



# Umnutzung der Knechtschen Hallen in Elmshorn – Dialogorientierte Untersuchung und Prozesssteuerung im Rahmen des ExWoSt-Programms „Innovationen für Innenstädte“

## Endbericht



### **STADTart**

Planungs- und Beratungsbüro  
Kultur – Freizeit – Sport  
Dipl.-Ing./Stadtplaner NW Ralf Ebert  
Gutenbergstraße 34, D-44139 Dortmund  
Fon: +49-(0)231/ 58 44 99 5 - 0  
Fax: +49-(0)231/ 58 44 99 5 - 27  
E-Mail: [mail@stadtart.com](mailto:mail@stadtart.com)  
[www.stadtart.com](http://www.stadtart.com)

in Kooperation mit:

### **PROJEKTBURO RAMME**

Bahnhofstraße 1-5, 48143 Münster  
Fon: 0251/ 16 25 4 - 15  
E-Mail: [ur@projektbuero-ramme.de](mailto:ur@projektbuero-ramme.de)  
[www.projektbuero-ramme.de](http://www.projektbuero-ramme.de)

### **Planquadrat Dortmund**

Dipl.-Ing. Arch. BDA Carmen Heiermann-Bauer  
Gutenbergstr. 34, 44139 Dortmund  
Fon: 0231/ 55 71 14 - 99  
E-Mail: [info@planquadrat-dortmund.de](mailto:info@planquadrat-dortmund.de)  
[www.planquadrat-dortmund.de](http://www.planquadrat-dortmund.de)

## **Gliederung**

1	Hintergrund, Aufgabenstellung und Untersuchungskonzept .....	1
2	Rahmenbedingungen und Kenndaten des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ .....	7
3	Erhebung und Analyse möglicher Nutzungspotenziale .....	9
3.1	Struktur und Bedeutung des Kulturnetzwerks Elmshorn für die Stadt .....	10
3.2	Analyse, Verortung und Identifizierung von Nachfragepotenzialen der Kultur- und Kreativwirtschaft .....	16
3.3	Identifizierung von Nutzungsinteressenten für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ .....	28
3.4	Schlussfolgerungen zur Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse.....	31
4	Verlauf und Ergebnisse des Zwischennutzungsmanagements für die alternative Keimzelle im „Kranhaus“ .....	33
5	Prozess bzw. Maßnahmen der Bürgerbeteiligung und dessen Bedeutung für die Nachnutzung.....	40
6	Abschätzung der Nachfragepotenziale für eine Wohn- und Gewerbenutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ .....	46
	Exkurs 1: Wirtschaftlichkeit von Stadt- und Bürgerhallen .....	52

7	Vorschlag eines integrierten Nachnutzungskonzepts für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ .....	56
8	Förderprogramme zur Umsetzung des integrierten Nachnutzungskonzepts für Gebäude III .....	61
8.1	Abschätzung der Wirtschaftlichkeit von Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes III im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ .....	62
	Exkurs 2: Erwerbswirtschaftliches Konzept für die „Kulturetage“ .....	65
8.2	Weitere Fördermöglichkeiten .....	71
9	Fazit und Handlungsempfehlungen .....	73
	Literatur .....	I
	Anhang .....	IV

## 1 Hintergrund, Aufgabenstellung und Untersuchungskonzept

Die Stadt Elmshorn, ein etwa 50.000 Einwohner zählendes und rund 30 Kilometer nördlich von Hamburg gelegenes Mittelzentrum, war ehemals ein bedeutender Standort der Lederfabrikation und ist bis heute durch Firmen wie etwa die Peter Kölln KGaA („Köllner Flocken“) als Stadt großer Lebensmittelproduzenten bekannt (u.a. Jansen 2011). Ausgelöst durch den Strukturwandel der 1950er Jahre stellten nahezu alle Unternehmen der Lederindustrie ihre Produktion in der Stadt ein. Die dadurch frei gewordenen Fabrikgebäude wurden von anderen wachsenden Branchen übernommen. Zu diesen Gebäuden gehörte auch der Komplex der „Knechtschen Hallen“ im städtebaulich industriell geprägten Stadterweiterungsgebiet „Krückau-Vormstegen“ (Übersicht 1.1), der von dem in Elmshorn ansässigen und bundesweit bekannten Teppichvertriebsunternehmen „Kibek“ erworben und bis vor wenigen Jahren als Lager genutzt wurde.

Seit der Verlagerung des Unternehmens 2006 in den Technologie- und Gewerbepark im Stadtbezirk Ramskamp zeichnet sich keine Nachfolgenutzung ab, was seit einiger Zeit verstärkt Vandalismus nach sich zieht (Übersicht 1.2) und einen Trading-down Effekt unterstützt. Dies beeinträchtigt eine zukunftsorientierte Entwicklung des gesamten Gebiets. Angesichts der geschichtlichen Bedeutung für die Stadt Elmshorn wurde das an der Schloßstraße gelegene Gebäude in der Zwischenzeit vorsorglich als einfaches Denkmal unter Schutz gestellt.

Übersicht 1.1: Historische Darstellung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“



Quelle: Stadt Elmshorn

Übersicht 1.2: Der Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“: Früher und heute

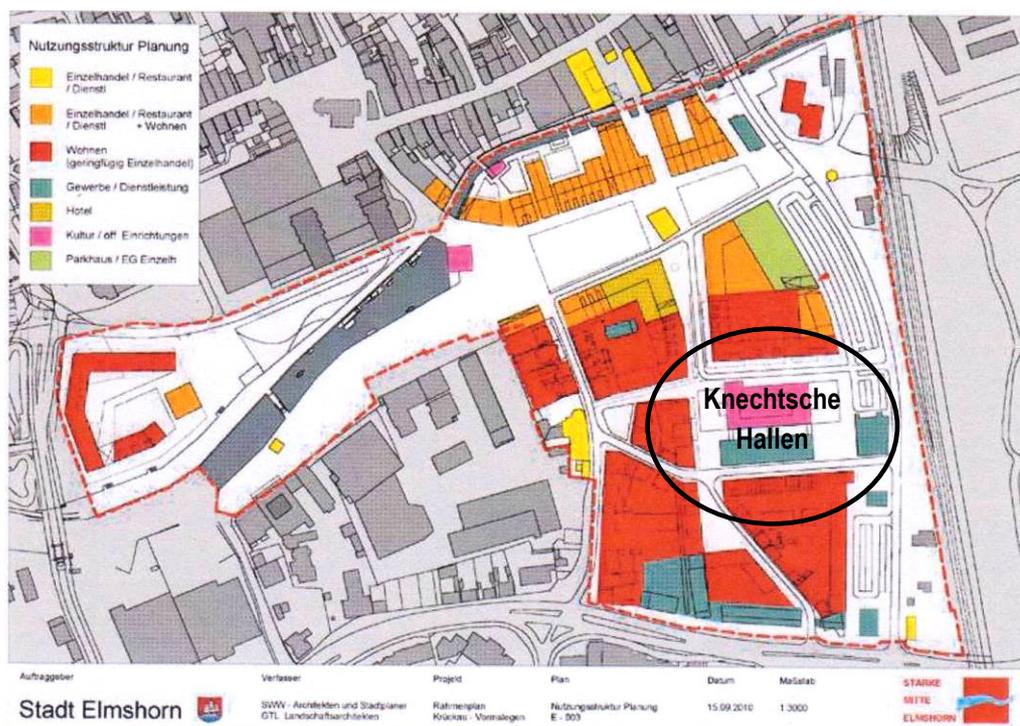


Quelle: obere Reihe: Stadt Elmshorn; mittlere und untere Reihe: STADTart 2013/2014

Diese bzw. die gesamte städtebaulich unbefriedigende Situation an dem Standort „Krückau-Vormstegen“, die insbesondere durch zahlreiche weitere Leerstände und Brachflächen gekennzeichnet ist, hat die Stadt Elmshorn veranlasst, sich um Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung zu bemühen. Das Gebiet wird durch Bund und Land im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ gefördert. Der Kernbereich des Fördergebietes ist als Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren ausgewiesen. Im Zuge dieses Stadtumbauprozesses wurde ein Rahmenplan für das an das Stadtzentrum angrenzende Gebiet erstellt.

Der verabschiedete Plan zielt u.a. auf eine Erweiterung der Innenstadt ab. Dadurch soll deren Attraktivität, die in den letzten Jahren unter Nutzungsverlagerungen gelitten hat, erhöht und das Außenimage der Stadt verbessert werden. Die zukunftsorientierte Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ spielt dabei aufgrund dessen weit sichtbarer Präsenz, des enormen Flächenangebots etc. eine nicht unwesentliche Rolle (Übersichten 1.2 und 1.3).

Übersicht 1.3: Der Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ im Kontext der Nutzungsstruktur des „Rahmenplans Krückau-Vormstegen“

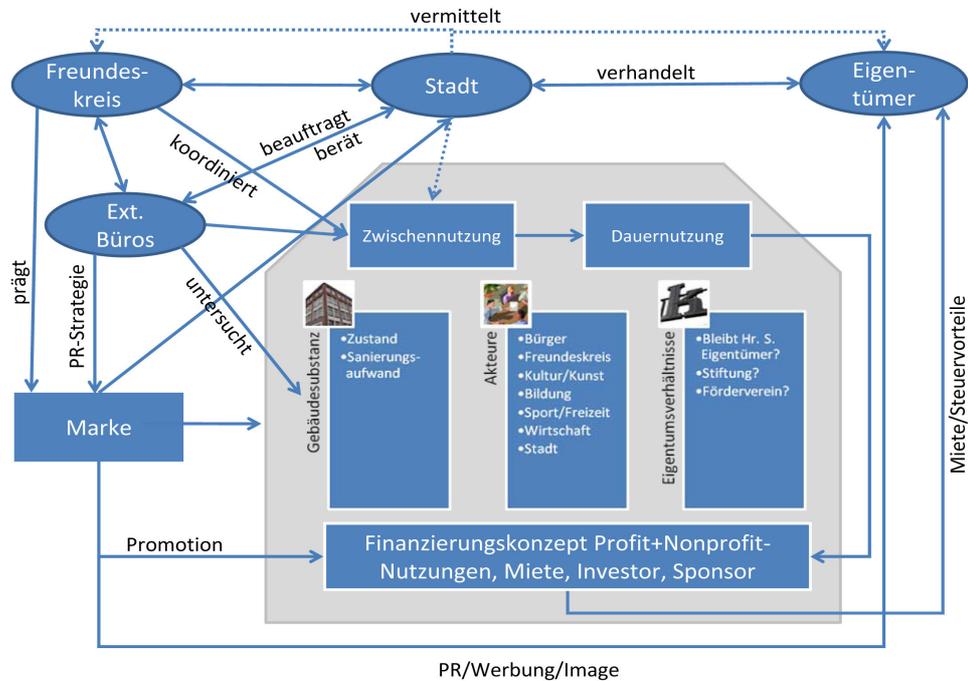


Quelle: Stadt Elmshorn, Rahmenplan Krückau-Vormstegen (2011a)

Vor solchen Herausforderungen stehen auch zahlreiche andere Städte in Deutschland, weshalb vor drei Jahren als eine Maßnahme zur Umsetzung des „Weißbuchs Innenstadt“ auf Bundesebene das ExWoSt-Programm „Innovationen für Innenstädte – Nachnutzung leerstehender Großstrukturen“ aufgelegt wurde. Mit diesem auf drei Jahre angelegten Förderprogramm sollten innovative Ansätze und Maßnahmen zur Beseitigung von solchen Entwicklungshemmnissen und zur Stärkung der Innenstädte erprobt und Fragen wie etwa: „Welche Hemmnisse treten bei der Umsetzung von Um- und Nachnutzungsstrategien auf“ beantwortet werden. Auf Initiative der Stadtverwaltung wurde auch der Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ in Elmshorn in dieses Programm aufgenommen. Im Kontext des Fallbeispiels Elmshorn sollten im Rahmen eines idealtypischen Planungsprozesses (Übersicht 1.4) vor allem folgende Forschungsfragen beantwortet werden:

- Wie lässt sich eine weniger renditeträchtige Nachnutzung mit einem privatwirtschaftlichen Engagement und Interesse verbinden?
- Welche Finanzierungsmodelle ermöglichen weniger renditeträchtige Nachnutzungen?
- Welche Auswirkungen hat die zentrale Bündelung verschiedener Kulturangebote für die bisherigen Standorte und welche Strategien sind dort vorgesehen?

Übersicht 1.4: Darstellung des idealtypischen Planungsprozesses



Quelle: Stadt Elmshorn 2012a

- Wie lassen sich Großimmobilien mit Blick auf eine zukünftige Um- oder Nachnutzung zielgerichtet zwischennutzen oder bespielen?

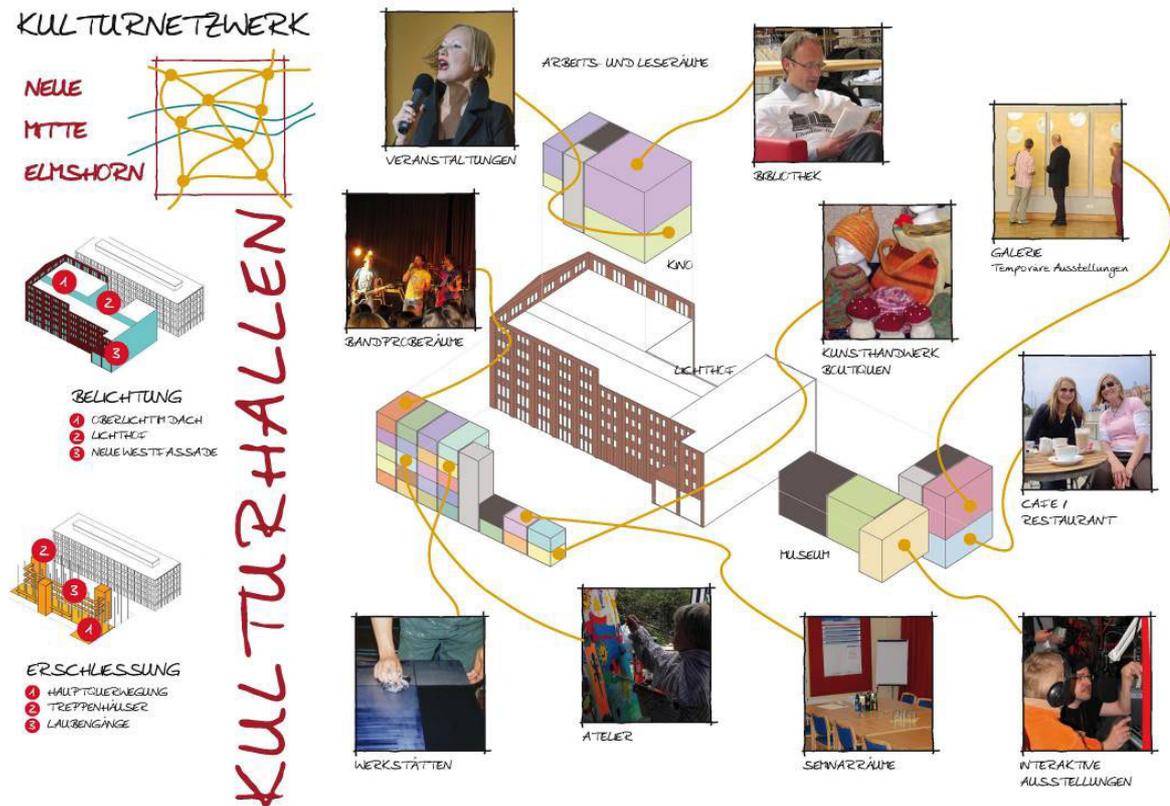
Unter Berücksichtigung dieser Fragen wurde von der Stadt Elmshorn ein Untersuchungskonzept erarbeitet, das im EG des denkmalgeschützten Gebäudes des Gesamtkomplexes der „Knechtschen Hallen“ zu einem frühen Zeitpunkt die Einrichtung einer „Keimzelle“ für vielfältige Zwischennutzungen vorsah. Aufbauend auf den damit verbundenen Erfahrungen sollte dann geprüft werden, ob dessen nachhaltige kulturelle Nutzung als „Bürgerkulturhalle“ (Übersicht 1.5) unter Berücksichtigung von Räumen für start-ups und Künstler/innen („Künstlergenossenschaft“) sinnvoll (u.a. durch Bündelung unterschiedlicher kultureller Initiativen und damit verbundene Synergieeffekte) und wirtschaftlich möglich ist, also sich daraus keine Folgekosten für die Stadt Elmshorn ergeben („Schwarze Null“). In diesem Kontext wurden drei Module mit einer Reihe an weiteren Bausteinen konzipiert (Anhang 1):

- der „Konzeptschwerpunkt Kulturnetzwerk“ (Klärung Konzeptdesign, Bestandsaufnahme, Konzeptvorschläge in Varianten, Begleitphase Pilotprojekt, Konzeptfertigstellung);
- das Pilotprojekt „Kulturhallen“ (Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer: Vertragsentwurf, Vertragsabschluss; Bauliche Untersuchung: Klärung Untersuchungsdesign, Allgemeine bauliche Untersuchung, Klärung baulicher Einzelfragen, Bauliche Empfehlungen,

Nutzungsstudie, Klärung Prozessdesign, Sondierung potenzieller Nutzer, Auftakt „Potenzielle Nutzer“, Bedarfsbestimmung p. N., Konzepterstellung, Variantenvorschläge; Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, Kostenermittlung, Marktsondierung, Variantenberechnungen, Rückkopplung Nutzer, Handlungsempfehlung; Gesamtergebnisse: Zusammenführung Gutachten, Gesamtergebnisse (Varianten) und

- das Impulsprojekt „Keimzelle“ (Klärung Nutzer und Bedarfe, Gründung „AG Keimzelle“, Planung und Umsetzung, Eröffnungsveranstaltung, Betrieb und Begleitung, Fazit und Zukunftskonzept).

Übersicht 1.5: Ideen für eine „Bürgerkulturhalle“



Quelle: Stadt Elmshorn 2012

Da der Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ für eine Zwischennutzung nicht zur Verfügung stand, wurde die „Keimzelle“ in das angrenzende „Krankenhaus“ verlegt, das ursprünglich ebenfalls zu dem Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ zählte und von der Stadt zuvor erworben worden war. Unter Berücksichtigung dieser veränderten Rahmenbedingungen wurde die dialogorientierte Untersuchung und Prozesssteuerung wie folgt konzipiert:

- Kapitel 1 und 2: Erläuterung der Aufgabenstellung und des Untersuchungskonzepts sowie der Rahmenbedingungen der Stadt Elmshorn bzw. des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“;
- Kapitel 3: Erhebung und Analyse möglicher Nutzungspotenziale für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ auf der Basis des Kulturnetzwerks Elmshorn, der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie der Identifizierung von Nutzungsinteressenten;
- Kapitel 4: Ergebnisse des Zwischennutzungsmanagements für die alternative „Keimzelle“ im „Krankenhaus“;
- Kapitel 5: Prozess der Bürgerbeteiligung und dessen Bedeutung für die Nachnutzung;
- Kapitel 6: Abschätzung der Nachfragepotenziale für eine Wohn- bzw. Gewerbenutzung sowie ein Exkurs zur Wirtschaftlichkeit von Stadt- und Bürgerhallen;
- Kapitel 7: Vorschlag eines integrierten Nachnutzungskonzeptes für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ einschließlich der Vor- und Nachteile sowie der Realisierungschancen unterschiedlicher Handlungsvarianten, ergänzt um einen Exkurs bezüglich eines etwaigen erwerbswirtschaftlichen Konzeptes für die „Kulturetage“;
- Kapitel 8: Darstellung von Fördermöglichkeiten zur Umsetzung des integrierten Nutzungskonzeptes für Gebäude III, einschließlich einer Wirtschaftlichkeitsrechnung, wobei eine etwaige kulturelle Nachnutzung sich wirtschaftlich, wenn möglich, weitgehend selbst tragen sollte (Ziel: „Schwarze Null“);
- Kapitel 9: Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen für die Stadt Elmshorn, u.a. mit Hinweisen zur Konkretisierung des vorliegenden städtebaulichen „Rahmenplans Krückau-Vormstegen“ und eines neuen Typs eines „Kreativen Raums“ der Kultur- und Kreativwirtschaft).

## 2 Rahmenbedingungen und Kenndaten des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“

Die Stadt Elmshorn mit aktuell knapp über 50.000 Einwohnern liegt am nordwestlichen suburbanen Rand der seit Jahren wirtschaftlich dynamischen Metropolregion Hamburg und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Entwicklungsrelevante Merkmale der Stadt sind (auch Kapitel 6) u.a.:

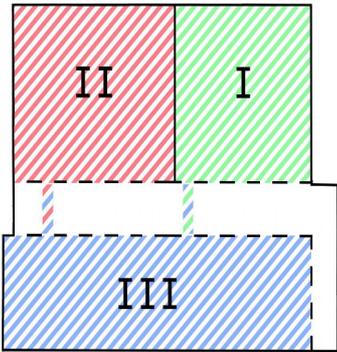
- eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2003 mit jährlich leichten Zuwächsen bzw. Verlusten im Wechsel; in der Summe jedoch mit einem leichten Einwohnergewinn, sodass die Stadt Elmshorn im Jahr 2014 erstmals über 50.000 Einwohner/innen verzeichnete ([www.elmshorn.de](http://www.elmshorn.de)),
- eine weitgehende industriell geprägte Wirtschaftsstruktur (u.a. Jansen 2011) mit einigen größeren Unternehmen, von denen einige ihren Hauptsitz in der Stadt haben, darunter etwa die Peter Kölln KGaA mit rund 300 Beschäftigten oder Döllinghareico mit ebenfalls etwa 300 Beschäftigten.
- ein Kaufkraftindex der in etwa dem Durchschnitt. des Landes Schleswig-Holstein (Einzelhandelskonzept Elmshorn 2011, 47) und eine etwas geringere Steuerkraft als im Land.

Der Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“, eine ehemalige Lederfabrik und bis 2006 als Teppichlager genutzt, weist folgende Kenndaten auf (ausführlich Übersicht 2.1):

- gute Erreichbarkeit des Standorts mit dem ÖPNV (fußläufige Nähe zum Bahnhof Elmshorn),
- drei mehrgeschossige Gebäude (teilweise unterkellert) mit einer Gesamtgeschoßfläche von rund 20.000 Quadratmetern,
- zwei Gebäude wurden in 1910er Jahren, eines in den 1920er Jahren errichtet,
- Grundstücksfläche rund 9.600 Quadratmeter,
- die konstruktiven Bedingungen sind sehr unterschiedlich, ebenso augenscheinlich der Gebäudezustand,
- das Gebäude III ist mit allein 7.800 Quadratmetern Geschossfläche das größte Gebäude und als einfaches Denkmal geschützt.

Ursprünglich gehörten noch weitere Gebäude dazu (Übersicht 1.1), darunter das angrenzende ehemalige Citastrom-Gebäude und das nördlich des Gebäudekomplexes gelegene sogenannte „Skygebäude“. Der städtebauliche „Rahmenplan Krückau-Vormstegen“ sieht den weitgehenden Erhalt des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ vor (Übersicht 1.3).

