

Zwei Zukunfts-Konzepte für die Knechtschen Hallen

Projekt Studenten der Hafen City Universität präsentieren wirtschaftlich tragbare Lösungen



Die Knechtschen Hallen stehen seit elf Jahren leer. Grundt

Elmshorn Eine Industriebrache im Herzen der Stadt Elmshorn: Die Knechtschen Hallen stehen seit 2006 leer, verfallen immer mehr. Eine tragfähige Zukunftslösung haben Eigentümer Frank Sachau und die Stadt bisher nicht gefunden. Doch jetzt liegt eine Arbeit von Studenten der HafenCity Universität in Hamburg auf dem Tisch, die Wege aus dem Stillstand aufzeigt.

Die sieben Studenten haben zwei städteplanerische Konzepte für eine Nutzung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude entwickelt: die Knechtschen Höfe und das Knechtsche Kreativquartier.

Bei dem Höfe-Konzept steht die Wohnnutzung im Zentrum. Zwei Hallen sollen abgerissen werden, insgesamt vier Neubauten entstehen. Auch Büros und Einzelhandel sind geplant. Ein Kulturpavillon, der sich an das Krankenhaus anschließt, soll zum Anziehungspunkt im Quartier werden. Die Investitionskosten für dieses Konzept haben die Macher der Studie auf 47,7 Millionen Euro beziffert. Der Erlös würde bei 49,9 Millionen liegen, die Rendite bei 4,64 Prozent.

Bei dem Kreativ-Konzept wird die Nutzung durch Kultur- und Kreativwirtschaft in den Vordergrund gestellt. Zudem sind Wohnungen, Büros und Einzelhandel geplant. Nur eine Halle müsste abgerissen werden, statt Neubauten gäbe es nur kleinere Anbauten. Die Investitionskosten für dieses Konzept würde bei einer Realisierung 36,5 Millionen Euro betragen, der Erlös 37,7 Millionen Euro. Die Rendite läge bei 3,23 Prozent. Beide Konzepte wären also wirtschaftlich.

Christian Brameshuber

1. Die Macher der Studie

Hamburg Knechtsche Hallen – Wege aus dem Stillstand lautet der Titel einer Arbeit, die an der Hafencity Universität Hamburg im Wintersemester 2015/2016 entstanden ist – und zwar bei Professor Dr. Michael Koch am Lehrstuhl für Städtebau und Quartiersplanung. Die Studenten Sinah Birkner, Mona Borutta, Finja Callesen, Daniel Kauder, Eva Kohake, Amke Oltmanns und Annalisa Rode haben sich die Situation vor Ort in Elmshorn angesehen. Sie haben Interviews geführt, Veranstaltungen besucht. Karten des Gebiets und der Gebäude wurden ausgewertet, Literatur- und Internetrecherche betrieben. Als einen besonders wichtigen Aspekt ihrer Arbeit stellen die Studenten die Auseinandersetzung mit Referenzprojekten heraus. Sie konnten von den Erfahrungen anderer profitieren. Anschließend erarbeiteten sie für die Hallen städtebauliche Konzepte und prüften auch die Rentabilität der vorgeschlagenen Lösungen. *brh*

Die Arbeit ist in der Buchhandlung Heymann und im Industriemuseum für einen Selbstkostenbeitrag von zehn Euro erhältlich.

2. Rettungsmission als Wettlauf gegen die Zeit



Die Knechtschen Hallen stehen seit 2006 leer. Für das gesamte Areal mit Kranhaus und Cita-Strom-Gebäude (beide im Besitz der Stadt) wird eine stadtplanerische Lösung gesucht.

Elmshorn Eine Industriearuine mitten in Elmshorn: Die Knechtschen Hallen stehen seit 2006 leer. Die Gebäude, in denen einst das Lager von Teppich-Kibek untergebracht war, rotten vor sich hin, verfallen weiter. Die Industriebrache liegt im Herzen des Sanierungsgebiets Krückau-Vormstegen. Hier will die Stadt Elmshorn in den kommenden Jahren ein modernes und attraktives Quartier gestalten, mit vielfältigen Nutzungen. Sie setzt auf ein Kultur- und Wirtschaftszentrum sowie eine öffentliche Nutzung für kulturelle Verkaufsflächen und Werkstätten.

