster Spinnerei



Spinnerei

b.) Ausstattung der Arbeitsräume

Büros mit Strom-, Highspeed-Internet-, Netz- und Telefonanschlüsse für tlw. mehrere Computer und Telefone. Gemeinsamer, klimatisierter Serverraum. Gute ausreichende Beleuchtung gemäß aktuellen Bürostandards.

Ateliers lediglich jeweils ein Telefon- und Netzwerkanschluss, Strom und Wasseranschluss/Waschbecken. Teilweise breite Türen (Schiebetüren/Doppelflügel).

c.) Ausstattung Küche, Nassräume

Herren- und Damentoiletten, Wände verputzt und gestrichen, hinter den WCs halbhoch gefliest. Serie Subway 2.0 oder vglb.. Eine Behindertentoilette und eine Dusche vorhanden.

Küche für Bisto-Gastronomie mit Mittagstisch geeignet, sowie für größeres Catering für Events nutzbar. Standard einer kleineren Gastroküche (25.000€). Für den Gastrobereich soll ein gesonderter Stromzähler vorhanden sein.

d.) Technik und Beleuchtung

Neben den unter Punkt Ausstattung der Büros bereits genannten Punkten, sollte technisch eine Einrichtung von WLAN im kompletten Zentrum unbedingt möglich sein und ein entsprechender Anschluss für höhere Datenmengen bauseits geschaffen werden, da dies zu modernem Standard gehört, den Berufstätige der Branche erwarten. Arbeiten in Gemeinschaftsflächen am Laptop soll möglich sein.

Die Beleuchtung in den Aufenthaltsflächen soll teilweise mittels Hängelampen im Industriestil erfolgen. Hervorhebung der Backsteinwände und von historischen Details mittels indirekter Beleuchtung. Ausstellungsflächen für Bilder mit Lichtsystem, Leuchtröhren oder vgl. geeigneter Beleuchtung. Arbeitsbereiche gut ausgeleuchtet.



Stand vom November 2015

Initiatoren:

Spinnerei - Kreativraum am Mühlbach e.V.

Langmatt 16

77770 Durbach

Telefon: 07819671904

Telefax: 07819671905

E-Mail: info@spinnerei-kreativraum.de

Website: www.spinnerei-kreativraum.de

Vereinsgründung: 27.1.2014

Vereinsregister-Nummer: VR700796

Amtsgericht 79098 Freiburg im Breisgau

Vertreten durch: Sabine Burg, Benjamin Huber, Lena Skudlik, Marion Wenz, Prof. Lothar Schneider