Übersicht 2.1: Kenndaten des Gebäudekomplexes „Knechtsche Hallen“

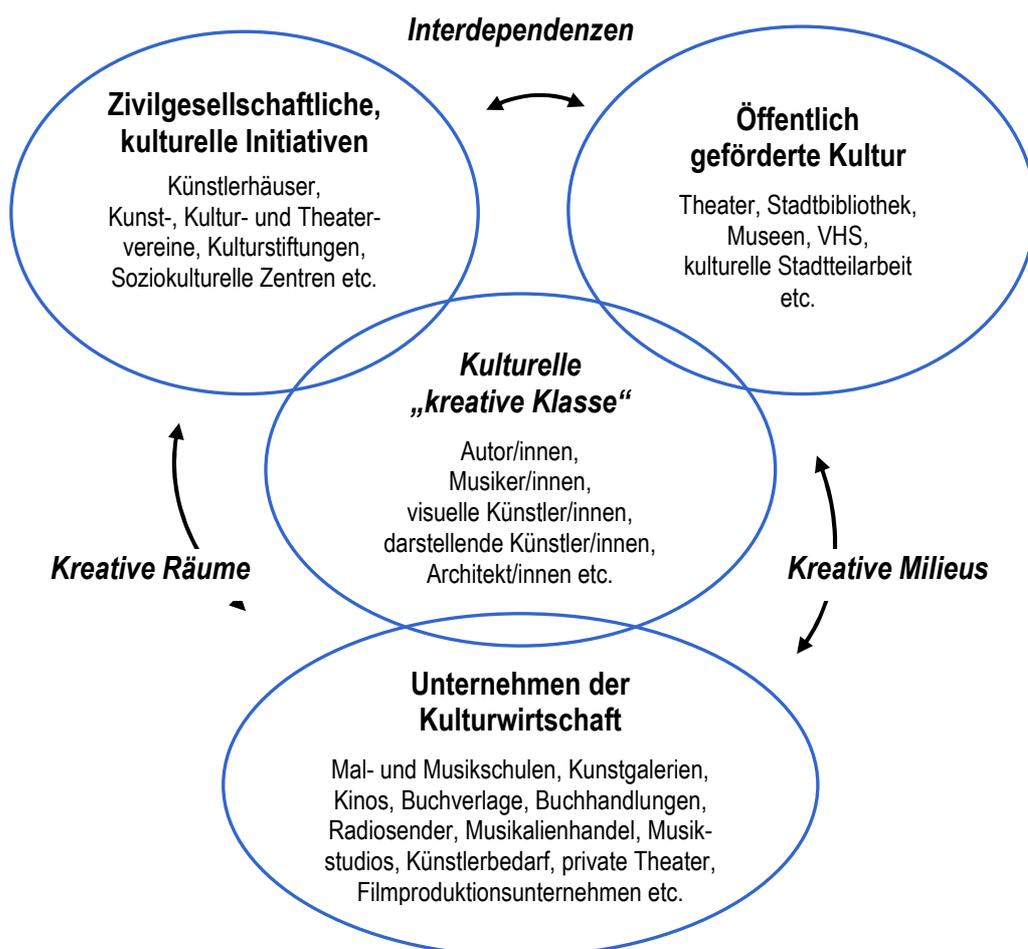
„Knechtsche Hallen“		
 <p style="text-align: center;">Schloßstraße</p> <p>Grundstücksfläche: 9.616 qm</p>		
Gebäudeteile		
 <p>EG bis 5. OG                      Grundfläche: ca. 950 m<sup>2</sup>                      Geschossfläche: ca. 5.700 m<sup>2</sup>                      Volumen (ohne KG): ca. 20.100 m<sup>3</sup>                      Baujahr: ca. 1927/28</p>		<p>Das Gebäude I wurde ursprünglich 3-geschossig errichtet. Ende der 20er-Jahre wurde es zu einem 6-geschossigen Gebäude erweitert. Die Umfassungswände wurden in Mauerwerk ausgeführt. Das Gebäude ist teilunterkellert.</p>
 <p>KG, EG bis 4. OG + DG mit Laterne                      Grundfläche: ca. 1.100 m<sup>2</sup>                      Geschossfläche: ca. 6.100 m<sup>2</sup>                      Volumen (ohne KG): ca. 22.800 m<sup>3</sup>                      Baujahr: ca. 1914 ff.</p>		<p>Halle II ist das älteste der drei Gebäude. Es wurde bereits in den 1960er-Jahren mit Hilfskonstruktionen gestützt und ist in einem schlechten Zustand. Es hat in allen Geschossen Holzbalkendecken.</p>
 <p>EG bis 4. OG + DG mit Laterne                      Grundfläche: ca. 1.600 m<sup>2</sup>                      Geschossfläche: ca. 7.800 m<sup>2</sup>                      Volumen (ohne KG): ca. 34.100 m<sup>3</sup>                      Baujahr: ca. 1916/17</p>		<p>Das Gebäude III ist ein einfaches Denkmal. Es war ursprünglich unterkellert (verschüttet). Nach einem Brand wurde es teilweise neu errichtet (ca. 1939).</p>

Quelle: STADTart 2014, nach Angaben der Stadt Elmshorn, Stadt Elmshorn 2013b, Fotos: Stadt Elmshorn

### 3 Erhebung und Analyse möglicher Nutzungspotenziale

Voraussetzung zur Belebung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ u.a. durch kulturelle Gruppen ist, dass es für die in den Gebäuden vorhandenen Flächen auch eine Nachfrage gibt, beispielsweise weil bestehende Standorte unzureichend sind (u.a. aufgrund von Flächenengpässen) bzw. aus anderen Gründen in absehbarer Zeit aufgegeben werden müssen (z.B. wegen Verkauf oder Modernisierung des Gebäudes) oder Initiativen im Kultur-, Bildungs- und Freizeitbereich anmietbare Flächen suchen. Zu diesen Bereichen zählen heute nicht nur öffentlich geförderte und zivilgesellschaftliche Einrichtungen wie etwa die VHS oder Theater- und Kunstvereine, sondern im verstärkten Maße auch erwerbswirtschaftliche Anbieter der Kultur- und Kreativwirtschaft wie etwa Ballett-, Musik- und Malschulen oder Kinos sowie Künstler/innen, die

Übersicht 3.1: Der Kulturbereich nach Kultursektoren



Quelle: STADTart, Kunzmann, Culture Concepts 2007

ebenfalls Publikum generieren (ausführlich Kapitel 3.2). Es ist also von einer tetra- oder trisektoralen Angebots- und damit Governance-Struktur auszugehen (je nachdem ob die kulturelle „Kreative Klasse“ gesondert erfasst wird oder nicht), mit denen unterschiedliche Wirkungen verbunden sind, beispielsweise „kreative Milieus“ für die Kultur- und Kreativwirtschaft (Übersicht 3.1).

Vor diesem Hintergrund und der Bedeutung auch anderer erwerbswirtschaftlicher Anbieter der Kultur- und Kreativwirtschaft für eine wirtschaftlich tragfähige Nutzungsstruktur (z.B. am Markt tätige Dienstleister der Design- und Werbebranche) wurde die Erhebung und Analyse möglicher Nutzungspotenziale für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ dreistufig angelegt:

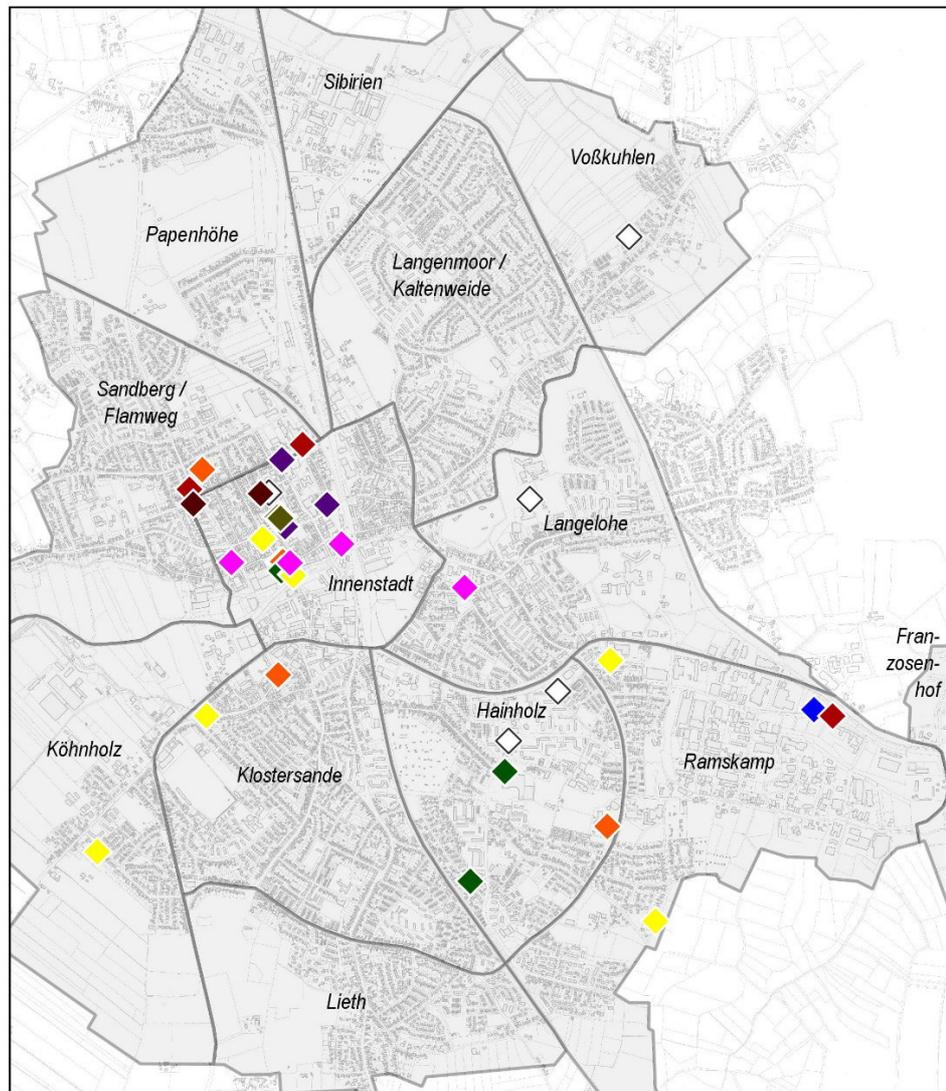
- zum „Kulturnetzwerk Elmshorn“, darunter mit dem Ziel dessen Bedeutung für die Entwicklung für die Stadt zu herauszuarbeiten
- zur gesamten Kultur- und Kreativwirtschaft, mit dem Ziel mögliche Entwicklungspotenziale zu identifizieren, und
- zu den unmittelbar im Rahmen von Interviews identifizierten Nachfragepotenzialen.

### **3.1 Struktur und Bedeutung des Kulturnetzwerks Elmshorn für die Stadt**

Die Stadt Elmshorn kann unter Berücksichtigung von kulturbezogenen Bildungsangeboten auf ein breites Kulturangebot verweisen. Auch zählt die Kommune zu den rund 150 Städten in Deutschland mit einer Theater- und Spielstätte ohne festes Ensemble. Insgesamt gibt es in Elmshorn 36 Kultur- und Bildungseinrichtungen. Diese weisen folgende Merkmale auf:

- In der Sparte Kunst gibt es sieben, in der Literatur vier, in der Musik drei und fünf spartenübergreifende Einrichtungen (Übersicht 3.1.1). Die Bandbreite der für die Stadtentwicklung und die städtische Planung bedeutsamen Anzahl an Besuchen dieser Einrichtungen – wobei ein Besucher dieselbe Einrichtung mehrfach nutzen kann (z.B. bei Kursangeboten) – reicht von rund 180.000 Besuchen der Stadtbücherei bis zu wenigen hundert pro Jahr bei anderen Einrichtungen (Anhang 2).
- Getragen wird das Elmshorner Netzwerk vor allem von kommunal unterhaltenen Kultur- und Bildungseinrichtungen wie etwa der VHS oder der Stadtbibliothek, aber auch durch zahlreiche zivilgesellschaftliche Einrichtungen, darunter zum Beispiel das Stadttheater und die Musikschule, die ebenfalls von der Stadt Elmshorn finanziell unterstützt werden. Hinzu kommen einige erwerbswirtschaftliche Anbieter, darunter spezialisierte Musikschulen, Buchhandlungen (die u.a. Lesungen veranstalten) und Ballettschulen.

Übersicht 3.1.1: „Kulturnetzwerk Elmshorn“: Verteilung der Kultureinrichtungen nach Stadtbezirken



Kulturelle Einrichtungen und kulturelle Vereinigungen nach Sparten

◆ Literatur	4	◆ Kino	1
◆ Musik	3	◆ Tanz	4
◆ Theater	4	◆ Regionalkultur / Stadtgeschichte	4
◆ Kunst	7	◆ Heimatkunde	2
◆ Kunsthandwerk	2	◇ spartenübergreifend	5

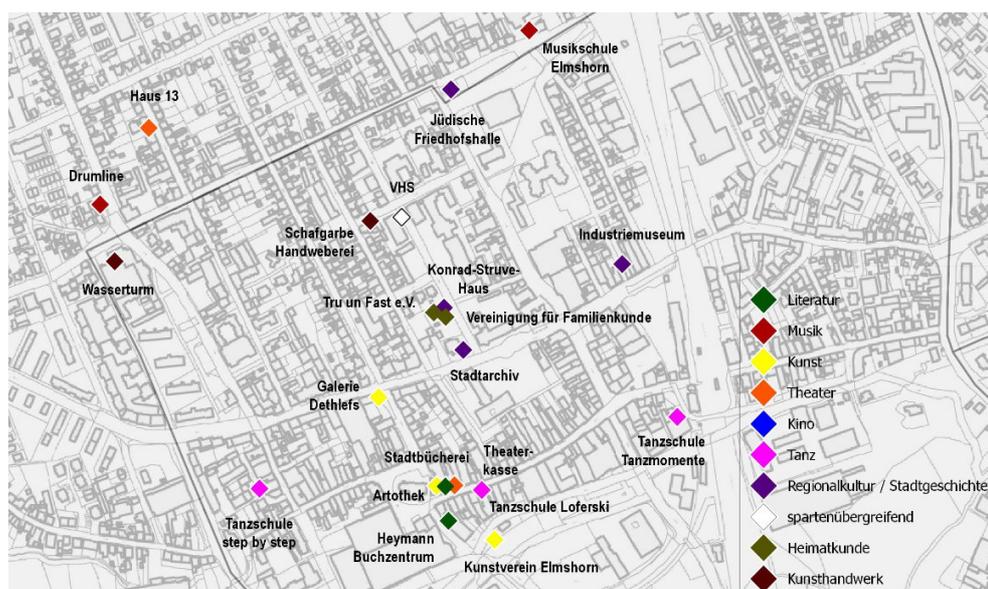
Quelle: STADTart 2014, nach Angaben der Stadt Elmshorn, QGIS 2014

### Räumliche Schwerpunkte des Netzwerks

Die Kultur- und Bildungseinrichtungen einer Stadt haben ihren Standort aus historischen Gründen und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit auch heute noch zumeist im Stadtzentrum. Dies trifft bis auf wenige Ausnahmen auch auf Elmshorn zu (Übersichten 3.1.1 und 3.1.2):

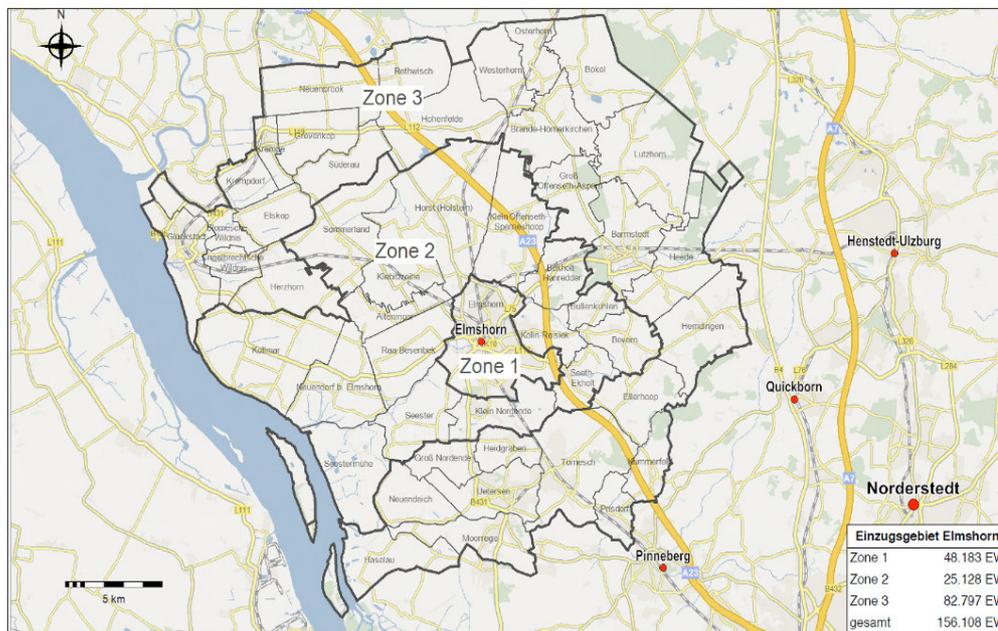
- Im Stadtzentrum, wozu nicht nur der Innenstadtbezirk, sondern aufgrund ähnlicher raumstruktureller Bedingungen (u.a. Bevölkerungsdichte) auch die unmittelbar daran angrenzenden Gebiete gezählt werden können, haben sowohl zahlreiche kleinere als auch sehr besuchtsintensive Einrichtungen aus ganz unterschiedlichen Sparten ihren Standort. Dazu zählen beispielsweise die Volkshochschule (über 160.000 Besuche pro Jahr) und der Kunstverein (1.500-1.700 Besuche pro Jahr).
- In den anderen Stadtbezirken von Elmshorn außerhalb der Innenstadt befinden sich ganz wenige Kultur- und Bildungseinrichtungen, darunter jedoch manche besuchtsintensive wie das 1956 in einem ehemaligen Kino entstandene, privat initiierte, aber von Beginn von der Stadt unterstützte Stadttheater (mit rund 32.000 Besuchen pro Jahr) oder das Forum Baltikum Dittchenbühne mit rund 29.000 Theaterbesuchen. In dem am Stadtrand gelegenen Technologie- und Gewerbepark im Stadtbezirk Ramskamp haben das lokale Cineplex-Kino (bei sieben Sälen mit 1.250 Sitzplätzen und einer konservativen Schätzung auf der Basis von Strukturdaten mit vermutlich 120.000 bis 130.000 Besuchen pro Jahr) und auch eine private Musikschule ihre Standorte (Anhang 2).

Übersicht 3.1.2: Standorte der Kultur- und Bildungseinrichtungen in der Innenstadt vom Elmshorn differenziert nach Sparten



Quelle: STADTart 2014, nach Angaben der Stadt Elmshorn, QGIS 2014

Übersicht 3.1.3: Einzugsbereich des Elmshorner Einzelhandels



Quelle: Stadt Elmshorn 2011, 46

### **Effekte des lokalen Netzwerks an Kultur- und Bildungseinrichtungen für die Stadtentwicklung von Elmshorn**

Mit den vorhandenen Kultur- und Bildungseinrichtungen sind für die Stadtentwicklung von Elmshorn bedeutsame direkte und indirekte Effekte verbunden. Bei den direkten Wirkungen zählen dazu insbesondere Frequenzerzeugungseffekte und die damit verbundenen Folgewirkungen für die Innenstadt.

Im Jahr belaufen sich die Frequenzerzeugungseffekte der in der Innenstadt von Elmshorn ansässigen Einrichtungen und Anbietern im Kulturbereich auf insgesamt 400.000 bis 500.000 Besuche, die erfahrungsgemäß ohne diese Einrichtungen bzw. Anbieter nicht oder an anderen Standorten in Elmshorn bzw. in deren Umgebung stattgefunden hätten. Neben den besonders besuchsintensiven Einrichtungen wie beispielsweise der Stadtbücherei (etwa 180.000 Besuche), der Volkshochschule (etwa 160.000 Besuche) und dem Industriemuseum (etwas mehr als 10.100 Besuche ohne die Außenstellen) tragen dazu auch zahlreiche zivilgesellschaftlich getragene und erwerbswirtschaftliche Einrichtungen bzw. Anbieter bei, darunter etwa die Tanzschulen (auf der Basis eigener empirischer Studien in Solingen kann von einer Bandbreite zwischen 20.000 und 30.000 Besuchen pro Jahr ausgegangen werden, STADTart 2007). Bis auf wenige überregional bedeutsame Kultureinrichtungen wie etwa das Industriemuseum Elmshorn oder herausragende Veranstaltungen (z.B. im Rahmen des Musikfestivals Schleswig-Holstein) kommen die Besucher/innen zumeist aus dem Einzugsgebiet für den Einzelhandel einer Stadt.

In Elmshorn erstreckt sich dieser im Süden bis nach Pinneberg, im Osten bis nach Hemdingen, im Westen bis zur Elbe und im Norden bis Westerhorn (Übersicht 3.1.3) und umfasst nach aktuellen Analysen rund 160.000 Einwohner/innen (Einzelhandelskonzept der Stadt Elmshorn 2011, 46).

Mit den geschätzten Frequenzerzeugungseffekten sind sowohl für den Einzelhandel als auch für die Gastronomie in der Innenstadt und damit für die Stadtentwicklung bedeutsame Ausgaben- und Belegungseffekte verbunden:

- **Ausgabeneffekte:** Die skizzierten Frequenzerzeugungseffekte haben erfahrungsgemäß Ausgabeneffekte im fußläufig gut erreichbaren Einzelhandel und in der Gastronomie der Innenstadt zur Folge (Ebert/Siegmann 2003), da der Besuch der Kultur- und Bildungseinrichtungen vorher und/oder nachher oftmals mit Besorgungen (unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt) bzw. mit einem Gastronomiebesuch gekoppelt wird (Übersicht 3.1.4). Wie hoch die dadurch induzierten Ausgabeneffekte insgesamt sind, kann angesichts fehlender empirischer Grundlagen nicht seriös geschätzt werden. Die Effekte variieren je nach Besucher- und Einkommensstruktur, Öffnungszeiten der jeweiligen Kultur- und Bildungseinrichtung bzw. des Einzelhandels (in Elmshorn zwischen 8:00 bzw. 9:30 und 19:00 Uhr, wenige bis 19:30 oder 20:00 Uhr) sowie auf die Besucherstruktur zugeschnittenen Anbieter:
  - So erhöhen Kultur- und Bildungsangebote mit einem Tagesangebot die Chancen für die Nachfrage sowohl im Einzelhandel als auch in der Gastronomie.
  - Bei Anbietern mit einem überwiegenden Abendprogramm wie beispielsweise dem Haus 13 oder Öffnungszeiten an Sonntagen (wie z.B. im Industriemuseum) konzentrieren sich die induzierten Nachfrageeffekte nahezu ausschließlich auf die Gastronomie.

Die durch den Besuch von Kultur- und Bildungseinrichtungen induzierten Ausgaben tragen jedenfalls zur Stabilisierung der Anbieter in der Elmshorner Innenstadt bei, die wie andernorts auch vielfach unter den Funktionsverlusten als Haupteinkaufszentrum u.a. durch Einkaufszentren am Stadtrand bzw. dem wachsenden Online-Handel leiden.

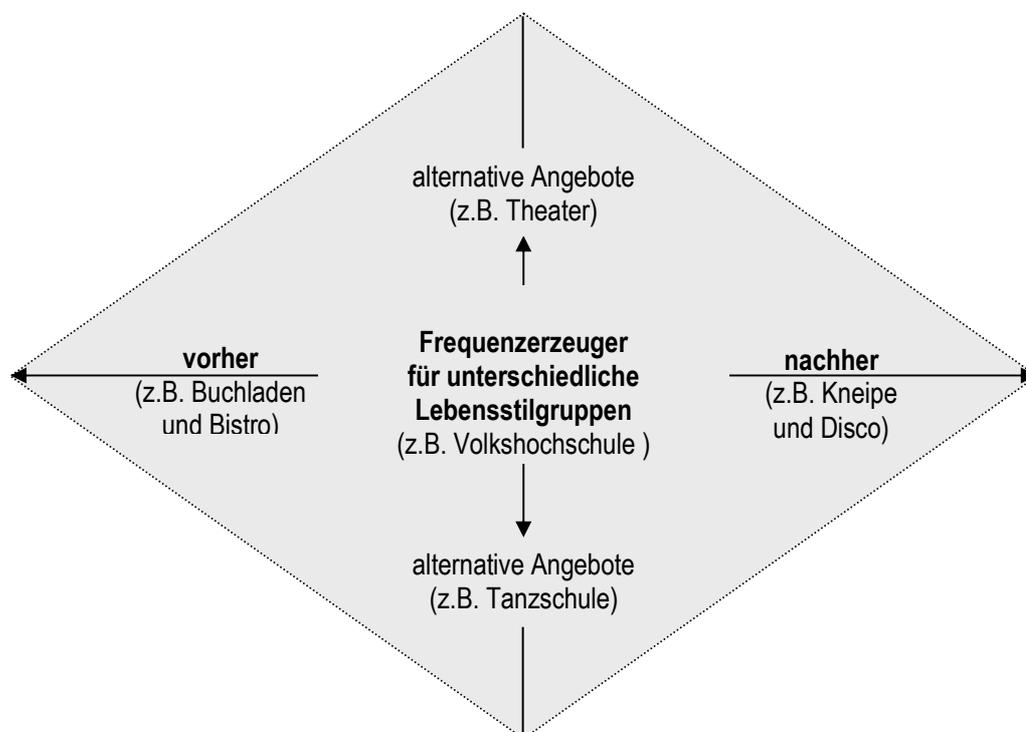
- **Belegungseffekte hinsichtlich des öffentlichen Raums:** Die Summe an Frequenzerzeugungseffekten der Kultur- und Bildungseinrichtungen haben darüber hinaus eine Belegung des öffentlichen Raums nicht nur in den Tages-, sondern auch in den Abendstunden zur Folge (z.B. durch Kurse der VHS oder der Tanzschulen). Diese Belegungseffekte wirken sich positiv auf die „gefühlte Sicherheit“ in der Innenstadt aus und tragen auf diese Weise zur Stabilisierung der Innenstadt bei.