Doch für die Knechtschen Hallen (Hallen I, II und III) mit den sich anschließenden Kranhaus und dem Cita-Strom-Gebäude gibt es bisher keine Lösung zwischen der Stadt und dem Eigentümer Frank Sachau. Es ist auch keine in Sicht. Politik und Stadt auf der einen Seite und Sachau auf der anderen liegen – ganz im Gegenteil – meilenweit auseinander. Großflächigen Einzelhandel will die Stadt an dieser Stelle verhindern. Andreas Hahn (CDU) verweist dabei auf das Einzelhandelsgutachten. „Der Zustand der Hallen ist für Elmshorn schlecht. Wir müssen daran etwas ändern“, mahnt der Vorsitzende des Stadtentwicklungsausschusses. Doch argumentativ bewegten sich Sachau und die Stadt auf „zwei unterschiedlichen Stockwerken“.

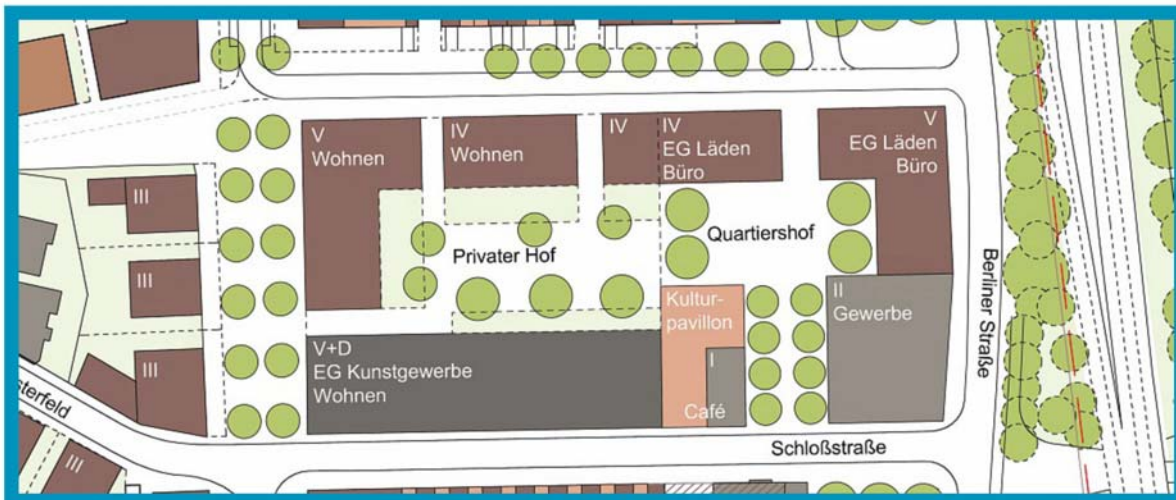
Die Optionen: Die Stadt könnte Sachau das Grundstück abkaufen. Das scheiterte bisher am geforderten Preis. Sachau könnte das Areal selbst entwickeln oder an einen Investor verkaufen.

Die Probleme: Die Hallen liegen nicht nur im Sanierungsgebiet. Die Entwicklung muss sich auch in den Rahmenplan für den Stadtumbau West eingliedern. Zudem steht das Gebäudeensemble seit 2015 unter besonderem Denkmalschutz. Auch die Altlastenfrage – von 1914 bis 1928 war eine Lederfabrik in den Gebäuden untergebracht – birgt Risiken. Voraussetzungen, die Investoren – und die gab es und gibt es – eher abschrecken.

Die Rettung der Knechtschen Hallen ist längst zum Wettlauf gegen die Zeit geworden. Es gibt keine Wintersicherung für die Gebäude. Frost und Feuchtigkeit beschleunigen den Verfall, führen zu irreparablen Schäden im Mauerwerk.

Der Zustand von Halle III ist noch am besten. Das geht aus einem Gutachten der Stadt Elmshorn aus dem Jahr 2014 hervor. Die Gebäude befinden sich auf einem 9600 Quadratmeter großen Grundstück. Die drei Hallen umfassen eine Gesamtgeschossfläche von 20 000 Quadratmetern.