Abgesehen von den skizzierten direkten Effekten für eine Stadt bedingt das Angebot an Kultur- und Bildungseinrichtungen vielfach zusätzlich indirekte Effekte. Für einige Lebensstilgruppen ist das Kultur- und Bildungsangebot ein bedeutsamer Aspekt der Lebensqualität einer Stadt und kann bei ansonsten ubiquitären „harten“ bzw. messbaren Standortbedingungen (z. B. Grund-

stückspreise, Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes) sowohl deren Wohnstandortsuche bzw. -entscheidung als auch die Arbeitsplatz- bzw. Studienstandortwahl beeinflussen (ausführlich Kapitel 6).

Wohnen: Wie Untersuchungen in den letzten Jahren zu Wohnpräferenzen zeigen (u.a. Brühl et al. 2005) oder die Akzeptanz von Neubau-Wohnprojekten in Innenstädten nicht nur in Großstädten nahegelegt, wird seit einigen Jahren eine Reurbanisierung beobachtet d.h. innenstadt-nahe Standorte werden wieder verstärkt von Haushalten bei ihren Wohnstandortentscheidungen nachgefragt (u.a. Siedentop 2008, Herfert/Osterhage 2012, 107). Empirische Studien belegen, dass sich dieser Prozess in wachsenden Stadtregionen wie Hamburg auch auf Mittelstädte im Umland erstreckt (für Hamburg Menzl 2012). Positiv beeinflusst wird die Wohnstandortentscheidung auch durch die Nähe zu Kultur- und Bildungseinrichtungen, wobei dies nicht von allen Lebensstilgruppen gleichermaßen geschätzt wird und erst dann zum Tragen kommt, wenn sonstige Bedingungen gegeben sind, insbesondere hinsichtlich der Erreichbarkeit oder der Grundstückspreise.

Übersicht 3.1.4: Bedeutung von Kultur-, Freizeit- und Bildungsangeboten für kleinräumige Wertschöpfungsnetzwerke



Quelle: STADTart 2005

Nach Expertisen und Untersuchungen (z.B. Enquetekommission des Landtags von NRW 2004, 203-218; Osterhage 2007, 77) werden Städte bzw. innenstadtnahe Wohnstandorte überwiegend von folgenden drei, für das Stadtleben wichtigen, aber in quantitativer Hinsicht weniger bedeutsamen Lebensstilgruppen nachgefragt:

- den „Postmateriellen“, eine überwiegend einkommensstarke obere Mittelschicht, die u.a. eine Nahversorgung präferieren (10 % der deutschen Bevölkerung),
- den „modernen Performern“, eine mobile obere Mittelschicht, die sich gerne im Außenraum präsentiert (8 %) und
- den „Experimentalisten“, zumeist junge Haushalte der mittleren Mittelschicht, die städtische Räume der individuellen Aneignung in der Nähe von kulturellen „Szenen“ bevorzugen (7 %).

Arbeiten: Abgesehen von der Bedeutung des Kultur- und Bildungsangebots für die Standortentscheidung kann die Lebensqualität einer Stadt als „weicher Standortfaktor“ bzw. „Pull-Faktor“ auch die Standortentscheidungen von Unternehmen beeinflussen. Solche Standortentscheidungen spielen nicht nur bei Verlagerungen oder Unternehmensgründungen eine Rolle, sondern auch bei vielen Erweiterungen am Standort bzw. die zumeist wenig öffentlich bekannten „stillen“ Bleibeentscheidungen von Unternehmen (ausführlich Grabow/Henckel/Hollbach-Grömig 1995, Meier 2011). Bedeutsam sind Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote nach empirischen Studien mit einer nennenswerten Anzahl von untersuchten Fällen jedoch zumeist für Betriebe des Dienstleistungssektors mit einem hohen Anteil an hochqualifiziert Beschäftigten. Die zumeist intraregional mobilen KMU mit einer Distanz von maximal 50 Kilometern sind vor allem für die mit diesen Einrichtungen vielfach verbundenen kulturbezogenen Aufmerksamkeits- und Imageeffekten empfänglich. Dies gilt auch für den überwiegenden Teil der Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft. Für diese Branche spielt ein attraktives lokales Kulturangebot bei preisgünstigen Gewerbe- und Büroflächen eine große Rolle (STADTart 2007).

### **3.2 Analyse, Verortung und Identifizierung von Nachfragepotenzialen der Kultur- und Kreativwirtschaft**

Erste Überlegungen zur Umnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ gehen von einer Mischung aus kultur-, bildungs- und freizeitbezogenen Nutzungen in Trägerschaft der öffentlichen Hand oder seitens zivilgesellschaftlicher Gruppen aus. Allerdings können sich solche Einrichtungen selten vollständig selbst tragen.

Jedoch haben Freizeit, Bildung und Kultur in den letzten 30 Jahren einen strukturellen Wandel erfahren (u.a. aufgrund der Ausdifferenzierung der Interessen, höherer Zahlungsbereitschaft), in dessen Folge verstärkt erwerbswirtschaftlich orientierte Anbieter entstanden sind. Dazu zählen

im Kulturbereich Unternehmen und Selbstständige wie etwa Musik- und Malschulen oder Musikclubs. Diese werden zusammen mit anderen traditionellen erwerbswirtschaftlich orientierten Anbietern wie etwa Architektur- und Grafikbüros, Galerien zur Kulturwirtschaft bzw. zur Kultur- und Kreativwirtschaft gezählt, einer Querschnittsbranche, die seit einigen Jahren auch Handlungsfeld der nationalen Wirtschaftspolitik ist. Wie Umnutzungsbeispiele zeigen (z.B. das Dortmunder „Depot“) erhöht die Einbindung erwerbswirtschaftlich orientierter Anbieter in kulturbezogene Nutzungskonzepte die Chancen leerstehende Gebäude wie die „Knechtschen Hallen“ durch eine Querfinanzierung zwischen öffentlich geförderten, zivilgesellschaftlichen und erwerbswirtschaftlich orientierten Nutzergruppen ohne dauernde laufende öffentliche Aufwendungen zu realisieren. Jedoch gibt es bislang keine Informationen zum Stellenwert der überwiegend kleinteilig strukturierten Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn, der Anzahl an Unternehmen bzw. Selbstständigen, den erzielten Umsätzen und den Arbeitsplatzeffekten sowie zu den Entwicklungspotenzialen der Branche in der Stadt.

### **Abgrenzung der Kultur- und Kreativwirtschaft: Wer gehört dazu?**

Beeinflusst von internationalen Diskussionen um die Bedeutung der Kreativität für Wirtschaft Stadt und Gesellschaft, wie etwa das Konzept der „Creative City“ (Bianchini et al. 1996, weiterentwickelt durch Charles Landry 2000) oder zur wirtschaftlichen Bedeutung der „Creative Class“ (Florida 2002), zählen zur Kultur- und Kreativwirtschaft heute entlang der Wertschöpfungskette Unternehmen, „welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen“ (BMWi 2012, 7-8). Konzeptionell nicht Teil der Kultur- und Kreativwirtschaft sind danach Einrichtungen des öffentlichen Sektors wie etwa Museen und Stadttheater. Jedoch hängt dies in vielen Fällen von der jeweiligen Trägerform ab.

Unter Berücksichtigung unterschiedlicher kultureller Sparten wie etwa Musik, Bildende Kunst oder Film wird heute zwischen elf Teilmärkten unterschieden (Übersicht 3.2.1, Anhang 3). Dazu zählen die Musikwirtschaft, der Buchmarkt, der Kunstmarkt, die Filmwirtschaft, die Rundfunkwirtschaft, der Markt für Darstellende Künste, die Designwirtschaft, der Architekturmarkt, der Pressemarkt, der Werbemarkt, die Software-/Games-Industrie sowie einige sonstige Wirtschaftszweige (u.a. Schaustellergewerbe, Tanzschulen, Bibliotheken. Von diesen elf Teilmärkten werden neun zur Kulturwirtschaft und zwei zur Kreativwirtschaft gezählt (Werbemarkt und Software-/Games-Industrie).

Da Bundesländer und Städte die Kultur- und Kreativwirtschaft in der Vergangenheit sehr unterschiedlich abgegrenzt haben, hat die Wirtschaftsministerkonferenz der Länder im Jahre 2009 einen bundeseinheitlichen Rahmen zur Erfassung der Querschnittsbranche beschlossen (Söndermann 2012). Gleichwohl kann durch eine Berücksichtigung zusätzlicher Wirtschaftszweige regionalen bzw. lokalen Besonderheiten Rechnung getragen werden. Mit dieser bundes-

### Übersicht 3.2.1: Teilmärkte und Wirtschaftszweige der Kultur- und Kreativwirtschaft



Quelle: STADTart 2012

einheitlichen Abgrenzung ist es nun möglich, Untersuchungsergebnisse zwischen Bundesländern, Regionen und Städten zu vergleichen. Diese wurde 2012 in Anlehnung an die Wertschöpfungskette noch einmal angepasst. Seitdem werden beispielsweise kulturbezogene Handwerksbranchen wie die Musikinstrumentenherstellung, wie schon vor der bundeseinheitlichen Abgrenzung der Branche, wieder zur Kultur- und Kreativwirtschaft gezählt.

Die aktuelle Abgrenzung der Querschnittsbranche von 2012 bildet die Basis für die vorliegende Analyse zur Bedeutung der Kultur- und Kreativwirtschaft für die Stadt Elmshorn. Bei der Auswertung ist zu berücksichtigen, dass Kleinstbetriebe und Selbstständige mit Jahresumsätzen unterhalb der Erfassungsgrenze der Umsatzsteuerstatistik von 17.500 EUR nicht erfasst werden. Wie Studien zeigen (für Dortmund STADTart/Kunzmann 2007), gibt es gerade in der Kultur- und Kreativwirtschaft noch eine große statistisch schwer erfassbare Anzahl an Selbstständigen, Freiberuflern und Kleinstbetrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft. Faktisch ist damit die Bedeutung der Branche vielfach deutlich höher als die Analysen auf der Basis der beiden Statistiken vermitteln.

Angaben zur Kultur- und Kreativwirtschaft liefern die Umsatzsteuerstatistik (Anzahl der Unternehmen und Selbstständigen bzw. die erzielten Umsätze für Dezember für 2011) und die Beschäftigtenstatistik. Letztere gibt Auskunft über die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (svB) und die der geringfügig entlohnten Beschäftigten (geB). Basis für deren Analyse bildet die im Januar 2012 modifizierte Abgrenzung der Kultur- und Kreativwirtschaft durch das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) bzw. den Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) nach der Wirtschaftszweigsystematik 2008. Zur besseren Einordnung der auf diese Weise ermittelten Ergebnisse für Elmshorn wurden diese Statistiken nicht nur für die Stadt analysiert sondern auch für den Kreis Pinneberg, das Land Schleswig-Holstein sowie für Deutschland. Zusätzlich bezieht die vorliegende Analyse punktuell Städte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen mit ein.

### **Eckdaten der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn**

Für Elmshorn, den Kreis Pinneberg, Schleswig-Holstein und Deutschland kommt die Analyse hinsichtlich der Anzahl der Unternehmen und der Beschäftigten in der Kultur- und Kreativwirtschaft zu folgenden Ergebnissen:

#### *Unternehmen und Umsätze*

Nach der Auswertung der Umsatzsteuerstatistik ergeben sich für die Kultur- und Kreativwirtschaft im Jahr 2011 in Elmshorn folgende Eckwerte:

- In der Stadt haben 94 Selbstständige und Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft ihren Standort. Dies entspricht einem Anteil von 5,7 Prozent an allen Unternehmen mit Sitz in Elmshorn (Übersicht 3.2.2). Darüber hinaus gibt es noch weitere Selbstständige und Unternehmen (erfahrungsgemäß zwischen 30 und 50 Prozent des Bestandes nach der Umsatzsteuerstatistik), die jedoch unterhalb der Erfassungsgrenze von 17.500 EUR pro Jahr liegen.
- Im Vergleich zum Kreis Pinneberg (Anteil 5,9 %) liegt der prozentuale Anteil an Unternehmen und Selbstständigen in Elmshorn geringfügig niedriger, während in Relation zum Flächenland Schleswig-Holstein (Anteil 5,5 %) die Stadt einen leicht höheren Anteil aufweist.
- Die erzielten Umsätze der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn beliefen sich 2011 auf insgesamt 29,3 Mio. EUR (Übersicht 3.2.3). Dies entspricht 0,4 Prozent der Umsätze der Gesamtwirtschaft der Stadt.
- Im Vergleich zum Kreis Pinneberg (0,7 %), dem Land Schleswig-Holstein (1,4 %) fällt der Umsatzanteil für Elmshorn deutlich niedriger aus. Dies lässt darauf schließen, dass es in anderen Wirtschaftsbranchen der Stadt umsatzstärkere Unternehmen und Selbstständige gibt.
- Dennoch setzen die Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn mit durchschnittlich rund 312.000 EUR deutlich mehr um als jene im Kreis Pinneberg (ca. 247.000 EUR). Jedoch ist dies weniger als in Schleswig-Holstein (344.000 EUR) und in Deutschland (573.000 EUR).

- Hinsichtlich des Umsatzes je 1.000 Einwohner liegt der Indexwert für Elmshorn in Höhe von 598 EUR in etwa gleichauf mit dem Kreis Pinneberg. Deutlich höher liegen jedoch die entsprechenden Werte für Schleswig-Holstein und für Deutschland. Dies ist vor allem auf bundesweit vorhandene Großunternehmen mit zumeist sehr hohen Umsätzen wie zum Beispiel private TV-Sender, Zeitungs- und Musikverlage zurückzuführen.

Übersicht 3.2.2: Umsatzsteuerpflichtige Unternehmen und Selbstständige der Kultur- und Kreativwirtschaft und ihre Anteile an der Gesamtwirtschaft in der Stadt Elmshorn, dem Kreis Pinneberg, Schleswig-Holstein und Deutschland (Stand 2011)

Gebiet	Unternehmen/ Selbstständige in der Kultur- und Kreativwirtschaft  (Anzahl)	Unternehmen/ Selbstständige in der Gesamtwirt- schaft  (Anzahl)	Unternehmen/ Selbstständige in der Kultur- und Kreativwirtschaft an Gesamtwirtschaft  (in Prozent)	Unternehmen/ Selbstständige in der Kultur- und Kreativwirtschaft  je 1.000 Einwohner <sup>1</sup>
Elmshorn	94	1.643	5,7	1,9
Kreis Pinneberg	750	12.593	5,9	2,5
Schleswig-Holstein	6.194	111.718	5,5	2,2
Deutschland*	239.534	3.165.286	7,6	2,9

\* Daten für 2010;

<sup>1</sup> Der Indexwert ist ein relatives Maß der Analyse um Städte und Regionen genauer vergleichen zu können. Dieser basiert auf der Erfahrung, dass mit steigender Einwohnerzahl der Indexwert aufgrund höherer Nachfrage privater Haushalte sowie Urbanisations- und Lokalisationsvorteilen zunimmt. Variable sind dabei u.a. die Lage der Stadt, die Wirtschaftsstruktur.

Übersicht 3.2.3: Umsätze der Unternehmen und Selbstständigen in der Kultur- und Kreativwirtschaft und ihre Anteile an der Gesamtwirtschaft in der Stadt Elmshorn, dem Kreis Pinneberg, Schleswig-Holstein und Deutschland (Stand 2011)

Gebiet	Umsätze* in der Kultur- und Kreativwirtschaft  (in 1000 EUR)	Umsatz je Unternehmen in der Kultur- und Kreativwirt- schaft  (in EUR)	Umsätze* in der Ge- samtwirtschaft  (in 1000 EUR)	Umsatzanteile der Kultur- und Kreativwirt- schaft an Gesamtwirt- schaft  (in Prozent)	Umsätze in der Kultur- und Kreativwirt- schaft je 1.000 Ein- wohner <sup>1</sup>  (in EUR)
Elmshorn	29.318	311.894	7.964.268	0,4	598
Kreis Pinneberg	184.937	246.582	25.144.478	0,7	606
Schleswig- Holstein	2.131.618	344.142	150.104.982	1,4	751
Deutschland**	137.333.000	573.334	5.240.997.000	2,6	1.679

\* Lieferungen und Leistungen; \*\*Daten für 2010

<sup>1</sup> Der Indexwert ist ein relatives Maß der Analyse um Städte und Regionen genauer vergleichen zu können. Dieser basiert auf der Erfahrung, dass mit steigender Einwohnerzahl der Indexwert aufgrund höherer Nachfrage privater Haushalte sowie Urbanisations- und Lokalisationsvorteilen zunimmt. Variable sind dabei u.a. die Lage der Stadt, die Wirtschaftsstruktur.

Quellen für die Übersichten 3.2.2 und 3.2.3: *STADTart* 2012, nach Daten des statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein und *STADTart* 2010; BMWI 2010

### Erwerbstätige und Beschäftigte

Hinsichtlich der Anzahl der Erwerbstätigen und der Beschäftigten in der Kultur- und Kreativwirtschaft ergeben sich auf der Basis der Beschäftigtenstatistik und der Umsatzsteuerstatistik für Elmshorn, den Kreis Pinneberg, Schleswig-Holstein und Deutschland folgende Eckdaten:

- Im Jahre 2011 waren in Elmshorn rund 830 Personen in der Kultur- und Kreativwirtschaft erwerbstätig, davon 94 als Selbstständige und Betriebsinhaber (Übersichten 3.2.2 und 3.2.4), 437 als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (svB) und 300 als geringfügig entlohnte Beschäftigte (Übersicht 3.2.4).
- Wie die Angaben zum Kreis Pinneberg zeigen, war nahezu jede/r Dritte der insgesamt rund 2.700 Erwerbstätigen in der Kultur- und Kreativwirtschaft des Kreises Pinneberg im Jahre 2011 in Elmshorn tätig. Dieser hohe Anteil spiegelt sich auch in dem vergleichsweise überdurchschnittlichen Indexwert von Elmshorn hinsichtlich der Erwerbstätigen je 1.000 Einwohner wieder (17,0 gegenüber 8,8 im Kreis Pinneberg und 11,1 in Schleswig-Holstein).
- In Elmshorn ist jeder zweite Erwerbstätige in der Kultur- und Kreativwirtschaft sozialversicherungspflichtig beschäftigt (52 %). Damit gibt es in der Stadt im Unterschied zur Situation in Deutschland (Anteil 57 %) relativ etwas weniger sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse.
- Teile der Kultur- und Kreativwirtschaft weisen auch zahlreiche „atypische“ Arbeitsverhältnisse auf. Dazu zählen u.a. geringfügig entlohnte Beschäftigte. Das Verhältnis der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu der Anzahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten entspricht in Elmshorn mit 1,45 fast genau den Werten für den Kreis Pinneberg (1,49), nicht jedoch der Situation in Deutschland (2,46), das auf der Bundesebene die Anzahl der geringfügig Beschäftigten deutlich geringer ist.

Übersicht 3.2.4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (svB) und geringfügig entlohnte Beschäftigte (geB) in der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn, dem Kreis Pinneberg, Schleswig-Holstein und Deutschland (Stand 2011)

Gebiet	Beschäftigte		Beschäftigte insgesamt	Erwerbstätige	Erwerbstätige je 1.000 Einwohner <sup>1</sup>
	svB	geB			
Elmshorn	437	300	737	831	17,0
Kreis Pinneberg	1.164	777	1.941	2.691	8,8
Schleswig-Holstein	14.636	10.763	25.399	31.593	11,1
Deutschland*	720.402	292.415	1.012.817	1.252.351**	15,3

\* Jahr 2010, gerundet, vorläufige Angaben; \*\* ohne geringfügig Tätige und sonstige in der Beschäftigungsstatistik nicht erfasste geringfügig Beschäftigte

<sup>1</sup> Der Indexwert ist ein relatives Maß der Analyse um Städte und Regionen genauer vergleichen zu können. Dieser basiert auf der Erfahrung, dass mit steigender Einwohnerzahl der Indexwert aufgrund höherer Nachfrage privater Haushalte sowie Urbanisations- und Lokalisationsvorteilen zunimmt. Variable sind dabei u.a. die Lage der Stadt, die Wirtschaftsstruktur.

Quellen: *STADTart* 2013, nach Daten des statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein; eigene Berechnungen nach BMWI 2010

Übersicht 3.2.5: Anteile der Beschäftigten (svB und geB) in der Kultur- und Kreativwirtschaft an den Beschäftigten aller Wirtschaftszweige in Elmshorn, im Kreis Pinneberg, Schleswig-Holstein und in Deutschland (Stand 2011)

Gebiet	Anteil der svB der Kultur- und Kreativwirtschaft an den svB der Gesamtwirtschaft (Prozent)	Anteil der geB der Kultur- und Kreativwirtschaft an den geB der Gesamtwirtschaft (Prozent)	Anteil der Beschäftigten (svB+geB) der Kultur- und Kreativwirtschaft an Beschäftigten der Gesamtwirtschaft (in Prozent)
Elmshorn	2,8	5,8	3,6
Kreis Pinneberg	1,4	3,0	1,8
Schleswig-Holstein	1,7	4,1	2,3
Deutschland*	2,6	4,1	2,9

\* Jahr 2010, gerundet, vorläufige Angaben; ohne geringfügig Tätige und sonstige in der Beschäftigungsstatistik nicht erfasste geringfügig Beschäftigte

Quellen: STADTart 2013, nach Daten des statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein; BMWI 2010;

- Insgesamt weist Elmshorn eine relativ höhere Beschäftigung in der Kultur- und Kreativwirtschaft auf als der Kreis Pinneberg und das Land Schleswig-Holstein. So liegt in Elmshorn der Anteil der Beschäftigten in der Kultur- und Kreativwirtschaft an der Summe der Beschäftigten aller Wirtschaftszweige in Elmshorn mit 3,6 Prozent deutlich über dem des Landes (2,3 %) und dem des Kreises (2,3 %).

### Teilmarktstruktur der Kultur- und Kreativwirtschaft

In Elmshorn gibt es in jedem der elf Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft Unternehmen und Selbstständige. Nach der Umsatz- und Beschäftigtenstatistik zeichnet sich folgende Teilmarktstruktur ab (Übersicht 3.2.6):

- Die meisten Unternehmen und Selbstständigen gibt es in der Designwirtschaft und dem Architekturmarkt (jeweils 14), gefolgt vom Pressemarkt (13), sowie den Teilmärkten Werbemarkt (11) und Software-/Games-Industrie (11). Rund zwei Drittel aller Unternehmen und Selbstständigen der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn gehören zu diesen fünf Teilmärkten.
- Bei den erzielten Umsätzen steht mit 8,6 Mio. EUR der Werbemarkt auf dem vorderen Rang, gefolgt vom Designmarkt (5,9 Mio. EUR), dem Architekturmarkt (4,8 Mio. EUR) und dem Pressemarkt (4,6 Mio. EUR). Auf den Werbemarkt entfallen unter Berücksichtigung von Doppelzählungen etwa ein Viertel des Gesamtumsatzes der Kultur- und Kreativwirtschaft der Stadt. Im Vergleich zum Kreis Pinneberg (16 %) und zu Schleswig-Holstein (12 %) ist dies ein weit überdurchschnittlicher Anteil. Diese Teilmarktstruktur verweist auf eine besondere Stärke des Standorts Elmshorn.

- Hinsichtlich der Anzahl der Beschäftigten (svB und geB) nimmt der Pressemarkt mit 187 Beschäftigten eine herausragende Position ein. Ebenso arbeitsmarktrelevant sind für Elmshorn die Software-/Games-Industrie mit 167 Beschäftigten (bei einem sehr hohen Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten), der Architekturmarkt mit 94 Beschäftigten sowie die Designwirtschaft mit 78 Beschäftigten. Fast drei Viertel aller Beschäftigten dieser Branche entfallen auf diese vier Teilmärkte. Allerdings werden aufgrund des Datenschutzes für einige Teilmärkte keine Beschäftigtendaten ausgewiesen, sodass zum Beispiel für die Werbewirtschaft als umsatzstärksten Markt von ebenso relevanten Beschäftigungseffekten auszugehen ist.