3. Das Konzept Knechtsche Höfe



Elmshorn In dieser Konzeptstudie soll die Hofstruktur als neue Qualität dienen. Bei einer Umsetzung würden die Halle III, das Krankenhaus und das Cita-Strom-Gebäude erhalten bleiben. Das prägende Straßenbild an der Schloßstraße wird bewahrt.

Die Hallen I und II werden abgerissen, da die schlechte Bausubstanz eine Umnutzung aus wirtschaftlicher Sicht erheblich erschweren würde.

Ein Neubau ist geplant, der die im Rahmenplan vorgegebene Bebauungsstruktur aufgreift. Insgesamt sollen vier neue Gebäude auf dem Gelände der Knechtschen Hallen hochgezogen werden. Zwei große Höfe prägen das Ensemble: der Quartiershof als öffentlicher Platz, als Kommunikationspunkt und der Privathof mit den Erdgeschossgärten. Durch die bewusste Abtrennung der beiden Höfe wird die Wohnqualität gestärkt.

Die Nutzung soll vielfältig sein. Im westlichen Neubaubereich sind Wohnungen auf vier und fünf Etagen geplant. Die Wohnungen sollen eigene Privatgärten erhalten. Im östlichen Neubaubereich soll im Erdgeschoss Einzelhandel angesiedelt werden. In den drei beziehungsweise vier oberen Etagen sollen Büros entstehen. Im Cita-Strom-Gebäude wird Gewerbe untergebracht. Im Krankenhaus soll ein Café eingerichtet und ein Glasanbau errichtet werden. Ein Kulturpavillon soll diesen Bereich prägen.

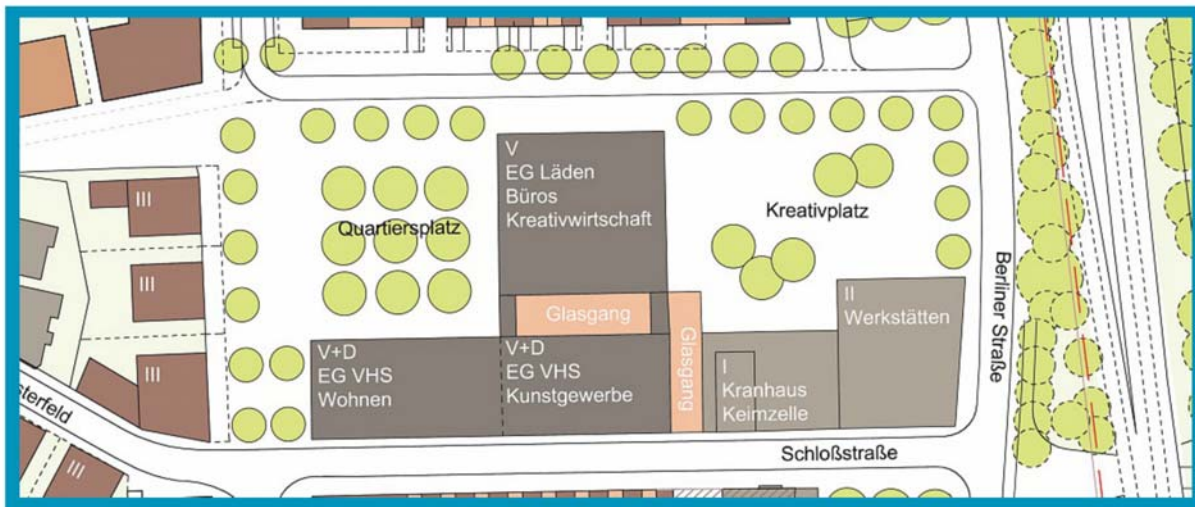
In der ehemaligen Halle III ist Platz für Kunstgewerbe vorgesehen. In den vier oberen Etagen und im Dachgeschoss sind Wohnnutzungen geplant.