Übersicht 3.2.6: Umsatzsteuerpflichtige Unternehmen und Selbstständige, Umsätze und Beschäftigte in der Kultur- und Kreativwirtschaft nach Teilmärkten in Elmshorn im Jahr 2011 sowie jeweilige Rangposition des Teilmarktes

Teilmarkt*	Unternehmen und Selbstständige*		Umsätze*		sozialversicherungspflichtig Anzahl	Beschäftigte* geringfügig entlohnt Anzahl	insgesamt
	Anzahl	Rang	Tsd. EUR	Rang			
Buchmarkt	9	(5a)	2.183	(6)	**	**	
Pressemarkt	13	(2)	4.625	(4)	55	132	187
Musikwirtschaft	9	(5b)	1.972	(7)	**	**	**
Kunstmarkt	8	(6)	2.314	(5)	**	3	>3
Designwirtschaft	14	(1a)	5.898	(2)	38	40	78
Filmwirtschaft	4	(11)	**		**	**	**
Rundfunkwirtschaft	7	(7)	301	(9)	-	-	-
Darstellende Kunst	10	(4)	1.720	(8)	**	**	**
Architekturmarkt	14	(1b)	4.791	(3)	78	16	94
Werbemarkt	11	(3a)	8.591	(1)	**	**	**
Software/Games	11	(3b)	**		152	15	167
Sonstiges	6	(8)	**		-	-	-
<b>Summe (ohne Doppelzählungen)</b>	<b>94</b>		<b>29.318</b>		<b>437</b>	<b>300</b>	<b>737</b>

\* Teilmärkte teilweise mit Doppelzählungen

\*\* Aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung anonymisiert.; - keine Daten vorhanden

## **Verortung der Unternehmen und Selbstständigen der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn**

Nach der Auswertung der Umsatzsteuerstatistik, die jedoch nur Betriebe mit einem jährlichen Umsatz von mehr als 17.500 EUR erfasst, gibt es in Elmshorn in der Kultur- und Kreativwirtschaft 94 Unternehmen und Selbstständige. Welche Betriebe dies konkret sind und wo diese im Stadtgebiet ihren Standort haben kann der Umsatzsteuerstatistik nicht entnommen werden. Erfahrungsgemäß gibt es in der Kultur- und Kreativwirtschaft darüber hinaus zahlreiche Selbstständige, die weniger als 17.500 EUR Jahresumsatz erzielen. Hierunter fallen in der Regel viele Architekturbüros, Künstler/innen sowie Nebenerwerbstätigkeiten.

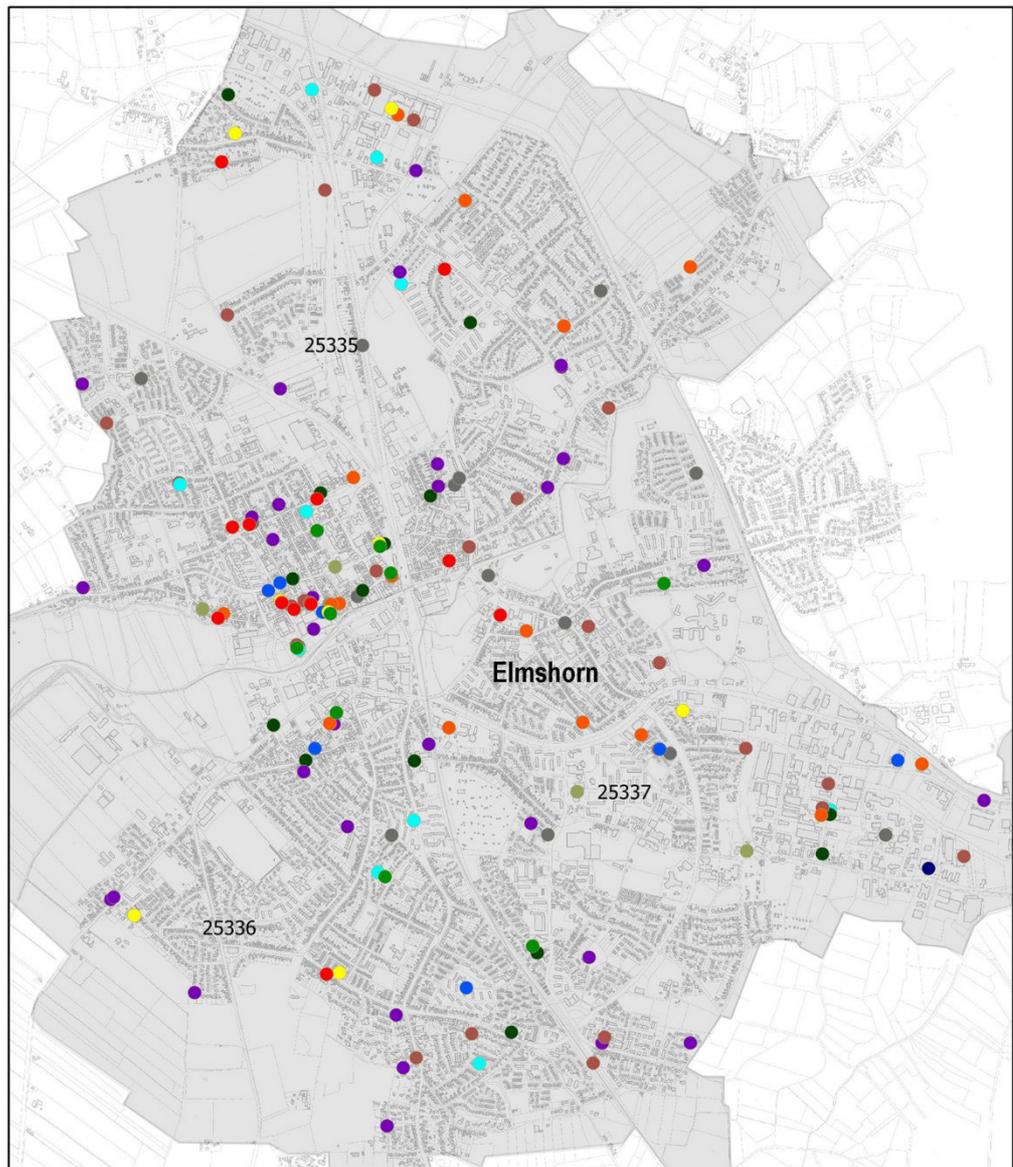
Eine Auswertung von Branchenverzeichnissen (u.a. „Gelbe Seiten“, Internet-Branchenbücher), wodurch auch solche Betriebe weitgehend erfasst werden können, kommt zu dem Ergebnis, dass es in der Kultur- und Kreativwirtschaft der Stadt 155 Unternehmen und Selbstständige gibt. Das sind 61 Betriebe mehr als die Umsatzsteuerstatistik für 2011 ausweist. Die Teilmarktstruktur der so identifizierten Unternehmen entspricht annähernd der Teilmarktstruktur der Kultur- und Kreativwirtschaft im Rahmen der Auswertung der Umsatzsteuerstatistik nach der Wirtschaftszweigsystematik. So gibt es im Architekturmarkt (32) und in der Designwirtschaft (24) die meisten Unternehmen und Selbstständigen. Einige Teilmärkte sind etwas überrepräsentiert, darunter auch der Architekturmarkt mit einem Teilmarktanteil von 21 Prozent (Anteil nach Umsatzsteuerstatistik: 15 %), andere sind entsprechend unterrepräsentiert, etwa die Unternehmen des Buchmarktes mit einem Anteil von sechs Prozent (10 %).

Unter Berücksichtigung dieser Abweichungen zeigt die Verortung der über Branchenverzeichnisse identifizierten Unternehmen und Selbstständigen der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn die folgende, für die meisten Mittelstädte typische Situation (Übersicht 3.2.7):

- Etwa 40 Prozent aller Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft haben ihren Standort im Stadtzentrum, das im Süden durch die Krückau, im Westen und Norden durch die Straßen „Wedenkamp“ und „Gärtnerstraße“ sowie im Osten durch die Bahnlinie begrenzt ist.
- Die anderen ca. 60 Prozent der Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft von Elmshorn verteilen sich auf das gesamte Stadtgebiet.

Differenziert nach Postleitzahlbezirken befinden sich die meisten Unternehmen und Selbstständigen der Kultur- und Kreativwirtschaft am Standort Elmshorn im Bezirk 25335 (Übersicht 3.2.8). Darüber hinaus zeigt sich, dass Teilmärkte mit einzelhandelsrelevanten Wirtschaftszweigen wie etwa der Buchmarkt und die Musikwirtschaft sich verständlicherweise eher im Stadtzentrum befinden, während insbesondere Architektur- und Designbüros vielfach wohnungsbezogen sind und deshalb sich über das Stadtgebiet verteilen (Übersicht 3.2.9).

Übersicht 3.2.7: Verortung der Selbstständigen und Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft (Stand: September 2013)



**Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft**

- |                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| ● Musikwirtschaft              | ● Designwirtschaft          |
| ● Buchmarkt                    | ● Architekturmarkt          |
| ● Kunstmarkt                   | ● Pressemarkt               |
| ● Filmwirtschaft               | ● Werbemarkt                |
| ● Rundfunkwirtschaft           | ● Software- Games-Industrie |
| ● Markt für Darstellende Kunst | ● Sonstige                  |

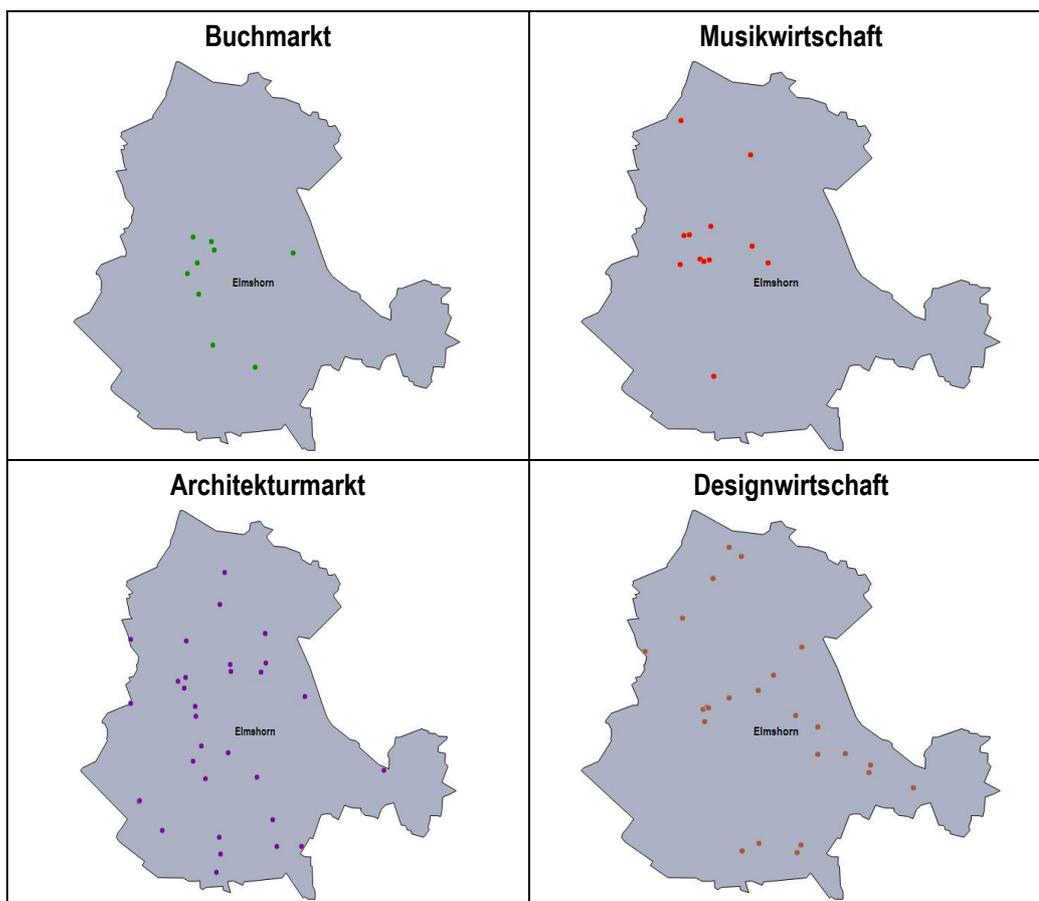
Quelle: STADTart 2013 nach Auswertung von Branchenverzeichnissen und Internetrecherchen, QGIS 2013

Übersicht 3.2.8: Anzahl der nach Branchenverzeichnissen identifizierten Selbstständigen und Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn nach Postleitzahlbezirken (Stand: September 2013)

Postleitzahlbezirk	Anzahl	
	absolut	in Prozent
25335	87	56
25336	28	18
25337	40	26
<b>Summe</b>	<b>155</b>	<b>100</b>

Quelle: STADTart 2013 nach eigenen Erhebungen

Übersicht 3.2.9: Verortung der Selbstständigen und Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn nach ausgewählten Teilmärkten (Stand: September 2013)



Quelle: STADTart 2013 nach eigenen Erhebungen

### **Nachfragepotenziale der Kultur- und Kreativwirtschaft für die Umnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“**

Nach der Analyse zur Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn auf der Basis der Umsatzsteuer- und Beschäftigtenstatistik ist die Branche für die Stadt aktuell eher von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund der überwiegend kleinteiligen Betriebsgrößenstruktur sind die aktuell nicht ganz 100 Unternehmen und Selbstständigen der Kultur- und Kreativwirtschaft mit mehr als 17.500 EUR Umsatz pro Jahre in Relation zu anderen Branchen in Elmshorn wie etwa die großen Unternehmen der Lebensmittelindustrie auch kaum im Stadtgebiet sichtbar. Jedoch ist Elmshorn im Kreis Pinneberg ein bedeutender Standort der Querschnittsbranche.

Hinsichtlich der Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft ragen vor allem der Werbemarkt, der Pressemarkt, die Designwirtschaft, der Architekturmarkt und die Software-/Games-Industrie heraus. Davon erstellen bzw. erbringen die Betriebe des Werbemarkts und der Designwirtschaft erfahrungsgemäß wichtige Produkte und Dienstleistungen für andere Wirtschaftsbranchen und tragen auf diese Weise zu deren Wettbewerbsfähigkeit bei, während etwa zahlreiche Büros des Architekturmarkts insbesondere die Nachfrage privater Haushalte in Elmshorn und Umgebung bedienen. Die anderen, eher traditionellen Teilmärkte der Kulturwirtschaft wie etwa der Kunstmarkt oder der Markt der Darstellenden Kunst spielen dagegen wie in den meisten anderen Mittelzentren eine untergeordnete Rolle. Diese Situation ist für ehemals von der Industrie geprägte Mittelzentren im suburbanen Raum einer Agglomeration wie Elmshorn eine nicht untypische Teilmarktstruktur.

Nachfragepotenziale zur weiteren Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn gibt es am Standort Elmshorn nur bedingt. Sowohl die private Nachfrage als auch die Nachfrage von Unternehmen anderer Branchen nach Gütern und Dienstleistungen der Kultur- und Kreativwirtschaft eröffnen nur beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten in der sich von Teilmarkt zu Teilmarkt teilweise sehr unterschiedlich entwickelnden Branche. So wies etwa die Musikwirtschaft über viele Jahre Umsatzrückgänge auf, während die Software/Games-Industrie, ausgehend von einem niedrigen Niveau, auf Wachstumskurs ist. Jedoch lassen sich aufgrund der Lage des Mittelzentrums im suburbanen Raum der Agglomeration Hamburg, der guten Erreichbarkeit der Stadt mit dem ÖV, der großen wirtschaftlichen Bedeutung der Kultur- und Kreativwirtschaft für den Stadtstaat und der wirtschaftlichen Dynamik von Hamburg, die vielfach mit Verdrängungseffekten und -konflikten verbunden ist (siehe beispielsweise die Auseinandersetzungen um das Gängeviertel), zusätzlich manche exogenen Potenziale aus dem Zentrum des Metropolenraums Hamburg erschließen. Darauf verweisen die Indexwerte etwa der Städte Dinslaken und Unna am Rande des Verdichtungsraums Ruhrgebiet, die 2,1 bzw. 2,7 Unternehmen bzw. Selbstständige je 1.000 Einwohner aufweisen, während der entsprechende Wert für Elmshorn mit 1,9 etwas bzw. deutlich darunter liegt (Ebert 2011).

Zu den Entwicklungspotenzialen der Kultur- und Kreativwirtschaft von Elmshorn zählen bei günstigeren Kauf- und damit auch Mietpreisen für erschlossene Gewerbeflächen in Elmshorn als im

Kern der Metropole Hamburg (HWWI/Georg Consulting 2013, 78) und einer guten Erreichbarkeit des Mittelzentrums mit dem ÖPNV sowie Erfahrungen in anderen Metropolen Deutschlands wie etwa Berlin, München oder Amsterdam insbesondere:

- Firmen wie etwa Unternehmen der Film- und Fernsehbranche, die Requisiten und technische Ausrüstungen für Film- und Fernsehproduktionen bereitstellen und dafür größere preisgünstige Gewerbeflächen benötigen;
- Künstler/innen, Musiker/innen und die breite Gruppe der anderen „Kreativen“ (u.a. Designer/innen, Webgestalter/innen, Existenzgründer/innen), die preisgünstige Atelier- und Proberäume bzw. Coworking-Spaces suchen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Gebäude eine dafür adäquate Raumstruktur aufweisen und/oder die Standorte ein spezifisches Flair vermitteln bzw. neue Handlungsmöglichkeiten bieten;
- Veranstaltungsunternehmen, deren Angebote jedoch so attraktiv sein müssen, dass damit auch Publikum aus den angrenzenden Randgebieten Hamburgs angezogen werden kann.

Die identifizierten Entwicklungspotenziale können jedoch nur aktiviert werden, wenn es gelingt Kontakte zu diesen Akteuren herzustellen. Hilfreich sind dabei u.a. Aufmerksamkeit erzielende Kulturveranstaltungen in den für diese Akteure geeigneten Räumlichkeiten und auf die Entwicklungspotenziale zugeschnittene Nutzungskonzepte.

### **3.3 Identifizierung von Nutzungsinteressenten für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“**

Die ersten öffentlichen Diskussionen in Elmshorn zur Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ fanden 2012 statt. In der Bevölkerung der Stadt stieß die Erörterung auf ein breites Interesse. Dies zeigt sich u.a. an der großen Anzahl an Unterstützer/innen des „Freundeskreises der Knechtschen Hallen“, der sich für deren Erhalt u.a. durch eine kulturbezogene Nachnutzung einsetzt. Erfahrungsgemäß bedarf ein solch spontan geäußertes Interesse jedoch einer vertiefenden Verifizierung.

Deshalb wurden zur weiteren Qualifizierung der Nachfrage zur Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ bzw. zur Identifizierung von Zwischennutzern für die „Keimzelle“ im „Kranhaus“ (ausführlich Kapitel 4) zahlreiche Gespräche geführt, teilweise auch telefonisch und per E-Mail. Mit folgenden Gruppen bzw. Einzelpersonen, wobei auch die Immobilienwirtschaft einbezogen worden ist, wurden Gespräche geführt.

- dem „Freundeskreis der Knechtschen Hallen“ bzw. dem Verein „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Kranhaus e.V.“,
- Veranstalter und Gastronomen,

- weitere Nutzungsinteressenten zur Zwischennutzung des „Kranhauses“ bzw. zur Nutzung der „Knechtschen Hallen“ (darunter mit einem Betreiber einer Crossfit-Anlage)
- Kenner der lokalen Kulturszene (Musik und Bildende Kunst),
- ausgewählte und projektrelevante Ämter der Stadt Elmshorn (Amt für Kultur und Weiterbildung, Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Amt für Kinder, Jugend, Schule und Sport),
- das Stadtmarketing Elmshorn,
- ein Vertreter der Nordakademie Elmshorn,
- einige Unternehmen der lokal ansässigen Immobilienwirtschaft und
- mögliche Investoren.

Zusätzlich wurde in Verbindung mit dem „Tag der Offenen Tür“ und einem Newsletter in der Öffentlichkeit ein Aufruf gestartet „Raumbedarfe“ zur Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ bei der Stadtverwaltung Elmshorn oder bei STADTart „anzumelden“. Die Anzahl der Rückmeldungen war jedoch weniger nennenswert als vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses gedacht, wobei die Bereitschaft dazu erfahrungsgemäß davon abhängt, ob eine solche Umnutzung demnächst ansteht oder noch zeitlich unbestimmt ist. Letzteres war bei dem Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ aufgrund der Schwierigkeiten bei der Zwischennutzung der Fall. Deshalb ist auch die Bereitschaft sich für die Nachnutzung pro-aktiv zu interessieren zumeist geringer ausgeprägt. Dies lässt sich vor allem darauf zurückführen, dass bei zahlreichen kulturellen Gruppen aufgrund ihres initiativen Charakters und zumeist kurzfristig anstehenden Raumbedarfen verständlicherweise zumeist weniger langfristig gehandelt wird. In der Tendenz trifft dies in ähnlicher Weise auch auf kleinere Unternehmen und Selbstständige zu (auch Kapitel 4).

Zusammenfassend ergibt sich aus den Gesprächen folgende Nachfragestruktur nach Räumen in Elmshorn (ohne Berücksichtigung von möglichen Verlagerungen bestehender Kultureinrichtungen in der Innenstadt von Elmshorn wie z.B. der Stadtbibliothek):

- es werden Veranstaltungsräume gesucht, sowohl für kleinere bis mittelgroße als auch für größere Kulturveranstaltungen mit mehr als 450 Sitzplätzen, u.a. als Auftrittsmöglichkeit für Musikgruppen,
- ein Gastronomieangebot wird als machbar und tragfähig angesehen,
- Gebäude und Standort könnten auch für eine Wohnnutzung interessant sein,
- die Nachfrage nach Musikproberäumen wird von den angesprochenen Kennern als weitgehend abgedeckt angesehen,
- es werden punktuell kleinere preisgünstige Atelierflächen von Künstler/innen bzw. anderen Gruppen aus Elmshorn und dem näheren Umland gesucht. Das Interesse nach solchen Flächen aus Hamburg wird dagegen als eher gering eingestuft.

Darüber hinaus haben einige andere zivilgesellschaftliche Gruppen aus Elmshorn wie etwa der „Frauentreff Elmshorn“ Interesse signalisiert bei der Erarbeitung eines Nachnutzungskonzepts für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ berücksichtigt zu werden (Übersicht 3.3.1).

Übersicht 3.3 1: Nachfrage nach Räumlichkeiten im Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ (ohne die Berücksichtigung von bestehenden öffentlich geförderten Kultureinrichtungen)

Öffentliche Einrichtungen	Art der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Sonstiges
Industriemuseum Elmshorn <sup>1</sup>	- Depotfläche/Gestaltung eines Schaumagazins	700-1.000	Lastenaufzug, ebenerdig, Alarmanlage
	- Werkraum	20	beheizbar, Wasser-/Stromanschluss
	- Arbeitsraum	40	beheizbar, Stromanschluss
Jugendcafé als kommunale Einrichtung der offenen Kirchen- und Jugendarbeit	- ein Raum	50	Toilettenanlagen
<b>Zivilgesellschaftliche Einrichtungen</b>			
Frauentreff Elmshorn	- Räume für Beratung	150-170	zwei Eingänge, Verträglichkeit mit anderen Nutzungen
Treffpunkt Elmshorn für die Jugend- und Suchthilfe <sup>2</sup>	Unterbringung und Schulungsräume, Büroraum, Mitarbeiterküche		multimediale und multifunktionale Ausstattung
„Fabrik für Nachhaltigkeit“	Besprechungs- und Seminarräume	mindestens 180	Cafeteria, überdachte Flächen für Außenausstellungen
<b>Erwerbswirtschaftliche Anbieter</b>			
Club/Lounge	Veranstaltungsraum	mindestens 180	Live-Musik, Tanzveranstaltungen, Lesungen, Theater, Vermietung
Musikschule	Mehrere Räumlichkeiten		

<sup>1</sup> nach Angaben des Industriemuseums Elmshorn, <sup>2</sup> Sun Non-Profit Consulting e.V. (2012): Treffpunkt Elmshorn, Elmshorn.

Quelle: STADTart 2013

### **3.4 Schlussfolgerungen zur Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse**

Ein Ausgangspunkt für die Untersuchung war die vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses begründete Annahme, dass es für die Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ auch eine Nachfrage aus dem Kultur-, Bildungs- und Freizeitbereich sowie insbesondere aus der Kultur- und Kreativwirtschaft gibt und dadurch zur Stärkung der erweiterten Innenstadt von Elmshorn bzw. der Stadtentwicklung beigetragen werden kann. Die Analyse zum Kulturnetzwerk Elmshorn, zur Kultur- und Kreativwirtschaft sowie zu den Gesprächen mit lokalen Expert/innen bzw. Nutzungsinteressenten kommt in dieser Hinsicht zu folgenden Ergebnissen:

- Das überwiegend auf das Stadtzentrum ausgerichtete Kulturnetzwerk Elmshorn mit den 36 besucherbezogenen Kultur- und Bildungseinrichtungen in öffentlicher, zivilgesellschaftlicher oder erwerbswirtschaftlicher Trägerschaft leistet schon heute in der kommunalen Öffentlichkeit vielfach wenig bekannte und beachtete Beiträge zur Entwicklung von Elmshorn. Die generierten Frequenzerzeugungseffekte für die Innenstadt in Höhe von 400.000 bis 500.000 Besuchen pro Jahr bewirken Ausgabeneffekte für den dort ansässigen Einzelhandel bzw. die Gastronomie und tragen zu deren Belebung bei.
- Angesichts der anhaltenden strukturellen Veränderungen im Einzelhandel, insbesondere die Zunahme des Online-Handels, und dem damit verbundenen Rückgang des Einzelhandelsbesatzes in der Innenstadt werden die positiven Effekte des Kulturnetzwerks Elmshorn für die Entwicklung der Innenstadt zukünftig eine noch größere Rolle spielen. Dem hat die kommunale Kulturentwicklung entsprechend Rechnung zu tragen. Als Potenzial zur weiteren Stärkung der Innenstadt durch solche Einrichtungen bieten sich vor allem die wenigen außerhalb des Stadtzentrums gelegenen, zumeist kleineren Kultur- und Bildungseinrichtungen an.
- Die Bedeutung der Unternehmen und Selbstständigen der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn beruht weniger auf den erzielten Umsätzen und den Beschäftigungseffekten. Vielmehr tragen deren Produkte und Dienstleistungen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen der anderen Branchen bei, vor allem seitens der Designwirtschaft und des Werbemarkts. Da zahlreiche Unternehmen und Selbstständige dieser Branche innerstädtische bzw. innenstadtnahe Standorte in Gebäuden mit Adressfunktion bevorzugen, bietet sich der Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ für diese Unternehmen an. Trotz der Nähe zu Hamburg ist dabei davon auszugehen, dass damit überwiegend Firmen aus Elmshorn und Umgebung in suboptimalen Lagen bzw. bei Erweiterungsüberlegungen angesprochen werden können.
- Die identifizierten Gruppen zur Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“, die sowohl aus dem Kultur- und Gastronomiebereich, als auch der lokalen Immobilienwirtschaft kommen, machen deutlich, dass es eine Reihe an Interessenten gibt. Jedoch ist deren Anzahl geringer als angenommen. Erfahrungsgemäß ist dieses Missverhältnis vor

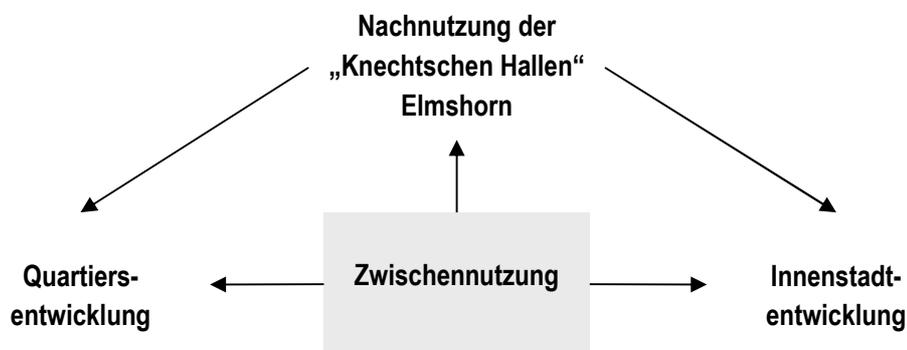
allem durch die unklare Situation zur Zukunft des Gebäudekomplexes und einer nicht vorhandenen Zwischennutzung in einer „Keimzelle“ in dem denkmalgeschützten Gebäude der „Knechtschen Hallen“ beeinflusst (auch Kapitel 4). Ohne eine solche Möglichkeit sehen manche Nutzergruppen wenig Sinn darin, sich aktiv an der Nachnutzung des Gebäudes zu beteiligen.

## 4 Verlauf und Ergebnisse des Zwischennutzungsmanagements für die alternative Keimzelle im „Krankenhaus“

Neben der Identifizierung möglicher Nutzungspotenziale für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ durch Analysen, u.a. zum Kulturnetzwerk Elmshorn, durch aktivierende Befragungen, war die Zwischennutzung in einer „Keimzelle“ in dem denkmalgeschützten Gebäude an der Schlossstraße ein zentraler Baustein im Untersuchungsdesign des Forschungsprojektes „Innovationen für Innenstädte – Nachnutzung leerstehender Großstrukturen“. Dadurch sollte vor allem die Möglichkeit geschaffen werden, vielfältige Nutzungen für ein nachhaltiges Nutzungskonzept zu erproben. Wie zahlreiche ähnlich gelagerte Umnutzungsprozesse der letzten Jahre zeigen, kann darüber gleichzeitig auch die Quartiers- und Stadtentwicklung positiv beeinflusst werden (Übersicht 4.1). So kann beispielsweise ein attraktives Zwischennutzungsangebot auf großes Interesse in der Bevölkerung stoßen und verstärkt über die Medienberichterstattung und die damit verbundenen zusätzlichen Aufmerksamkeitseffekte für das Quartier positive Wohn- oder Gewerbestandort- bzw. Investitionsentscheidungen nach sich ziehen. Grenzt dieses Quartier an die Innenstadt, dann können damit zudem die Innenstadt stärkende Effekte verbunden sein.

Nach dem ursprünglichen Untersuchungsdesign sollte die „Keimzelle“ in dem denkmalgeschützten Gebäude des Gesamtkomplexes der „Knechtschen Hallen“ hergerichtet werden und darüber einen unterstützenden Beitrag zur Entwicklung des Sanierungsgebiets „Krückau-Vormstegen“ und der Innenstadt von Elmshorn leisten (Übersicht 4.2). Dies war nicht möglich, da der Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ für eine Zwischennutzung nicht zur Verfügung stand.

Übersicht 4.1: Mehrdimensionale Bedeutung der Zwischennutzung für die Stadtentwicklung in Elmshorn



Quelle: STADTart 2013

Übersicht 4.2 : Ursprüngliches Untersuchungsdesign

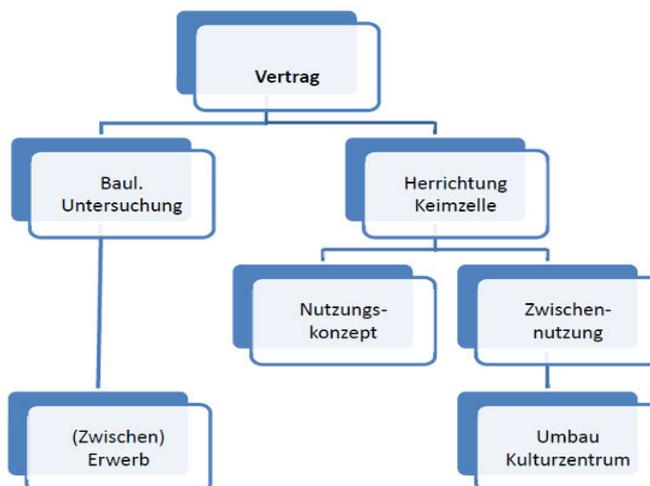


Abbildung 1: Handlungsmöglichkeiten nach erfolgreichem Vertragsabschluss

Quelle: Stadt Elmshorn 2012b

Als „Ausweichstrategie“ mit dem Ziel, an einem anderen Standort die dringend benötigte „alternative Keimzelle“ anbieten zu können, wurde das unmittelbar an das denkmalgeschützte Gebäude III angrenzende sogenannte „Krankenhaus“ an der Berliner Straße 18 für eine Zwischennutzung ertüchtigt (Übersicht 4.3). Auch dieser leerstehende Gebäudeteil war ursprünglich Bestandteil des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“, wurde jedoch über viele Jahre von einer anderen Firma („Citastrom“) genutzt. Die Stadt Elmshorn erwarb die Liegenschaft Berliner Straße 18 im Sommer 2013. Gemäß Zielsetzung des Rahmenplans sollte das Hauptgebäude Berliner Straße 18 freigestellt werden. Die Zwischenbebauung zwischen Berliner Straße 18 und Gebäude III der sogenannten „Knechtschen Hallen“ sollte gemäß Rahmenplan einschließlich des integrierten „Krankenhauses“ abgebrochen werden. In einem ersten Schritt wurde ein dahinter liegendes Nebengebäude, die ehemalige Videothek, die mit einfachen Mitteln als Ergänzungsbau errichtet wurde, abgebrochen. Sowohl Erwerb als auch teilweise Freilegung erfolgte mit Mitteln aus dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“. Auf die weitere Freilegung des Grundstücks wurde in einem ersten Schritt verzichtet, insbesondere um als Zwischennutzung im Sinne einer „alternativen Keimzelle“ das Krankenhaus nutzen zu können.

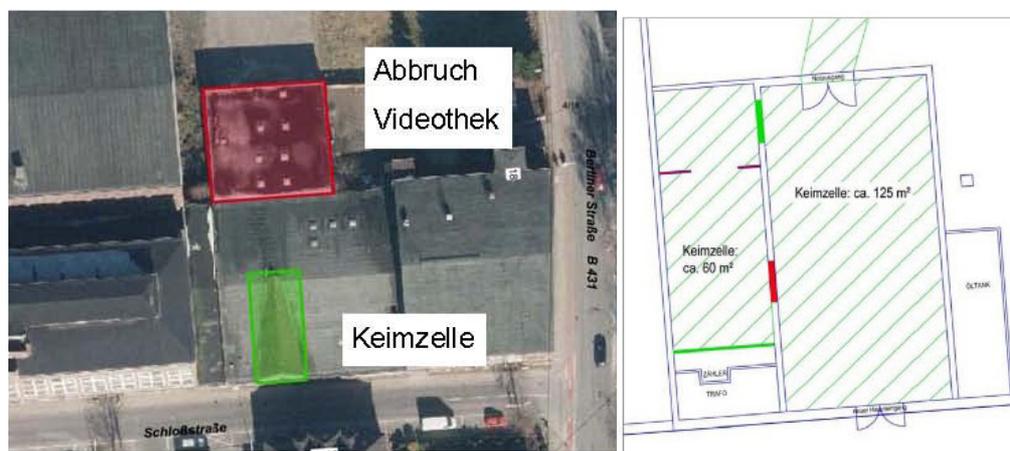
Nach Abriss des Nebengebäudes und ersten Aufräum-, Vorbereitungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (u.a. Überprüfung der Statik) stehen seitdem in der „Alternativen Keimzelle“ des „Krankenhauses“ zwei Räume mit rund 185 Quadratmeter Nutzfläche für Gruppen und Initiativen aus dem Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Sportbereich zur Verfügung. Erste Gespräche mit potenziellen Nutzern des „Krankenhauses“ (u.a. mit darstellenden Künstlern aus Hamburg) haben sich jedoch als nicht tragfähig erwiesen.

## Startphase

Vor diesem Hintergrund beschloss die Stadt einen Wettbewerb zur Zwischennutzung der „Alternativen Keimzelle“. Startpunkt dafür war ein „Tag der offenen Tür“ in den für die Zwischennutzung zur Verfügung stehenden Räumen. Dieser wurde von rund 80 Interessierten besucht. In Gesprächen mit den Interessierten wurden die Rahmenbedingungen für eine mögliche Zwischennutzung vorgestellt und erörtert. Basis hierfür bildete eine von der Stadt Elmshorn erstellte vierseitige Broschüre zu den Ausgangsbedingungen (u.a. ohne Beheizung), den denkbaren Nutzungsvarianten, was sich die Stadt als Nutzungen wünscht und welche Aspekte bei der Vorlage eines Nutzungskonzeptes zur Zwischennutzung zu beachten sind (Anhang 4). Die Broschüre konnte auf der Homepage der Stadt eingesehen werden. Auch wurde in einer vom „Freundeskreis der Knechtschen Hallen“ initiierten Foto-Ausstellung „Elmshorn in den 40er und 50er Jahren“ und in dem kurz nach der Veranstaltung publizierten 2. Newsletter der Stadt zu dem Modellvorhaben auf die Möglichkeit der Zwischennutzung des „Kranhauses“ hingewiesen. Ergänzend dazu erfolgten seitens STADTart, das mit der Betreuung der Ausschreibung beauftragte Büro, aktivierende Gespräche mit weiteren, u.a. in den durchgeführten Interviews genannten potenziellen Nutzungsinteressenten.

Nach sechs Wochen lagen vier, mit Unterstützung des betreuenden Büros erstellte, detaillierte Vorschläge zur Zwischennutzung der „Alternativen Keimzelle“ vor (Anhang 5). Ausgewählt wurde ein Vorschlag aus dem Umfeld des „Freundeskreises der Knechtschen Hallen“, der sich seit Beginn der Diskussion um die Zukunft des Gebäudekomplexes für deren Erhalt einsetzt und das „Kranhaus“ als Ausstellungs- und Veranstaltungsraum zu nutzen beabsichtigt, u.a. auch zu Themen der Nachhaltigkeit. Für dieses Konzept sprachen die zugesagte hohe Nutzungsintensität, der zeitnahe Beginn der Zwischennutzung, die breite Unterstützung, die handwerklichen, finanziellen etc. Ressourcen der Betreiber und die gute Übertragbarkeit des Konzepts auf die anvisierte Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes III der „Knechtschen Hallen“.

Übersicht 4.3: Berliner Straße 18: Alternativstandort für Zwischennutzungen



Quelle: Stadt Elmshorn 2013c

Trotz der durch fehlende Heizungsmöglichkeiten eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit erfolgten schon im Dezember 2013 unter Federführung des Freundeskreises (Organisation und Finanzierung) im „Kranhaus“ erste Veranstaltungen (z.B. ein Tango-Tanzabend), die überwiegend auf breites und zustimmendes Besucher- und Medieninteresse stießen (Übersicht 4.4). In den folgenden Monaten wurde dann der Verein „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Kranhaus e.V.“ gegründet, mit dem dann in einer öffentlichen Veranstaltung am 19.04.2014 im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung „Visionen und Fesseln“ ein Nutzungsvertrag bis zum Ende der Laufzeit des Modellvorhabens abgeschlossen werden konnte.

Übersicht 4.4: Vom „Freundeskreis der Knechtschen Hallen“ bzw. vom Verein „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Kranhaus e.V.“ durchgeführte Veranstaltungen im „Kranhaus“ (seit Ende 2013) und Planungen

Datum	Veranstaltung
11.12.2013	Tango-Abend im Kranhaus
Februar 2014	Lichtmalerei der Künstler Karin Brodowski und Daniel Sell am Citastrom-Gebäude (Motiv: Innenraum des „Kranhauses“)
07.04.2014 26.04.2014 29.04.2014 - 02.09.2014	Urban Gardening / Essbare Stadt Pressegespräch Aktionstag Kranhaus-Garten geöffnet
19.04.2014	„Visionen und Fesseln“ (erste Fototermine)
10.05.2014	„Very British“ - Konzert
16.05.2014 - 18.05.2014	Ausstellung „Boote“ im „Kranhaus“
24.05.2014	Repair-Café im „Kranhaus“ (auch 05.07.2014; 23.8.2014; 6.12.2014)
12.07.2014	Blumen töpfern
19.07.2014	Moos-Graffiti
29. und 30.07.2014	Geschichten-Werkstatt für Kinder
27.09.2014	Dogus-Theater
28.09.2014	Anschlussveranstaltung an den „Stadtlauf Elmshorn“ auf dem Kranhausgelände
29.10.2014	„Elmshorn liest“ (Aufaktveranstaltung) mit dem Film „African Queen“ und Gastronomie
30.10.2014	Denkmalschutz gleich Zukunftsschutz (öffentliche Mitgliederversammlung)
01.11.2014	„Freddy und Fina“
02.11.2014	4. Tag der Elmshorner Geschichte
22.11.2014	Lichtkunstevent
08.12.2014 – 12.12.2014	Theateraufführungen „Lingua Szena“ ein Theater- und Qualifizierungsprojekt für Arbeitssuchende mit unvollständigen Deutschkenntnissen
31.01.2015	Regelmäßige Musikveranstaltungen (alle 2 Monate)
21.02.2015	Modenschau
August 2015	Bürgerempfang der Stadt Elmshorn

Quelle: Nach Angaben des „Freundeskreises der Knechtschen Hallen“ - Keimzelle Kranhaus e.V.“

## Erweiterungsphase

Nach wenigen Wochen zeigte sich, dass die „Alternative Keimzelle“ bei zahlreichen Gruppen und Initiativen aus Elmshorn und Umgebung so häufig nachgefragt wurde, dass einige Anfragen abgelehnt werden mussten. Die zwei verfügbaren Räume reichten zudem nicht aus, um sowohl Ausstellungen als auch Abend- und Tagesveranstaltungen ohne negative Auswirkungen für das eine oder andere Angebot durchzuführen (Übersicht 4.4). Dieser Erfolg bestätigte erneut die Erfahrung, dass erst bei einem unmittelbar verfügbaren Raumangebot Nutzergruppen Interesse daran zeigen und steht deshalb auch nicht im Widerspruch zu den Ergebnissen der Gespräche mit lokalen Experten (Kapitel 3.3), wonach es etwa für Musikproberäume keine Bedarfe in Elmshorn gäbe.

Vor dem Hintergrund der großen Akzeptanz der „Alternativen Keimzelle“ in der Bevölkerung und im Zusammenhang mit Überlegungen zur Zukunft des gesamten ehemaligen Citastrom-Gebäudes, von dem nach dem aktuellen Rahmenplan Krückau-Vormstegen zunächst lediglich das Hauptgebäude erhalten bleiben sollte und für das es auch Kaufinteressenten gibt (einschließlich Nebengebäude), wurde über dessen alternative mittelfristige temporäre Nutzung nachgedacht. Im Rahmen des Zwischenmanagements wurden daher für die Mantelbebauung des „Kranhauses“, das ca. 650 Quadratmeter umfasst und baulich mit dem zweigeschossigen Eckgebäude des Citastrom-Gebäudes verbunden ist, erste Nutzungsskizzen erarbeitet (Anhang 6).

Der Vorschlag zur Erweiterung der „Alternativen Keimzelle“, einem „Krankenhaus plus“, wurde nach der Darstellung der damit verbundenen Vorteile und Aufräum- und kleineren Instandsetzungsarbeiten in den Räumen der Mantelbebauung seitens der Stadt Elmshorn vom Verein „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Krankenhaus e.V.“ sehr begrüßt. Nach Vorlage eines von der Stadt Elmshorn und dem beauftragten Büro erarbeiteten Konzepts für ein „Krankenhaus plus“, das u.a. auf die Notwendigkeit bzw. Vorteile dieser Erweiterung sowohl hinsichtlich der anvisierten Nachnutzung des Gebäudes III der „Knechtschen Hallen“ als auch der Quartierentwicklung hinwies (z.B. entspricht die erweiterte Fläche weitgehend dem Flächenangebot in dem ursprünglich für die Zwischennutzung anvisierten denkmalgeschützten Gebäude, weshalb die gewünschte „Erprobungsphase“ der Nachnutzung durch Kultur, Kultur- und Kreativwirtschaft etc. auch an diesem Standort möglich ist), erklärte sich das für das Modellvorhaben zuständige Bundesministerium Mitte 2014 bereit für die Einfachstinsonstandsetzung der erweiterten „Alternativen Keimzelle“ Mittel bereitzustellen (insbesondere hinsichtlich Wasserversorgung und -entsorgung, zur Reparatur des Dachs). Dafür wurden die ursprünglich für die Zwischennutzung im Gebäude III der „Knechtschen Hallen“ vorgesehenen Finanzmittel eingesetzt.

Voraussetzung hierfür war allerdings die Bereitschaft des Betreibers des „Kranhauses“, des Vereins „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Krankenhaus e.V.“ zu dessen Einfachstinsonstandsetzung innerhalb des Gebäudes nennenswerte Eigenleistungen zu erbringen. Diese in den letzten Wochen umgesetzten Eigenleistungen konzentrieren sich auf den Innenraum und

umfassen u.a. den Einbau von Toiletten, die Beleuchtung und Putzarbeiten. Dabei wurde der Verein von Firmen aus Elmshorn unterstützt. Auch konnten dadurch die Räume beheizbar gemacht werden. Im Rahmen des „Investitionsprogramms Soziokultur“ des Landes Schleswig-Holstein hat der Verein in diesem Jahr zusätzlich Mittel zur Anschaffung insbesondere einer Bühne, zur Beleuchtung, Beschallung und Bestuhlung erhalten. Für 2015 sind weitere finanzielle Mittel zugesagt, u.a. seitens einer lokal ansässigen Bank.

### **Aktuelle Situation: Realisierung eines „Marktmodells“ mit zivilgesellschaftlicher Komponente**

Besondere Umstände haben in den letzten Wochen dazu geführt, dass eine Investoren- und Betreibergruppe aus der Kultur- und Kreativwirtschaft der Stadt auf das ehemalige Citastrom-Gebäude aufmerksam geworden ist und Interesse bekundet hat, dieses Gebäude einschließlich der alternativen Keimzelle des „Kranhauses plus“ zu erwerben. Damit ist ein Prozess eingetreten, der eigentlich als Beitrag zur dauerhaften Nachnutzung des GB III der „Knechtschen Hallen“ gedacht war.

Das erwerbswirtschaftlich angelegte Konzept entlang der Wertschöpfungskette in der Musikwirtschaft (vom „Kreativen Akt“ zur Distribution, Enquete-Kommission des Deutschen Bundestages zur Kultur 2007) sieht nach einer Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes der ca. 2.400 qm Nutzfläche ein auch zivilgesellschaftliche Initiativen berücksichtigendes, aber im Grundsatz erwerbswirtschaftliches Nutzungskonzept vor.

Für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren steht die „Keimzelle“ jedoch weiterhin dem Verein „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Kranhaus e.V.“ zur Verfügung. Mit dem Konzept wird ein Beitrag zur Stärkung der ortsansässigen Kultur- und Kreativwirtschaft geleistet (ein Aspekt im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprojekts „Innovationen für Innenstädte“), die lokale Musikszene unterstützt und vor allem auch jüngere Bevölkerungsgruppen angesprochen, die sich bislang öffentlich eher sporadisch bei der Entwicklung des Areals eingebracht haben. Letzteres ist für die weitere innovationsorientierte Entwicklung des Gebiets nicht unbedeutend. Darüber hinaus kann mit der Umsetzung des Konzepts ein auch die lokale Wirtschaft ansprechendes Signal gesetzt werden sich aktiv an der Entwicklung des Gebiets zu beteiligen.

### **Einschätzung und Bedeutung der „Ausweichstrategie“ der Zwischennutzung für die Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“**

Ziel des im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprojekts „Innovationen für Innenstädte“ durchgeführten Modellvorhabens war es u.a. zu erkunden, ob durch eine Zwischennutzung eine nachhaltige Nutzung von leerstehenden Großstrukturen durch Kultur- und Kreativwirtschaft erprobt werden kann. Der Prozess der vergangenen Monate, der bis heute den Verlauf einer „Springprozeption“ aufweist (also zwei Schritte vor, einen zurück), hat bei einer Fläche, die etwa zwei Geschossen in dem denkmalgeschützten Gebäude GB III der „Knechtschen Hallen“ entspricht,

eindrucksvoll gezeigt, dass am Standort Elmshorn solche Nachfragepotenziale vorhanden sind bzw. bislang nicht vollständig abgedeckt worden sind. Dieses positive Ergebnis ist angesichts der anhaltenden wirtschaftlichen Dynamik des Agglomerationsraums Hamburg jedoch nur auf Städte mit ähnlichen Rahmenbedingungen übertragbar.