Die Bruttogeschossfläche für dieses Konzept liegt bei 21 415 Quadratmetern. Der Schwerpunkt liegt auf Wohnungen. Für diesen Bereich stehen 12 740 Quadratmeter zur Verfügung. Für Gewerbe 3050 Quadratmeter und für Büros 3990 Quadratmeter. Für die Läden im Erdgeschoss stehen 1095 Quadratmeter zur Verfügung, für Gastronomie 540 Quadratmeter. Zum Leuchtturm des Quartiers soll der Kulturpavillon mit dem Café werden. Ein sozialer Treffpunkt und Ausstellungsort für künstlerische Arbeiten. Die Macher der Studie könnten sich als Ankermieter das Elmshorner Unternehmen Kölln-Flocken vorstellen, das ein Kölln-Haferland-Café in Hamburg betreibt.

In der Halle III soll dem Verein Freundeskreis Knechtsche Hallen Raum für Ateliers und Werkstätten eingeräumt werden. Stadtplanerisch soll ein in sich geschlossenes Quartier entstehen, das durch Öffnungen Durchlässigkeit gewährt. Der industrielle Charakter der Halle III soll erhalten werden.

In einer Baukostensimulation geht die Studie für die Umsetzung von Kosten in Höhe von 47,7 Millionen Euro aus. Die Erlösprognose liegt bei 49,9 Millionen Euro. Die Wirtschaftlichkeit wäre gegeben. Brh