Die angedachte Realisierung eines integrierten Nutzungsmix in dem ehemaligen Citastrom-Gebäude an der Berliner Straße 18 aufgrund der „Ausweichstrategie“ hat aber auch Konsequenzen für den in dem denkmalgeschützten Gebäude GB III der „Knechtschen Hallen“ anvisierten Prozess der kulturbezogenen Nachnutzung:

- Es kann ein Teil der über Gespräche mit lokalen Expert/innen identifizierten Nachfrage nach kleineren und mittelgroßen anmietbaren Räumen für Veranstaltungen im Raum Elmshorn als weitgehend abgedeckt angesehen werden;
- Diese Marktabdeckung gilt ebenso hinsichtlich des Angebots an Räumen für Coworking und in Abhängigkeit vom Entwicklungsprozess des Sanierungsgebiets vermutlich auch für ein Gastronomieangebot.

## **5 Prozess bzw. Maßnahmen der Bürgerbeteiligung und dessen Bedeutung für die Nachnutzung**

Die Einbeziehung der Bürger/innen und deren bürgerschaftliches Engagement spielt bei Umnutzungsprozessen erfahrungsgemäß eine große Rolle, vor allem wenn die Bürger/innen in einer Stadt gut vernetzt sind und dadurch Nutzerinitiativen leichter angesprochen und aktiviert werden können. Dies gilt insbesondere in Mittelzentren, da in Städten dieser Größenordnung die erwerbswirtschaftlich orientierte Nachfrage nach kulturell umnutzbaren Gebäuden und Standorten, eines der Ziele des Modellvorhabens, zumeist weniger stark ausgeprägt ist als in Großstädten.

Deshalb war die frühe Gründung des „Freundeskreises Knechtsche Hallen“ von an der Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ interessierten Bürger/innen der Stadt Elmshorn eine gute und zugleich zentrale Voraussetzung für den weiteren Prozess der Bürgerbeteiligung. Unterstützt wurde diese frühe Aktivierung der Bürger/innen, die im Unterschied zu Studien über die Leerstandsnutzung nicht hauptsächlich von der Jugend getragen wurde (siehe Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2013) auch durch die zum Beginn des Modellvorhabens von der Stadtverwaltung Elmshorn im Mai 2012 initiierte öffentlichkeitswirksame Auftaktveranstaltung.

### **Der „Freundeskreises Knechtsche Hallen“ als „Anlaufstelle und Verstärker“ der Bürgerbeteiligung**

Die Nachnutzung von leerstehenden Großstrukturen sieht sich oftmals mit dem Problem einer sich aus zahlreichen kleineren Initiativen zusammensetzenden Nachfrage konfrontiert, die aber nicht gemeinsam organisiert ist. Diese Zersplitterung wirkt sich in solchen Fällen erfahrungsgemäß vielfach erschwerend auf die Bürgerbeteiligung und die Erarbeitung tragfähiger Nachnutzungskonzepte aus. Die Gründung des „Freundeskreises Knechtsche Hallen“ war deshalb ein erster wichtiger Schritt der Bürgerbeteiligung. Die Aktivitäten der Bürgerinitiative haben u.a. dazu geführt, dass weitere Bürger/innen der Stadt sich an dem Prozess beteiligen und die Initiative aktiv unterstützen, die wiederum als Multiplikatoren in die Bürgerschaft der Stadt hineinwirken. Aus dem „Freundeskreis Knechtsche Hallen“ heraus hat sich auch der Verein „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Krankenhaus e.V.“ gegründet (rund 100 Mitglieder und etwa 350 Unterstützer, nach Angaben des Vereins, Stand November 2014), der Ende des Jahres 2013 die vorläufig bis zum Ende des Modellvorhabens beschränkte Trägerschaft der alternativen „Keimzelle“ im „Krankenhaus“ übernommen hat. Mit weiteren Aktionen wie etwa einem Schülerwettbewerb (12. Klasse) zu langfristigen Nutzungsideen einschließlich baulichen Entwürfen zum „Krankenhaus“, fungiert die Initiative heute sowohl als eine wichtige Anlaufstelle als auch als „Verstärker“ der Bürgerbeteiligung.

### **Einbindung des „Freundeskreises Knechtsche Hallen“ bei Jour Fixe-Treffen mit der Verwaltung und gemeinsamer Workshop**

Die skizzierte Bedeutung des „Freundeskreises Knechtsche Hallen“ für die Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ hat die Stadtverwaltung von Elmshorn frühzeitig veranlasst, die Bürgerinitiative an den für den Prozess solcher Projekte vielfach eingerichteten und der verwaltungsinternen Abstimmung dienenden Jour Fixe-Termine zu beteiligen. Einbezogen in diesen Kreis waren u. a. das Stadtmarketing und die Wirtschaftsförderung. Die Federführung hatte das Amt für Stadtentwicklung. Zwischen Juni 2013 und Oktober 2014 fanden insgesamt neun solcher Jour Fixe-Termine statt, zu denen jeweils Mitglieder des Vorstands des „Freundeskreises Knechtsche Hallen“ eingeladen worden sind (mit Ausnahme bei der Entscheidung über den Wettbewerb zur Nutzung der alternativen „Keimzelle“ im „Kranhaus“, siehe ausführlich Kapitel 4). Auf diese Weise konnte gewährleistet werden, dass Vorschläge, Ideen und Bedenken der Bürger/innen frühzeitig erörtert und auch vielfach berücksichtigt werden konnten. Zudem bot der Termin die Möglichkeit das eine oder andere Missverständnis zu klären sowie manche Konflikte auszuräumen.

Ergänzend dazu wurde am 07.08.2014 ein gemeinsamer Workshop zur Nachnutzung der „Knechtschen Hallen“ durchgeführt. Dabei wurden erste Ergebnisse der Untersuchung und des Baugutachtens vorgestellt und die eher kritische Einschätzung eines weiteren wirtschaftlich tragfähigen Konzepts einer „Kulturetage“ im Gebäude III neben dem neuen Kulturstandort in dem ehemaligen Citastrom-Gebäude in Kleingruppen erörtert. Gewünscht wurde danach, vorhandene Kultureinrichtungen in der Innenstadt in die „Knechtschen Hallen“ zu verlagern.

### **Durchführung von Gesprächen mit lokalen Expert/innen**

Indirekt sind die Gespräche mit lokalen Expert/innen zur Identifizierung von Nutzergruppen für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“, wie sie auch in Elmshorn durchgeführt wurden (Kapitel 3.3) gleichzeitig als eine Maßnahme der Bürgerbeteiligung anzusehen. Prozesse in ähnlich gelagerten Fällen zeigen, dass diese in der Bürgerbeteiligung oftmals auch als Multiplikatoren wirken.

### **Breite Bekanntmachung des Modellvorhabens über einen Newsletter**

Um auch weitere Bürger/innen von Elmshorn in den Umnutzungsprozess des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ über den Entwicklungsprozess zu unterrichten und einzubinden, wurden zwischen Juli 2013 und Juni 2014 in unregelmäßigen Abständen für die Homepage der Stadt unter der Überschrift „Nachrichten“ vier, jeweils eine Seite umfassende Newsletter erstellt (Anhang 7). Diese hatten folgende Schwerpunktthemen:

- Newsletter „Nachrichten 1“ (Juli 2013): Die erste Ausgabe der „Nachrichten“ stellte den anvisierten Projektverlauf zur Entwicklung eines zukunftsorientierten Nachnutzungskonzeptes sowie die beteiligten Akteure und Ansprechpartner/innen vor. Darüber hinaus wurden Er-

kundungsgespräche mit Initiativen angekündigt, die sich für die Wiederbelebung des Gebäudekomplexes interessieren.

- Newsletter „Nachrichten 2“ (Oktober 2013): Inhalt der zweiten Ausgabe war vor allem ein Bericht über den erfolgreichen Verlauf der Veranstaltung „Tag der offenen Tür – Zwischenutzer gesucht“ im „Kranhaus“. Der Newsletter diente zugleich als Aufruf an die Bürgerschaft sich am weiteren Prozess aktiv zu beteiligen bzw. ein Zwischennutzungskonzept zu erarbeiten. Auch wurde auf einen Leitfaden für ein solches Konzept zur alternativen „Keimzelle“ hingewiesen bzw. wurden Ansprechpartner benannt.
- Newsletter „Nachrichten 3“ (Februar 2014): Schwerpunkt dieser Ausgabe war die Vorstellung von vier von Bürger/innen der Stadt eingereichten Konzepten zur Zwischennutzung der „Kranhalle“, u.a. zu den jeweiligen Ideen bzw. Zielen. Auch wurde die beabsichtigte Umsetzung der Ideen angekündigt und auf den voraussichtlichen Träger, dem „Freundeskreis der Knechtschen Hallen“ verwiesen unter der Voraussetzung, dass ein Verein gegründet wird. Zudem erfolgte ein Kurzbericht über den steigenden Zuspruch des neuen Veranstaltungsorts der „Kranhalle“ in der Bevölkerung und es gab Hinweise zu den Bildern zweier Lichtmaler am Eckgebäude an der Berliner Straße.
- Newsletter „Nachrichten 4“ (Juni 2014): Die vierte Ausgabe des Newsletters enthielt eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse des am 22.5.2014 im städtischen Ausschuss für „Stadtentwicklung und Umwelt“ vorgestellten Zwischenberichtes und die bisher erzielten zentralen Ergebnisse, u.a. zur wirtschaftlichen Bedeutung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn bzw. zum Kulturnetzwerk Elmshorn und dessen Stellenwert für die Stadtentwicklung, vor allem der Innenstadt. Angesichts der unklaren Situation hinsichtlich des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ wurde zudem u.a. die Nutzung der an das „Kranhaus“ angrenzenden Mantelbebauung thematisiert. Zudem kündigte der Newsletter die öffentliche Bürgerveranstaltung „Zur Bedeutung der Umnutzung der „Knechtschen Hallen“ für die Entwicklung eines „Kreativquartiers“ in Elmshorn im September an.

Leider war es aus technischen Gründen nicht möglich die Anzahl der „Klicks“ der jeweiligen Ausgaben der „Nachrichten“ zu erfassen. Diese hätten Auskunft darüber geben können, wie viele Bürger der Stadt sich für die Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ interessieren.



Quelle: Stadt Elmshorn

### **Bürgerbeteiligung durch „Tag der Offenen Tür“ im Rahmen der Zwischennutzung**

Eine weitere Maßnahme der aktivierenden Bürgerbeteiligung war der im Rahmen der Zwischennutzung (ausführlich Kapitel 4) durchgeführte „Tag der Offenen Tür“ am 27. September 2014 im sogenannten „Krankenhaus“ des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“. An dieser Veranstaltung, in dessen Rahmen auch das Gesamtkonzept des Modellvorhabens ausführlich vorgestellt und zur aktiven Beteiligung aufgerufen wurde, haben mehr als 80 interessierte Besucher/innen teilgenommen.

### **Öffentliche Bürgerversammlung**

Angesichts der anhaltend unklaren Situation bei der Nachnutzung des Gebäudekomplexes bzw. der wenig bekannten Rahmenbedingungen (z.B. zur Bedeutung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn), wurde der ursprünglich zu Beginn des Modellvorhabens beabsichtigte Workshop zu Ideen für dessen zukünftiger Nutzung auf den Abschluss des Modellvorhabens verschoben. Damit sollte vermieden werden, dass Erwartungen an eine baldige Umsetzung der Vorstellungen der Bürger/innen enttäuscht werden und diese sich dann negativ auf den weiteren Beteiligungsprozess auswirken.

Das Thema der von rund 80 Bürger/innen besuchten öffentlichen Bürgerversammlung am 04.09.2014 mit der Überschrift „Zur Bedeutung der Umnutzung der „Knechtschen Hallen“ für die Entwicklung eines „Kreativquartiers“ in Elmshorn“ beschränkte sich deshalb auch nicht auf die Vorstellung der bisherigen Ergebnisse des Modellvorhabens (u.a. zum Kulturnetzwerk Elmshorn), die Vorstellung zweier Nutzungsszenarien („Krankenhaus“ – Citastrom-Gebäude als neuer Kulturstandort in Elmshorn“ und „Kulturetage für Knechtsche Hallen“) sowie erfolgreich praktizierte Umnutzungsbeispiele aus Hamburg und Dortmund. Ein weiterer Schwerpunkt des Vortrags war seitens des Projektleiters des mit dem Modellvorhaben betrauten Planungs- und Beratungsbüros STADTart die Darstellung der Entwicklungspotenziale und -möglichkeiten eines auf den suburbanen Raum von Hamburg zugeschnittenen „Kreativen Quartiers“ in Elmshorn. Daran anschließend wurden in vier Kleingruppen folgende Themenfelder erörtert: „Wie kann Kultur die Stadtentwicklung fördern?“ „Welche wirtschaftlichen Impulse kann von einem Kreativquartier in Elmshorn erwartet werden?“ „Was sind in den Knechtschen Hallen für Nutzungen wünschenswert, wichtig, machbar – und zu welchem Preis?“ „Wie wirken sich Nutzungsverschiebungen innerhalb der Stadt in den „Knechtschen Hallen“ aus?“

#### **Die Medienberichterstattung und Social Media als „informierende Bürgerbeteiligung“**

Ein wesentliches Instrument der informierenden Bürgerbeteiligung ist eine breite Berichterstattung in den Medien. Diese fand vor allem in den Tageszeitungen statt, insbesondere in den „Elmshorner Nachrichten“, aber auch die „Holsteiner Allgemeine Zeitung“, das „Pinneberger Tageblatt“ und das „Hamburger Abendblatt“ berichteten in rund 40 Artikeln über den Prozess der Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“. Schlagzeilen in den genannten Zeitungen waren etwa „Startschuss für die Hallen der Kultur“, „Forschung mit Bürger-Engagement“, „Vormstegen: Es kommt Musik in die Sache“, „An Ideen herrscht kein Mangel“ und „Keimzelle Krankenhaus: Jetzt kommt die Kultur“ oder „Ein Quartier mit großem Potenzial“, zuletzt laute eine Headline „Krankenhaus: die Keimzelle keimt auf“. Die genannten Zeitungen berichteten über den ganzen Zeitraum überwiegend wohlwollend über den Prozess des Modellvorhabens und trugen damit nicht unwesentlich zur Verankerung der Nachnutzung und der Quartierentwicklung in der kommunalen Öffentlichkeit von Elmshorn bei. Jüngere Bevölkerungsgruppen haben zudem via Social Media über die Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ diskutiert, beispielsweise im Blog des Freundeskreises Knechtsche Hallen.

#### **Einschätzung der Maßnahmen der direkten und indirekten Bürgerbeteiligung für die Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“**

Die Zusammenstellung der zahlreichen Maßnahmen zur Beteiligung der Bürger/innen von Elmshorn zeigt, dass die Stadt Elmshorn dies im Verlauf des Modellvorhabens sowohl auf direkte als auch auf indirekte Weise praktiziert hat. Von zentraler Bedeutung für die Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ waren dabei die Aktivitäten des „Freundeskreises der Knechtschen Hallen“ und die Einbindung dieser Bürgerinitiative seitens der Stadt-

verwaltung Elmshorn über die zahlreichen Jour Fixe-Termine. Dadurch konnten aufkommende Konflikte bzw. Missverständnisse etwa hinsichtlich der Verlagerung der Keimzelle in das „Krankenhaus“ frühzeitig ausgeräumt werden. Die skizzierte „Anlauf- und Verstärkerfunktion“ des Freundeskreises für die Bürgerbeteiligung, unterstützt durch die indirekte informierende Bürgerbeteiligung, wie etwa der Berichterstattung in den Zeitungen oder den publizierten Newslettern, hat sich positiv auf den weiteren Verlauf des Projektes ausgewirkt. So wäre es beispielsweise ohne diese schon bestehende Initiative deutlich schwerer geworden, einen Träger für die alternative „Keimzelle“ zu finden und eine kulturbezogene Nutzung zu erproben. Als hilfreich hat sich dabei die Einbindung des mit der Studie beauftragten Projektleiters als „Mediator“ erwiesen, der zwischen Stadtverwaltung und Bürgerinitiative vermitteln konnte und der das Bürgerengagement methodisch und organisatorisch beratend unterstützt hat, beispielsweise bei der Ausgestaltung von Verträgen zur Zwischennutzung oder bei der Suche hierfür geeigneter Trägerformen (z.B. als Verein).

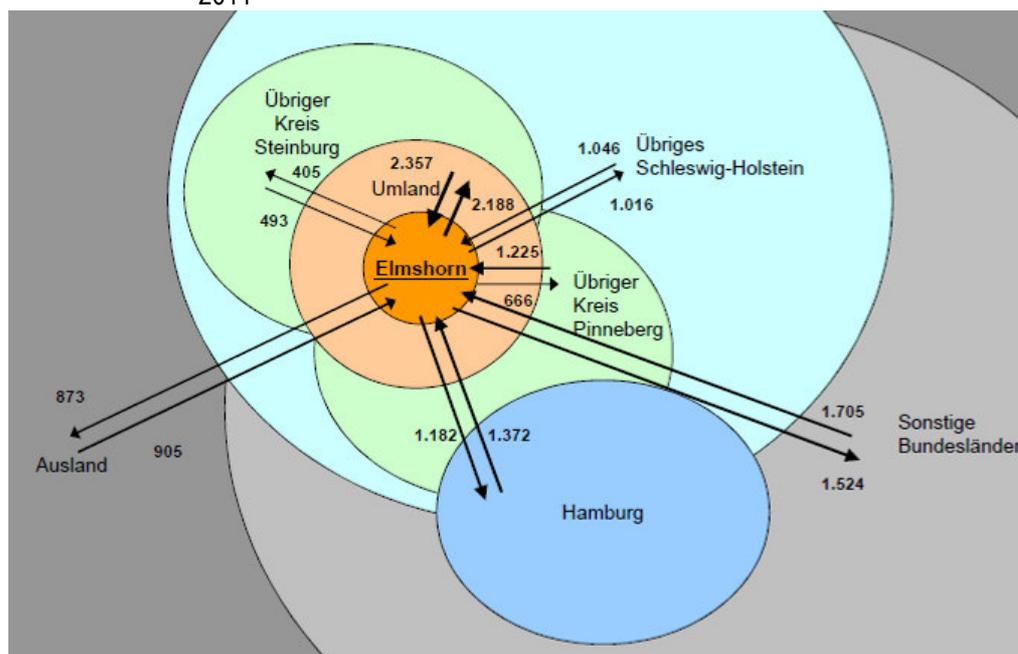
Hinderlich für eine noch breitere und aktivierende Bürgerbeteiligung war vor allem die Notwendigkeit die Zwischennutzung in das „Krankenhaus“ zu verlegen. Mit solchen Entwicklungshemmnissen muss bei derartigen Projekten allerdings immer gerechnet werden. Solche Hemmnisse verkürzen die Zeitspanne für die Sammlung von Erfahrungen der Zwischennutzung. Als besonders problematisch hat sich während des gesamten Verlaufs des Modellvorhabens die Unklarheit erwiesen, ob der Gebäudekomplex für die Umnutzung zur Verfügung steht und mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand für eine Nachnutzung instand gesetzt werden kann. Diese Situation dürfte sich bis heute hemmend auf die Bereitschaft der Bürger/innen von Elmshorn auswirken sich aktiv an der Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ zu beteiligen.

## 6 Abschätzung der Nachfragepotenziale für eine Wohn- und Gewerbenutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“

Die Stadt Elmshorn hatte die Anforderung formuliert, dass mit der Umnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ keine hohen laufenden Belastungen für die Stadt verbunden sein sollten. Dies erfordert neben der anvisierten Nutzung durch kulturelle Initiativen etc., die erfahrungsgemäß nur eine geringere Mietzahlungsfähigkeit aufweisen, die Berücksichtigung von marktgängigen Nutzungen. Dazu zählen sowohl eine Wohnnutzung als auch eine gewerbliche Nutzung, etwa durch Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft, vorausgesetzt es besteht für solche zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächenangebote in Elmshorn eine Nachfrage bzw. kann diese außerhalb der Stadt geweckt werden. Einflussfaktoren zur Abschätzung der Nachfragepotenziale für Wohnen und Gewerbe sind insbesondere das Wanderungssaldo der Stadt und die durch die räumliche Lage im Verdichtungsraum Hamburg sich ergebende Bevölkerungsentwicklung.

*Wanderungssaldo:* Elmshorn ist eine industriell, u.a. ehemals von Leder- und Lebensmittelfabriken geprägte Stadt (u.a. Jansen 2011) mit einigen größeren Unternehmen, von denen auch heute noch zahlreiche ihren Hauptsitz in der Stadt haben. Deshalb besteht insbesondere mit den nördlich und westlich gelegenen, weniger industriell entwickelten Kommunen ein positiver

Übersicht 6.1: Fort- und Zuzüge von/nach Elmshorn nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2009-2011



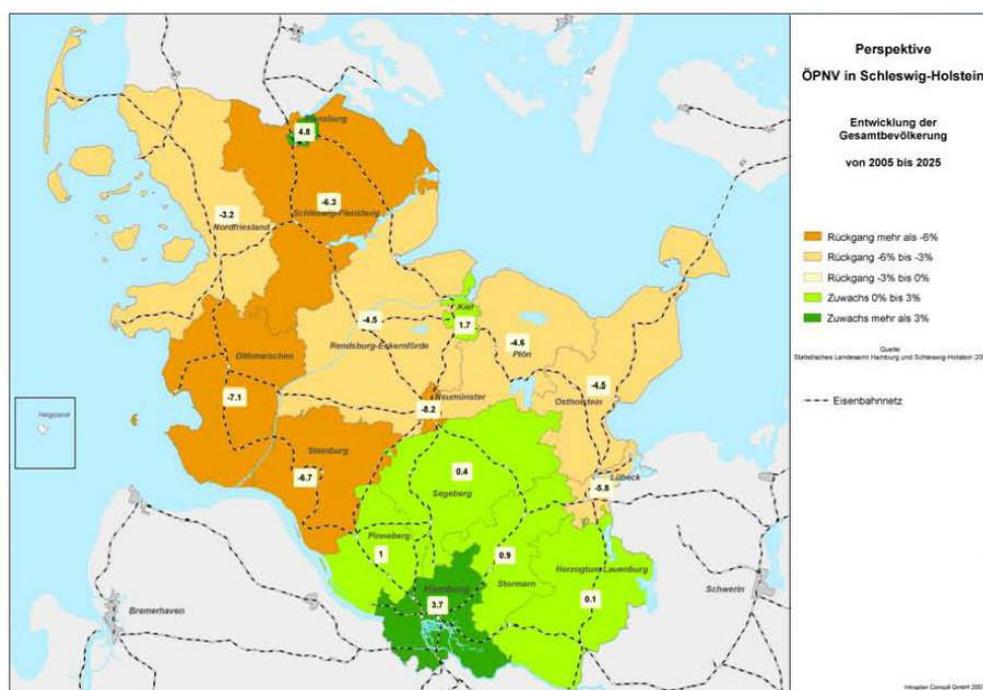
Quelle: nach Stadt Elmshorn 2013a

Pendlersaldo (GEWOS 2005, 17). Nach Süden weist die Stadt demgegenüber ein negatives Pendlersaldo auf. In dieser Hinsicht hat die Stadt eher eine Wohnfunktion, dennoch ist Elmshorn im Verdichtungsraum Hamburg weniger als Wohnstandort bekannt (ebenda, 43).

Das Wanderungssaldo der Stadt ist seit einigen Jahren wieder positiv. Dabei hat Elmshorn von Zuwanderungen, die im Nahbereich in der Regel von wohnungsbezogenen Motiven geprägt sind, aus den Umlandgemeinden, den übrigen Gebieten des Kreises Pinneberg sowie des Landes Schleswig-Holstein und auch aus Hamburg profitiert, das mit dem ÖPNV gut erreichbar ist (Übersichten 6.1 und 6.2, bestätigt durch Institut Raum und Energie et al. 2012, 43-44).

*Räumliche Lage und Bevölkerungsentwicklung:* Elmshorn ist somit gleichzeitig Teil des suburbanen Raums von Hamburg und damit von der wirtschaftlichen Entwicklung Hamburgs abhängig. Je prosperierender die Entwicklung Hamburgs ist, desto stärker sind aufgrund der damit verbundenen Nachfrageeffekte für den Grundstücksmarkt der Stadt die Push-Faktoren sowohl hinsichtlich des Wohnens als auch des Gewerbes. Aktuelle Analysen gehen davon aus, dass die Freie und Hansestadt Hamburg angesichts der Prosperität der Stadt auch in den kommenden Jahren stetig Zuzüge und damit steigende Einwohnerzahlen verzeichnen wird (u.a. Wüst und Partner 2013). Trotz der Initiativen der Stadt Hamburg etwa zur Verbesserung der Wohnungsversorgung u.a. durch zahlreiche Neubauprojekte werden die Anspannungen auf dem Hamburger

Übersicht 6.2: Bevölkerungsentwicklung bis 2025 in Schleswig-Holstein nach Kreisen und kreisfreien Städten (Prognose des Statistikamtes Nord)



Quelle: INTRAPLAN Consult GmbH (2008): Perspektive ÖPNV in Schleswig-Holstein – Verkehrsprognosen unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels

Wohnungs- und Gewerbeflächenmarkt nicht wesentlich geringer. Deshalb wird sich der Prozess der Suburbanisierung aufgrund der damit verbundenen Push-Faktoren bei steigenden Miet- und Grundstückspreisen fortsetzen, wenn auch nicht in dem Maße wie in der Vergangenheit und nicht in allen Umlandgemeinden gleich. Wie die Entwicklungsszenarien für die Stadt Elmshorn (GEWOS 2005) oder auch andere Bevölkerungsprognosen zeigen, etwa im Rahmen der Verkehrsplanung, dürfte davon auch Elmshorn profitieren. Danach ist von einem leichten Bevölkerungszuwachs bei gleichzeitiger Zunahme an Haushalten aufgrund der Verkleinerung der Haushaltsgröße auszugehen. Die aktuellen Bevölkerungsangaben von 2014, nach denen die Stadt Elmshorn erstmals mehr als 50.000 Einwohner/innen zählt, bestätigen zumindest den ersten Teil dieser Trendaussage.

### **Abschätzung der Wohnungsnachfrage**

Zwischen 2004 und 2011 lag der Schwerpunkt der Baufertigstellungen in Elmshorn bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern: von 736 Wohnungen insgesamt waren es 625, also nicht ganz 90 Prozent (Stadt Elmshorn 2013a, 15), wobei die Anteile von Jahr zu Jahr schwanken, u.a. beeinflusst von der Erschließung von Wohnbauflächen. Zudem besteht nach dem Monitoring-Bericht der Stadt Elmshorn von 2013 aufgrund der Vielzahl an Leistungsempfängern eine Nachfrage im Teilmarkt der Sozialwohnungen (ebenda 23). Der überwiegende Teil der Nachfrage ist lokal und verdankt sich dem Wunsch nach einem Wohneigentum für Familien mit Kindern (a. a. O., 16) bzw. stammt aus dem Umland von Elmshorn, wie die positiven Wanderungssaldi begründet annehmen lassen. Jedoch gibt es auch eine Nachfrage aus den nordwestlichen Teilen Hamburgs aufgrund der sich seit einiger Zeit verschärfenden Marktlage der Stadt. Diese Einschätzung teilen einige im Kontext der Machbarkeitsstudie zu den „Knechtschen Hallen“ befragten ortsansässigen Immobilienunternehmen.

Gefragt waren in den letzten Jahren im Eigentumsmarkt am Standort Elmshorn vor allem Einfamilienhäuser im Preissegment unter 2.500 EUR pro Quadratmeter, gefolgt von Doppelhäufelten und Reihenhäusern (ebenda 16 und 20-21). Spezialimmobilien wie etwa generationenübergreifende Wohnprojekte, die in Großstädten nachgefragt werden, stoßen dagegen in Elmshorn zurzeit noch auf wenig Interesse. Dies zeigen Erfahrungen in letzter Zeit mit solchen Angeboten, beispielsweise der Conplan Betriebs- und Projektberatungs GmbH. Dass es weiterhin eine Nachfrage nach Wohnungen in Elmshorn gibt, darauf deuten diverse umfangreiche Neubauprojekte der Immobilienwirtschaft hin, beispielsweise in der nahe gelegenen Gemeinde Tornesch: rund 260 Wohneinheiten in Reihenh-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern, davon 88 öffentlich gefördert. Ein anderes Beispiel ist die geplante Umnutzung des Hochhauses und die Neubebauung als „Kibek-Quartier“ im Sanierungsgebiet Krückau-Vormstegen der Stadt mit ca. 150 Mietwohnungen in der Größenordnung von 50 bis 75 Quadratmetern.

### Abschätzung der Nachfrage nach Gewerbeflächen

Zurzeit liegt das Preisniveau für Gewerbeflächen in Elmshorn und Pinneberg nach einer Kurzanalyse auf der Basis von 53 ausgewerteten Angeboten über das Internet (Übersicht 6.3) für Lager- und Produktionsflächen bei 2,50 bis 8,40 EUR pro qm (wobei das untere Preissegment vermutlich ausgesprochene Lagerflächen sind) sowie für Büroflächen bei 5 bis 10 EUR pro qm. Abgesehen davon, dass die Preise je nach Zustand und Ausstattung variieren, wird das Preisniveau auch von der Lage in der Stadt beeinflusst. Höhere Mietpreise werden für Gewerbeflächen hauptsächlich in zentralen Lagen von Elmshorn erzielt.

Übersicht 6.3: Angebotssituation bei Gewerbeflächen in Elmshorn und Pinneberg (Stand: Juli bis August 2014)

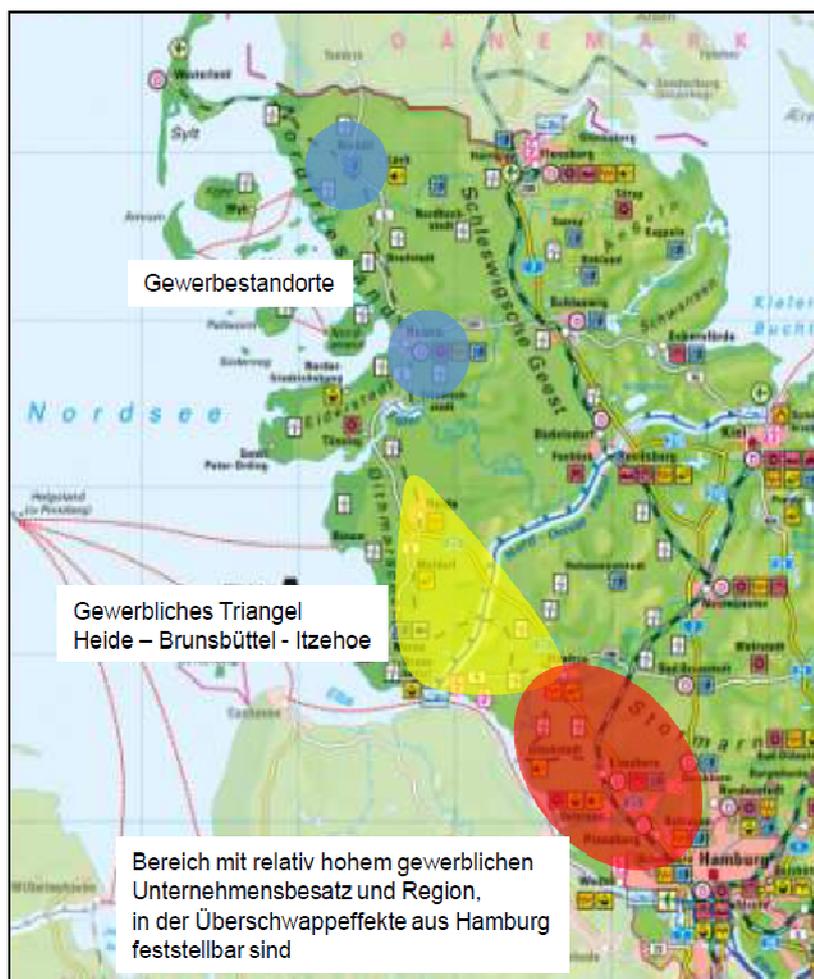
Art der Gewerbefläche	Flächenangebot	Lage im Stadtgebiet	Mietpreis pro m <sup>2</sup>	Sonstiges
<i>Lager und Produktion</i>				
<b>Elmshorn</b> (insgesamt 9 <sup>1</sup> )	bis 200 m <sup>2</sup> (2)	Gewerbegebiet (2)	ca. 2,50 € - 5,50 € (2)	in manchen Fällen Teilflächen der Gesamtfläche zu vermieten
	mehr als 200 m <sup>2</sup> (7)	Gewerbegebiet (1) ohne Angabe (6)	5,00 € (1), 3,50 € - 5,00 € (5) 8,40€ (1)	
<b>Pinneberg</b> (insgesamt 6)	mehr als 200 m <sup>2</sup> (6)	Gewerbegebiet (1) Stadtrand (2) ohne Angabe (3)	5,50 € (1) 3,00 € - 5,00 € (2) 3,00 € (2) - 21,00 € (1)	
<i>Büroflächen</i>				
<b>Elmshorn</b> (insgesamt 21)	bis 200 m <sup>2</sup> (18)	Innenstadt (9) Stadtrand (3) Ohne Angabe (6)	ca. 3,60 € (1) - 10,00 € (8) ca. 5,00 € - 10,00 € (3) ca. 5,00 € - 10,00 € (6)	beinhaltet Angebot an einzelnen Räumlich- keiten in unterschiedlichen Gebäudetypen sowie Vermietung ganzer Häuser (meist Einfami- lienhäuser)
	mehr als 200 m <sup>2</sup> (3)	Innenstadt (1) Stadtrand (1) ohne Angabe (1)	5,30 € (1) 4,50 € (1) 5,00 € (1)	
<b>Pinneberg</b> (insgesamt 17)	bis 200 m <sup>2</sup> (12)	Innenstadt (10) ohne Angabe (2)	ca. 5,00 € - 10,00 € (10) ca. 4,00 € (1) - 9,50 € (1)	Büroflächen liegen hauptsächlich in zen- traler Lage; Räumlich- keiten in Geschoss- wohnungsbauten/ Bürogebäuden
	mehr als 200 m <sup>2</sup> (5)	Gewerbegebiet (1) Stadtrand (1) Innenstadt (2) ohne Angabe (1)	5,00 € (1) 5,00 € (1) ca. 5,00 € - 7,50 € (2) 12,00 € (1)	

<sup>1</sup> Immobilien ohne Preis- und Lageangabe sind in die Bewertung nicht miteingegangen

Quelle: STADTart 2014 eigene Recherchen ([www.immoscout24.de/gewerbe](http://www.immoscout24.de/gewerbe)), N=53

Ähnlich wie der Wohnungsmarkt wird auch der Markt der Gewerbeflächen in Elmshorn von der lokalen wirtschaftlichen Situation und von Entwicklungen in Hamburg tangiert, insbesondere im nordwestlichen Teil der Stadt. Die Hälfte der Verlagerungen erfolgt in einer Distanz bis zu 20 km (Grabow 1995, 165). Erfahrungsgemäß werden aufgrund der Bodenwertsteigerungen und rentierlicheren Nutzungen wie etwa Wohnen insbesondere Unternehmen mit einem höheren Flächenbedarf in die Umlandgemeinden verdrängt (Push-Faktoren). Inwieweit diese „Überschwappeneffekte“ in Form einer Gewerbe-Suburbanisierung sich in Elmshorn niederschlägt (Übersicht 6.4), hängt auch von der Verfügbarkeit entsprechender Flächen ab. Die „Überschwappeneffekte“ werden in den kommenden Jahren jedoch nicht in größerem Umfang kleinere und mittlere Betriebe betreffen, etwa aus der Kultur- und Kreativwirtschaft. Viele von denen zählen zu den

Übersicht 6.4: Gewerbliche Raummuster entlang der Entwicklungsachse A 23/ B 5 mit Überschwappeneffekt zwischen Hamburg und dem Raum Elmshorn



Quelle: Institut Raum und Energie et al. 2012

unternehmensnahen und damit für die Standortentwicklung bedeutsamen Dienstleistungen. Insbesondere sind dies Werbe-, Design- und Architekturbüros (STADTart 2013, 8). Dies trifft in ähnlicher Weise auf die Gruppe der „Kreativen“, der Künstler/innen, Musiker/innen etc. zu, da Hamburg seit einiger Zeit an zahlreichen Standorten Initiativen gestartet hat, um diese Gruppen zu halten. Dafür wurden und werden entsprechende Gewerbeflächen aktiviert, beispielsweise im Oberhafen in der Hafencity (Hafencity Hamburg 2011), in Altona (u.a. die ehemalige Viktoria-Kaserne) oder das Kunst- und Kreativzentrum in Wilhelmsburg im Rahmen der IBA-Hamburg 2013.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist deshalb in diesem Unternehmens- und Branchensegment vorwiegend von den lokalen bzw. regionalen Marktbedingungen und neueren allgemeinen Entwicklungstendenzen wie etwa der „urbanen Produktion“ geprägt, wozu kleinere und mittlere Betriebe zwischen Entwicklung und Fertigung zählen (Bonny 2013). Diese oftmals Ein-Generationen-Betriebe bevorzugen die Anmietung von Räumen in adressbildenden Gebäuden an innenstadtnahen, gemischt genutzten Standorten. Zudem kann die wohnungsbedingte Suburbanisierung in den folgenden Jahren auch die eine oder Betriebsverlagerung zur Folge haben.

### **Schlussfolgerungen für die Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“**

Für den Wohnungsmarkt in Elmshorn ist ein Wohnungsangebot in dem Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“, das dem besonderen Charakter der Gebäude in angemessener Weise Rechnung trägt eine Spezialimmobilie (z.B. als Loftwohnung). Denkbar sind hinsichtlich des Wohnungsmarktsegments „Eigentumswohnungen“ in einem etwas preisgünstigeren Segment, als sie am nordwestlichen Rand von Hamburg in Höhe von etwa 2.500 EUR pro qm zu finden sind. Solche auch als Wohnbüro nutzbaren Angebote werden neuerdings anscheinend auch in Elmshorn verstärkt nachgefragt. Das zeigt beispielsweise die erfolgreiche Vermarktung eines umgenutzten Umspannwerkes in der Burdieckstraße. Erfahrungsgemäß sind mit Eigentümergemeinschaften jedoch Konflikte im Gebäudemanagement verbunden, insbesondere wenn diese Teil eines Gebäudekomplexes sind (z.B. bei Entscheidungen über Investitionen). Alternativ bieten sich Wohnungen im höherwertigen bzw. oberen Preissegment des Teilmarkts der Mietwohnungen an. Dieses Segment ist am Standort Elmshorn marktfähig, da auch Mieten von 8,00 EUR und mehr pro Quadratmeter erzielt werden (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, 2013, 114-115). Zielgruppe sind Haushaltsgruppen, eher ohne Kinder, aus Elmshorn, dem Umland und aus Hamburg, die an besonderen Wohnformen interessiert sind. Voraussetzung für deren erfolgreiche Vermarktung ist allerdings ein attraktives Wohnumfeld.

Hinsichtlich der Gewerbeflächen kann für Elmshorn aufgrund des hohen gewerblichen Besatzes des Kreises Pinneberg vor allem von einer Nachfrage nach Gewerbeflächen seitens kleinerer unternehmensbezogenen Dienstleistungsbetrieben auch im Geschossbau ausgegangen werden (Institut Raum und Energie et al. 2012, 133-135). Gründe dafür können suboptimale

Standortbedingungen, Erweiterungsbedarf etc. von Selbstständigen und Unternehmen in Elmshorn sowie im suburbanen Raum sein. Insbesondere das denkmalgeschützte Gebäude der „Knechtschen Hallen“ entspricht den Lagevorstellungen der Betriebe der „Urbanen Produktion“, die Innenstadtränder bevorzugen (Ebert 2014). Die besondere Architektur des Gebäudes in einem attraktiven Umfeld wirkt „adressbildend“ und es lassen sich vermutlich, ähnlich wie bei dem Konzept der Gewerbehöfe, flexible Einheiten mit unterschiedlicher Größen bilden. Sie können bei Bedarf auch zusammengelegt werden. Denkbar ist dabei auch eine Spezialisierung je Geschoss, etwa hinsichtlich unternehmensbezogener Dienstleister der Kultur- und Kreativwirtschaft, insbesondere der Architektur, des Kommunikations- und Produktdesigns sowie der Werbewirtschaft. Ebenso wie im Wohnungsmarkt spielt für die Akzeptanz eines solchen Gewerbeflächenangebots das Preissegment eine zentrale Rolle.

Nach den Ergebnissen der Erstabschätzungen zur Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen kann davon ausgegangen werden, dass der Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ auch für eine Wohn- und Gewerbenutzung geeignet ist, vorausgesetzt das Preissegment stimmt.

## **Exkurs 1:      Wirtschaftlichkeit von Stadt- und Bürgerhallen**

Schon früh wurde im Rahmen der Diskussion um die Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ auch der Wunsch geäußert an diesem Standort doch eine Stadt- oder Bürgerhalle zu integrieren (Übersicht 1.4). Doch sollten hierbei für die Stadt Elmshorn kaum Folgekosten entstehen.

### **Stadthallen**

Zur Wirtschaftlichkeit und den Betriebskosten von Stadthallen gibt es nach unserer Kenntnis wenig wissenschaftliche Untersuchungen. Die große Anzahl an Studien zur Verbesserung des wirtschaftlichen Ergebnisses solcher Einrichtungen in den letzten Jahren macht aber deutlich, dass dies in der Vergangenheit in zahlreichen Fällen nicht ausreichend zu bewerkstelligen war. Daher wird in Studien etwa die Anbindung an ein Hotel (etwa in PPP), die Kopplung mit einem Gastronomieangebot oder die Vermietung an private Veranstalter empfohlen (u.a. Schultheis 2006, 45).

Eine aktuelle vergleichende Studie von Stadthallen in Städten mit vergleichbarer Größenordnung wie Elmshorn – wovon zwei Städte kein Stadttheater haben bzw. das Stadttheater auch als Stadthalle angesehen wird (Lippstadt) – kommt zu dem Ergebnis, dass jährlich ein Zuschussbedarf besteht (Richter GmbH 2013). Dieser bewegt sich für die Stadthallen in Unna (bei einer ähnlichen großräumlichen Lage der Stadt wie Elmshorn) in Soest und in Lippstadt für 2011 in einer Bandbreite zwischen 7,66 EUR und 9,79 EUR je Einwohner und Jahr. Träger die-

ser Solitärbauten mit einer Nutzfläche von rund 3.000 Quadratmetern, wobei der größte Saal jeweils ca. 800 bis 1.000 Sitzplätze fasst (Übersicht E1.1), sind die Städte selbst bzw. Gesellschaften, bei denen die Stadt Hauptgesellschafter ist. Je größer die Nutzfläche, desto größer der Druck diese vermieten zu müssen, um die anfallenden Fixkosten refinanzieren zu können. Verringert man die nutzbare Fläche, dann dürfte der absolute Zuschussbedarf wohl niedriger, aber nicht proportional geringer ausfallen, da manche Fixkosten weiterhin anfallen (z.B. für Personal).

Neben dem hohen monetären Risiko eines sich refinanzierenden Stadthallenbetriebs (manche Studien sehen in ihnen bei einem Tagungs- und Kongressgeschäft fast ausschließliche Verlustbringer, wenn alle Kosten berücksichtigt werden), also der betriebswirtschaftlichen Seite, wird in zahlreichen Studien auf einen mit dem Stadthallenbetrieb verbundenen Umfeldeffekt hingewiesen. Stadthallen sind danach im Betrieb defizitär, aber positiv für Umfeld und Wirt-

Übersicht E1.1: Merkmale ausgewählter Stadthallen in Lippstadt, Soest und Unna

	Unna (erbaut 1978)	Soest (erbaut 1991)	Lippstadt (erbaut 1973) (Stadttheater)
			
<b>Einwohnerzahl</b>	▪ 62.000	▪ 47.000	▪ 66.000
<b>Eigentümer</b>	▪ Stadt Unna	▪ Stadt Soest	▪ Stadt Lippstadt
<b>Träger</b>	▪ Gesellschaft für Veranstaltungen und Marketing GmbH (Hauptgesellschafter Stadt Unna)	▪ Stadthallen Soest GmbH (Eigenbetrieb der Stadt Soest)	▪
<b>Nutzfläche</b>	▪ ca. 3.500 qm, davon größere und kleinere Räume (größter Raum: 960 qm)	▪ 1.300 qm (Veranstaltungsräume, größter Raum 950 qm)	▪ 787 Sitzplätze im „Großen Haus“
<b>Ausstattung</b>	▪ Bühne, Licht- und Ton-technik	▪ Mittelbühne, moderne Kommunikations- und Tagungstechnik	▪ Sanierung geplant (12 Mio. EUR), das Stadttheater schließt für zwei Jahre
<b>Zuschussbedarf</b>	▪ 565.000 EUR	▪ 360.000 EUR	▪ 646.000 EUR
<b>Zuschussbedarf je Einwohner</b>	▪ 9,11 EUR (unter Einbezug von Außenveranstaltungen und Wochenmärkten)	▪ 7,66 EUR	▪ 9,79 EUR
<b>Andere größere Kultureinrichtungen</b>	▪ kein Stadttheater	▪ kein Stadttheater	▪ keine Stadthalle

Quelle: STADTart 2014, nach Richter GmbH 2013, 43 und nach Angaben der Stadthallen auf ihrer Homepage

schaft (Westdeutsche Kommunal Consult, 2003, 6; Schultheis 2006, 39). Diese Einschätzung basiert auf Frequenzerzeugungseffekten einer Stadthalle, die mit steigender Nutzfläche theoretisch zunehmen und Sekundäreffekte oder Umwegnutzen für die Hotellerie, Gastronomie, den Einzelhandel und Anbieter von sonstigen Dienstleistungen generieren. Stadthallen können in diesem Sinne ein Instrument der lokalen Wirtschaftsförderung sein, wenn auch ein direkter Mittelrückfluss über die Gewerbesteuer nicht in jedem Falle erfolgt oder nachzuweisen ist.

## Bürgerhallen

Bürgerhallen sind im Vergleich zu Stadthallen hinsichtlich der verfügbaren Fläche zumeist kleiner (in Gronau 1.600 qm für rund 900 Sitzplätze) und dienen der Durchführung von Veranstaltungen und privaten Feiern. Vielfach ist der Begriff der „Bürgerhalle“ auch nur Ausdruck einer anderen Trägerschaft und des Übergangs von einer kommunalen zu einer zivilgesellschaftlichen bzw. ehrenamtlichen Trägerschaft. So heißt etwa in Coesfeld die frühere Stadthalle heute

Übersicht E1.2: Merkmale ausgewählter Bürgerhallen in Coesfeld, Gronau und Bönen

	Coesfeld (erbaut 1927)	Gronau (seit 2003)	Bönen (seit 2004)
			
<b>Einwohnerzahl</b>	▪ 36.000	▪ 46.000	▪ 18.000
<b>Eigentümer</b>	▪ Stadt Coesfeld	▪ Stadt Gronau	▪ Gemeinde Bönen (in der Nähe von Dortmund)
<b>Gebäude</b>	▪ seit 2008 Bürgerhalle	▪ Entstanden im Rahmen der Landesgartenschau	▪ Umbau gefördert durch Programm des Landes
<b>Träger</b>	▪ „Bürgerhalle Coesfeld GmbH“, Hauptgesellschafter: „Karnevalsgesellschaft Die-La-Hei“	▪ Kulturbüro Gronau GmbH	▪ Bürgerstiftung Förderturm Bönen, unterstützt durch Förderverein
<b>Nutzfläche</b>	▪ Saalfläche (einschließlich Arkaden): 530 qm	▪ BGF: 1.620 qm	▪ 1.200 qm
<b>Nutzungen</b>	▪ Konzerte, Kabarett, Betriebs- und Jubiläumsfeste, Versammlungen, private Feiern	▪ ohne schriftliche Zustimmung keine gewerbliche Nutzung erlaubt	▪ gewerbliche Nutzungen, für Vereine und private Feiern sowie für Führungen
<b>Ausstattung</b>	▪ Bühne, Musik- und Lichttechnik	▪ Veranstaltungsbeleuchtung	▪ Bühne, Warm- und Kaltbereich, einfache Küche
<b>Finanzierung</b>	▪ 40.000 EUR/Jahr von der Stadt, ▪ 200.000 EUR für Investitionsbedarf, verteilt auf zehn Jahre	▪ Finanzierung über Haushalt für Kulturbüro Gronau GmbH/Stadmarketing	▪ durch Einnahmen aus Veranstaltungen, Stiftenkapitalzinsen, ohne dauerhafte kommunale Förderung

Quelle: STADTart 2014 nach Angaben der Bürgerhallen auf ihrer Homepage und ergänzenden Recherchen

Bürgerhalle und wird durch einen örtlichen Karnevalsverein im Rahmen eines auf 30 Jahre angelegten Erbbaurechtsvertrags betreut. Die Stadt unterstützt die Bürgerhalle Coesfeld GmbH durch jährliche Zuschüsse für den laufenden Betrieb und zur Deckung des Investitionsbedarfs (Übersicht E1.2). Dafür wird der Stadt das Recht eingeräumt, die Bürgerhalle für zehn Veranstaltungen pro Jahr mietfrei zu nutzen. Träger einer Bürgerhalle kann jedoch auch das Kulturbüro und das Stadtmarketing einer Stadt (in Gronau) oder eine Bürgerstiftung sein (in Bönen, wobei hierbei als Sonderfall das Grundkapital für die Stiftung in Höhe eines mittleren sechsstelligen EUR-Betrag von der RAG AG als Ersatzmaßnahme für den nicht vorgenommenen Abriss bereitgestellt wurde).