4. Das Konzept Knechtsches Kreativquartier

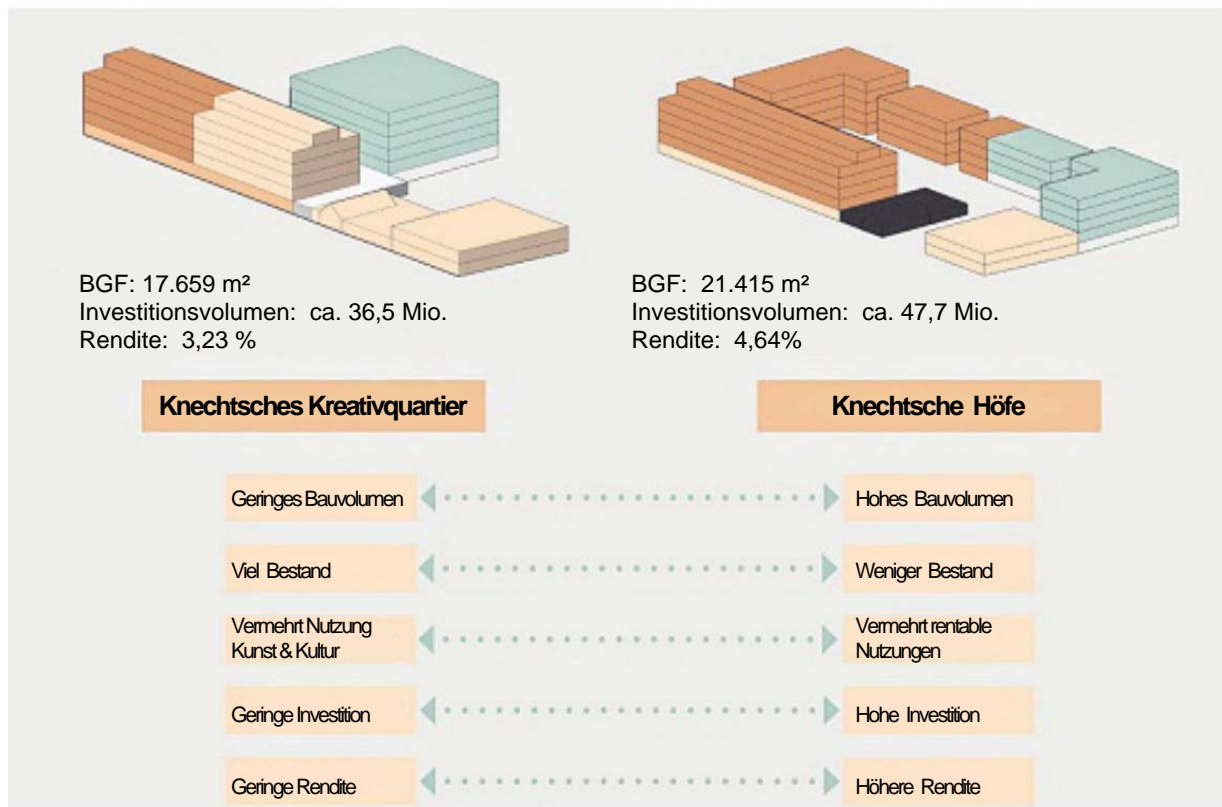


Elmshorn Das Konzept des Knechtschen Kreativquartiers setzt auf den Erhalt des industriellen Charakters und die Umgestaltung der bestehenden Gebäude. Die stadtbildprägenden Hallen I und III sollen erhalten werden. Halle II wird dagegen abgerissen. In diesem Konzept sind keine Neubauten geplant, sondern nur kleinere Anbauten – beispielsweise ein L-förmiger Glasgang, der die Hallen I und III voneinander trennt. Der Quartiersplatz und der Kreativplatz sind stärker nach außen gerichtet und somit für die Öffentlichkeit leicht zugänglich. Die erhöhte Außenwirkung der Plätze ist in diesem Konzept von großer Bedeutung. Für die Hallen I und III, das Kranhaus und das Cita-Strom-Gebäude sollen wirtschaftlich tragfähige Lösungen gefunden werden. In das Erdgeschoss von Halle III könnte die Elmshorner Volkshochschule ziehen. In den oberen Etagen sind auf der einen Gebäudehälfte Wohnungen auf vier Etagen und im Dachgeschoss geplant. In die andere Hälfte soll Kunstgewerbe ziehen. Das einstöckige Kranhaus bleibt als Keimzelle des kulturellen Engagements von Bürgern erhalten und soll einen öffentlichen Raum darstellen. Im Cita-Strom-Gebäude entstehen Werkstätten. In Halle I sollen im Erdgeschoss Läden Besucher anlocken. In den Etagen darüber ist eine Büronutzung vorgesehen.

Insgesamt entsteht im Knechtschen Kreativquartier eine Bruttogeschossfläche von 17659 Quadratmetern. 3445 Quadratmeter sind für Wohnnutzungen geplant, für Gewerbe 5120 Quadratmeter und für Büros 5950 Quadratmeter. Für die Läden im Erdgeschoss stehen 1190 Quadratmeter zur Verfügung, für die Volkshochschule 1500 Quadratmeter. 454 Quadratmeter stehen für Sondernutzungen bereit. Im Kranhaus sollen weiter kulturelle Veranstaltungen angeboten werden. Es bleibt ein Treffpunkt und Anziehungspunkt für Bürger. Stadtplanerisch soll die bestehende Gebäudestruktur weitgehend erhalten bleiben. Der Abriss von Halle II schafft Freiflächen, die bewusst eine Öffnung des Quartiers nach außen betonen.

In einer Baukostensimulation gehen die Macher der Studie von Investitionskosten in Höhe von 36,5 Millionen Euro aus. Die Erlösprognose liegt bei 37,7 Millionen Euro. Auch dieses Konzept wäre damit wirtschaftlich tragbar. *brh*

5. Konzeptvergleich – Parameter



Die Studenten der Hafencity Universität in Hamburg haben die wichtigsten Parameter ihrer beiden Konzepte gegenübergestellt. Bilder / Abbildungen (4) HAFENCITY UNIVERSITÄT

6. Kommentar von Christian Brameshuber

Stillstand im Millionen-Poker durchbrechen

Eigentümer Frank Sachau ist bei der Entwicklung der Knechtschen Hallen auf die Stadt angewiesen. Und ohne Sachau kann die Stadt nichts machen. Denn das Wort Enteignung nimmt niemand in den Mund. Die Pattsituation sorgt für Stillstand – und täglich verfallen die Hallen ein bisschen mehr. Fatal. Eine Bauruine im Herzen des sanierten und modernisierten Quartiers ist die Horrorversion für Elmshorn, würde den Stadtumbau zur Farce geraten lassen. Der Druck zu handeln ist da – und er ist enorm groß. Aber natürlich wird gepokert, auf Zeit gespielt. Es geht schließlich um viel Geld. Die Studie der Studenten zeigt mögliche Wege aus dem Stillstand auf und sie belegt, dass es wirtschaftlich tragbare Möglichkeiten gibt. Der Eigentümer und die Stadt müssen sich jetzt endlich gemeinsam ihrer Verantwortung stellen und eine Lösung finden. Sonst ist es für die denkmalgeschützten Hallen zu spät.