Wie Bürgerhallen genutzt werden dürfen, ist von Einrichtung zu Einrichtung unterschiedlich geregelt. Bürgerhallen in öffentlicher Trägerschaft erlauben gewerbliche Nutzungen zumeist nur in Ausnahmefällen, während solche Einrichtungen in zivilgesellschaftlicher Trägerschaft ihre Räume auch für gewerbliche Nutzungen vermieten, teilweise gekoppelt mit Auflagen (z.B. hinsichtlich der Wahl des Caterers). Dadurch ist es Bürgerhallen mit dieser Trägerschaft möglich, zusätzliche Einnahmen zu erzielen und den Zuschussbedarf seitens der Kommune zu reduzieren. In Anlehnung an das zitierte Diktum zu Stadthallen gilt auch für Bürgerhallen, dass diese im Betrieb kaum kostenneutral betrieben werden können, aber positive Sekundäreffekte oder Umwegnutzen für das Gemeindeleben generieren (z.B. hinsichtlich des bürgerschaftlichen Engagements).

Die Auswertung vorliegender Studien zu Stadt- und Bürgerhallen in Mittelstädten bzw. von zentralen Merkmalen ausgewählter Beispiele aus der Praxis zeigt, dass diese wirtschaftlich, also ohne laufende Zuschüsse seitens der Stadt Elmshorn nicht betrieben werden können. Dies gilt auch für den günstigsten Fall, der Trägerschaft durch einen Verein. Jedoch können mit Stadt- und Bürgerhallen positive, monetär kaum fassbare Sekundäreffekte oder Umwegnutzen für das Gemeindeleben verbunden sein. Angesichts dieser Effekte kann es für die Stadt Elmshorn trotz des erforderlichen Finanzbedarfs sinnvoll sein in die Realisierung einer solchen Halle zu investieren.

## 7 Vorschlag eines integrierten Nachnutzungskonzepts für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“

Nach dem ursprünglichen Untersuchungsdesign sollte das Nachnutzungskonzept für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ das Ergebnis der Erprobungsphase in einer „Keimzelle“ eines der Gebäude sein und von zuvor in der kommunalen Öffentlichkeit erörterten unterschiedlichen Nutzungsszenarien. Da die „Keimzelle“ im Rahmen einer Ausweichstrategie in das angrenzende „Krankenhaus“ verlegt wurde und mit der Bauuntersuchung erst später begonnen werden konnte, war es erforderlich, dieses Untersuchungsdesign zu modifizieren und mit den anvisierten Modulen sowie Arbeitsschritten flexibel zu verfahren. Deswegen wurde beispielsweise auf die frühzeitige Erarbeitung alternativer Nachnutzungskonzepte für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ mit interessierten Bürger/innen aus Elmshorn verzichtet (siehe Kapitel 1). Auch wurde abhängig vom Entwicklungsprozess zur verwaltungsinternen Meinungsbildung bzw. Abstimmung eine Reihe an Arbeitspapieren erstellt, u.a. zu unterschiedlichen Szenarien der Nachnutzung. Der bisherige Zwischennutzungsprozess (Kapitel 4) lässt diese flexible Vorgehensweise „auf Sicht“ als richtig erscheinen.

### Identifizierte Nutzungsbausteine

Die Analyseergebnisse zur Wohn- und Gewerbeflächennachfrage in Elmshorn zeigen, dass zumindest für einige Gebäude des Gesamtkomplexes der „Knechtschen Hallen“ diese Potenziale genutzt werden können. Hinsichtlich der kulturbezogenen Nutzungspotenziale stellt sich die „Bedarfssituation“ angesichts der Ergebnisse zum „Kulturnetzwerk Elmshorn“ nunmehr wie folgt dar:

- Es besteht, wie die hohe Nutzungsintensität der „Keimzelle“ im „Krankenhaus“ deutlich macht, eine kulturbezogene Nachfragenische nach Räumlichkeiten mit einem besonderen Flair zur Durchführung von Veranstaltungen bzw. experimentellen Projekten. Wie der Prozess im „Krankenhaus“ deutlich gemacht hat, sind damit wichtige Impulse für die Entwicklung des Sanierungsgebiets „Krückau-Vormstegen“ verbunden. Ein solches Angebot stünde auch kaum im Wettbewerb bei größeren Veranstaltungsräumen mit mehr als 450 Besucher/innen. In diesem Segment gibt es derzeit in Elmshorn kein Angebot, das ohne größeren Aufwand zur Verfügung steht. Dabei ist zu beachten, dass solche Raumkapazitäten auch nicht sehr häufig nachgefragt werden und zudem in der näheren Umgebung der Stadt existieren, beispielsweise in Horst und in Itzehoe.
- Wie die Identifizierung von Nachfragegruppen ergeben hat, gibt es zudem weitere Nutzungsinteressenten für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ (ausführlich Kapitel 3.2). Darüber hinaus begrüßen zahlreiche Bürger/innen von Elmshorn die Einrichtung einer Bürgerhalle, die zwar Folgekosten für die Stadt mit sich brächte, aber auch positive, nicht monetär erfassbare Effekte für das Gemeindeleben bewirken könnte.

### **Nutzungsseignung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“**

Das kürzlich zu dem Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ abgeschlossene Baugutachten (DR-Architekten 2014) kommt zu folgenden, für die Nachnutzung der Gebäude wichtigen Ergebnissen:

- Auf der Basis eines statischen Gebäudegutachtens aus dem Jahre 1961 erfüllt das Gebäude II des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ nicht die heutigen Standards bezüglich Brandschutz, Schallschutz und Tragwerk. Die Herstellung der Standards ist nur mit einem hohen Aufwand herzustellen, der als unwirtschaftlich angesehen wird. Das Gebäude I hat zwar einen besseren Gebäudezustand (ähnlich wie Gebäude III), jedoch ist die Lastreserve angesichts der Gebäudegründung eingeschränkt.
- Für das denkmalgeschützte Gebäude III wird festgestellt, dass trotz einiger baulicher Unzulänglichkeiten (z.B. statisch-konstruktiv) ein schadensfreier Ausbau denkbar ist, jedoch bedarf es hierzu noch ergänzender Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich des Baugrunds, um das mögliche Restrisiko hinsichtlich der Nutzungsseignung auszuräumen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Zwischennutzung wie im „Krankenhaus“ unter Beachtung baulicher Rahmenbedingungen, wie etwa keine großen Temperaturschwankungen (ausführlich DR-Architekten 2014, 21), prinzipiell möglich ist.

### **Vorschlag eines integrierten Nachnutzungskonzepts für GB III des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ mit einer „Kulturetage“**

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse der baulichen Untersuchungen sollte sich die mögliche Umnutzung bzw. Nachnutzung der „Knechtschen Hallen“ auf das denkmalgeschützte Gebäude III beschränken. Dessen gesamte nutzbare Fläche beläuft sich auf insgesamt 6.470 Quadratmeter. Für dieses Gebäude ist nach Einschätzung des Baugutachtens die schon zu Beginn der Studie angedachte Nutzungsmischung von Kultur/Gewerbe/Wohnen prinzipiell möglich. Unter Beachtung der baulichen Anforderungen der unterschiedlichen Nutzungen wird folgendes Nachnutzungskonzept vorgeschlagen (Übersicht 7.1):

- Wohnnutzung im 4. OG, einschließlich Staffelgeschoss,
- Gewerbe bzw. Dienstleistung für das 1.OG bis zum 3.OG mit variablen Grundrissen zwischen 20 und 280 qm (bei Bedarf kann hierbei je nach Geschöß zwischen vorwiegend besucherbezogene Konzepten der Kultur- und Kreativwirtschaft, z.B. Musik- und Tanzschulen produzentenorientierten Ansätzen, z.B. Künstler- oder Atelierhäuser, oder stärker gewerblich ausgerichtete Nutzungen, z.B. als Gewerbeetage unterschieden werden) und
- eine kulturbezogene Nutzung im EG als „Kulturetage“, „Kulturlabor“ oder etwas allgemeiner als „Laboretage“.

Ob „Wohnen“ bei dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept auf die oberste Etage beschränkt sein muss, wie im Baugutachten vorgeschlagen, kann erst im Kontext der mobilisierbaren Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen sowie des Portfolios eines Investors geklärt werden. Zahlreiche Konversionsprojekte der letzten Jahre zeigen jedoch, dass auch bei einer Gebäudetiefe von 22 Metern noch eine Wohnnutzung möglich ist. Dies zeigt etwa die Nachnutzung des denkmalgeschützten ehemaligen Lagerhauses „Siebengebirge“ in Köln für Wohnen und Dienstleistungen (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen 2008, 20-21).

Hinsichtlich der Nutzung der „Kulturetage“ bieten sich die beiden folgenden, auch aufeinander aufbauenden Strategien an:

- Strategie 1: Erneuter Anlauf einer kulturbezogenen Zwischennutzung mit dem Ziel, ähnlich wie bei der möglichen Umnutzung des ehemaligen Citastrom-Gebäudes (siehe Kapitel 4), mit rentierlichen Nutzungen etwa aus der Kultur- und Kreativwirtschaft (z.B. eine private Musikschule) oder der Gastronomie auf das Gebäude aufmerksam zu machen und dann über eine mögliche Querfinanzierung die kommunalen Aufwendungen für eine solche „Kulturetage“ einzugrenzen. Träger könnte der „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Krankenhaus e.V.“ sein, der als Ziel die Erhaltung der „Knechtschen Hallen“ verfolgt und auf Erfahrungen bei der Zwischennutzung verweisen kann.

Übersicht 7.1: Vorschlag eines Nutzungskonzepts für das denkmalgeschützte Gebäude III der „Knechtschen Hallen“

	<b>Wohnen</b>	
4. OG	<b>Wohnen</b>	<b>1.770 qm</b>
3. OG	<b>Gewerbe</b>	<b>1.870 qm</b>
2. OG	<b>Urbane Produktion</b>	<b>1.180 qm</b>
1. OG	<b>Urbane Produktion</b>	<b>1.180 qm</b>
EG	<b>„Kulturetage“/Gastro</b>	<b>1.160 qm</b>

Citastrom-Gebäude

**Neuer Kulturstandort „Krankenhaus“?**

Quelle: STADTart 2014 nach Angaben DB-Architekten 2014

- Strategie 2: Nach einer solchen Zwischennutzung könnte die „Kulturretage“ in zivilgesellschaftlicher Trägerschaft auch langfristig etabliert werden, wobei eine experimentelle Nutzung im Vordergrund stehen sollte (auch Kapitel 7). Alternativ dazu bietet sich eine breiter angelegte öffentliche, gemeinbedarfsorientierte Nutzung an. Diese kann je nach Anforderungen im Entwicklungsprozess des Sanierungsgebiets „Krückau-Vormstegen“ variiert werden (z.B. zunächst Einrichtung eines Kindergartens, später als Jugend- oder Seniorentreff). Auch wäre in diesem Kontext zu einem späteren Zeitpunkt die Nutzung als Bürgerhalle in Trägerschaft der Stadt Elmshorn, des Stadtmarketings oder eine noch zu gründende Bürgerstiftung denkbar, ebenso eine bestehende zivilgesellschaftliche Organisation wie etwa dem „Freun-

Übersicht 7.2: Vor- und Nachteile sowie Realisierungschancen unterschiedlicher Handlungsvarianten zur Entwicklung des Gebäudes III der „Knechtschen Hallen“

Handlungsvarianten zur Entwicklung des Gebäudes III	Realisierungschancen	Vorteile	Nachteile
1 Entwicklung durch Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> <li>vorhanden, aber zeitlich unbestimmt</li> <li>kann inhaltlich für kulturelle Nutzung aber kaum festgelegt werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aktive Einbindung des Eigentümers</li> <li>kaum Aufwendungen für die Stadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zukünftige Nutzungen lassen sich nur begrenzt steuern</li> </ul>
2 Erwerb/Entwicklung durch privaten Investor			
2.1 anlageorientiert	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Marktbedingungen sind nach Aussagen der Immobilienwirtschaft günstig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kaum laufende Aufwendungen für die Stadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Einflussnahme durch die Stadt (im Rahmen des Sanierungs- und Planungsrechts)</li> </ul>
2.2 „ideeller“ Ansatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>vorhanden, jedoch von der Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers abhängig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mobilisierung privater Ressourcen</li> <li>Ausstrahlungseffekte für die Stadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vermutlich Unterstützungsbedarf durch die Stadt</li> </ul>
3 Zwischenerwerb durch Stadt Elmshorn			
3.1 eigene Entwicklung/Veräußerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>vorhanden, jedoch von der Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers abhängig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>große Gestaltungsmöglichkeiten durch die Stadt</li> <li>eventuell Inanspruchnahme von Programmen möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finanzierungsmodell erforderlich</li> <li>Unsicherheit hinsichtlich der Veräußerbarkeit</li> </ul>
3.2 Zwischenerwerb/Investorensuche	<ul style="list-style-type: none"> <li>vorhanden, jedoch von der Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers abhängig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>über privatrechtliche Vereinbarungen können auch kulturelle Nutzungen integriert werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>entsprechende Zwischenfinanzierung durch die Stadt erforderlich</li> </ul>

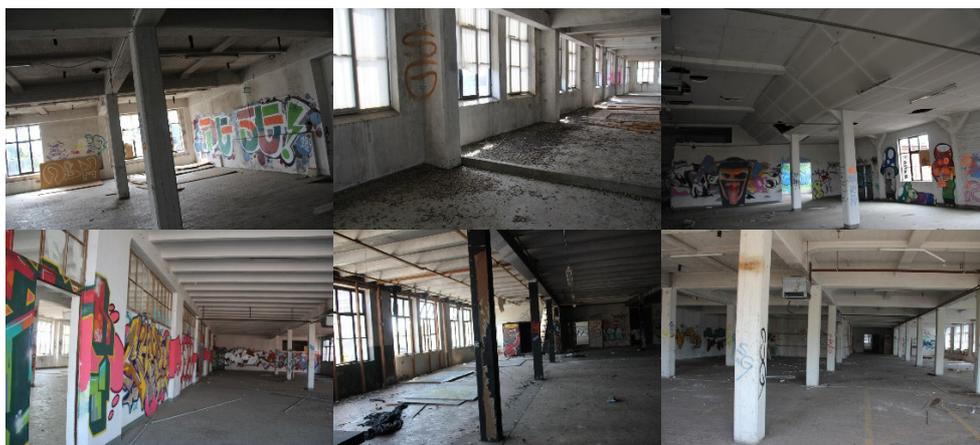
Quelle: STADTart 2014

deskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Krankenhaus e.V.“. Letzteres Modell hat u.a. den Vorteil, dass es erfahrungsgemäß kostengünstiger gestaltet werden kann (siehe ausführlich Exkurs „Wirtschaftlichkeit von Stadt- und Bürgerhallen und Übersicht 7.2 mit weiteren Vor- und Nachteilen bzw. Realisierungschancen der verschiedenen Trägerkonstrukte).

### Schlussfolgerungen im Kontext der Stadtentwicklungsplanung von Elmshorn

Nach dem vorliegenden Baugutachten ist eine integrierte Nachnutzung des Gebäudes III des Gesamtkomplexes der „Knechtschen Hallen“ möglich. Hierbei kann von segmentspezifischen Nachfragepotenzialen sowohl für eine Wohn- und Gewerbenutzung als auch eine kulturbezogene Nutzung ausgegangen werden. Die Einrichtung „Kulturetage“ hat mögliche Angebotsbausteine an anderen Standorten in Elmshorn zu berücksichtigen, damit die integrierte Nutzungsmischung im Kulturbereich für die „Knechtschen Hallen“ nicht unterlaufen wird.

Damit dieser kulturbezogenen Nutzung positive Impulse für das Sanierungsgebiet „Krückau-Vormstegen“ bzw. für die gesamtstädtische Entwicklung von Elmshorn verbunden sind, empfiehlt sich eine Trägerschaft der „Kulturetage“ seitens der Stadt Elmshorn. Dadurch hat die Stadt die Möglichkeit flexibel auf die Anforderungen des Entwicklungsprozesses des Sanierungsgebiets zu reagieren und in Anlehnung an die beiden oben skizzierten Varianten darauf zugeschnittene kulturbezogene Nutzungskonzepte zu verfolgen.

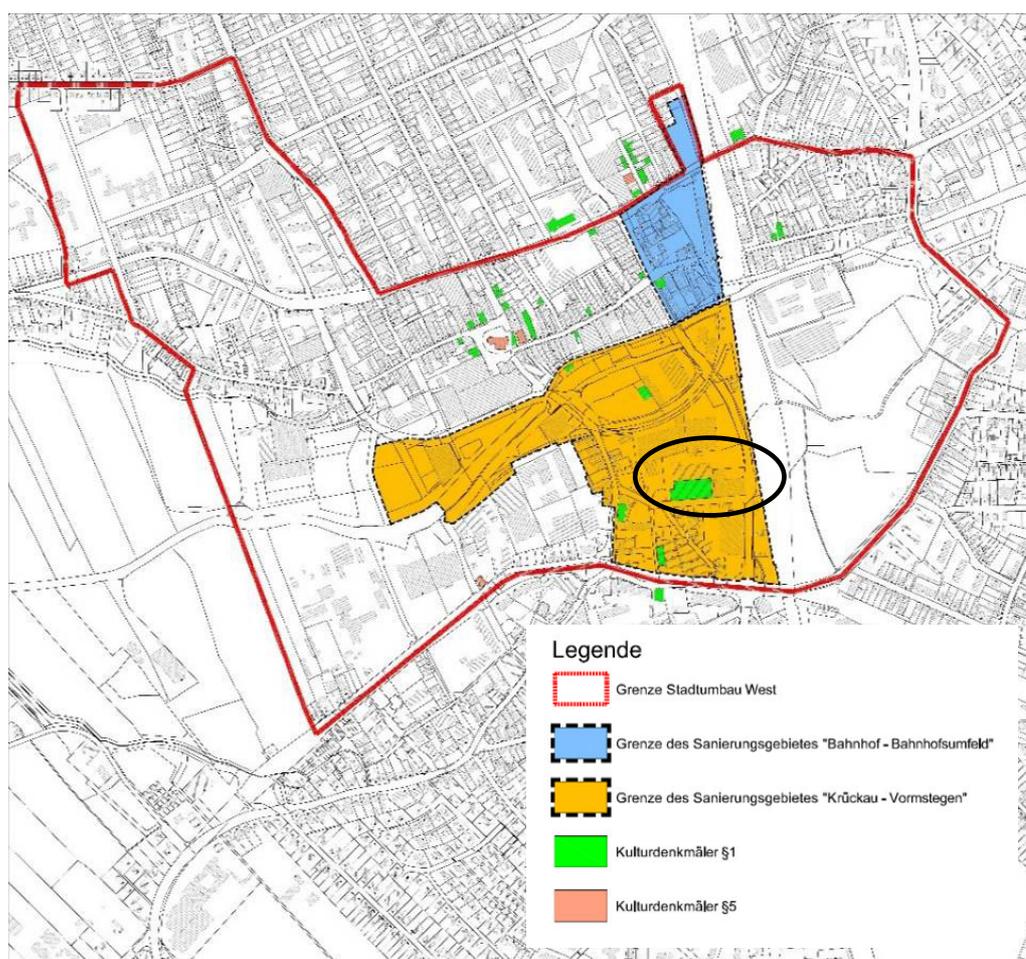


Quelle: Helmut Wiemer, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH 2014

## 8 Förderprogramme zur Umsetzung des integrierten Nachnutzungskonzepts für Gebäude III

Von zentraler Bedeutung für die Realisierung des integrierten Nutzungskonzepts für das Gebäude III des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ und insbesondere dessen umfassende ordentliche Anpassung sind nicht nur ausreichend vorhandene Nachfragepotenziale, sondern ebenso auch Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung durch Förderprogramme. Eine herausragende Rolle spielt dabei die Städtebauförderung des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen des Programmes „Stadtumbau West“, die unter gewissen Voraussetzungen Investitionen für die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden unterstützt. Zudem gibt es ergänzende Fördermöglichkeiten im Rahmen von Programmen der Wirtschafts- und Strukturpolitik des Landes sowie zur Unterstützung des Kulturbereichs.

Übersicht 8.1: Stadtumbaugebiete und Sanierungsgebiete in Elmshorn (Stand 2008)



Quelle: Stadt Elmshorn, Amt für Stadtentwicklung, Stand: August 2008

## **8.1 Abschätzung der Wirtschaftlichkeit von Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes III im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“**

Das Gebäude III liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren. Danach werden Sanierungsmaßnahmen von Bund und Land Schleswig-Holstein im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ gefördert.

### **Schätzung der Gesamtkosten für Instandsetzung und Modernisierung des GB III nach DIN 276**

Nach Schätzungen des für das Baugutachten verantwortlichen Büros belaufen sich die Gesamtkosten für Instandsetzung und Modernisierung des GB III auf etwa 20,3 Mio. € (Übersicht 8.1.1). Allerdings wurden die Kostengruppen 200 (Herrichten und Erschließen) und 500 (Außenanlagen) lediglich von einer analog erstellten Neubaukalkulation für den Gesamtbereich übernommen.

Von dem Büro wird zu der vorliegenden Kostenschätzung angemerkt, dass aufgrund des begrenzten Untersuchungsbudgets im Rahmen des Baugutachtens keine abschließende Beurteilung aller erforderlichen Maßnahmen zur Instandsetzung des Gebäudes ausgearbeitet werden konnte. Die Baukosten und Baunebenkosten können sich daher entsprechend weiterer Untersuchungsergebnisse gegenüber der vorliegenden Kostenschätzung noch erhöhen. Zudem sind die Kosten für die Untersuchung und Beseitigung von Schadstoffen aufgrund fehlender Untersuchungen vor Ort in der vorliegenden Kostenschätzung nicht enthalten. Diese bedarf also einer detaillierten Qualifizierung. Ergänzend wird hinzugefügt, dass die tatsächlichen Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung des GB III höher liegen als hier geschätzt. Angesichts der zahlreichen Einflussfaktoren lassen sich die tatsächlichen Kosten zum gegenwärtigen Zeitpunkt seriös auch nicht pauschal beziffern.

Basis der Kostenschätzung des Baugutachtens sind folgende Annahmen:

- ein sehr hoher Ausbaustandard für die Wohnnutzung (berechnet auf der Grundlage der KG 300, inkl. Zulage für Baubesonderheiten, zu einem Preis von 1.900 € pro Quadratmeter).
- Dagegen wurde für die Gewerbenutzung ein sehr geringer Preis von 500 € pro Quadratmeter angenommen, der eher der Ausbaustufe eines qualifizierten Rohbaus entspricht. Damit soll dem Interesse vieler Nutzer entsprochen werden, die den Ausbau nach ihren Wünschen selbst vornehmen wollen. Die realen Gesamtkosten liegen also höher.

Werden die Kosten nach Nutzungsarten aufgeschlüsselt (ohne Grundstückskosten), entfallen brutto rund 3,1 Mio. € auf das EG, 9,5 Mio. € auf Gewerbe/Dienstleistungen und 7,7 Mio. € auf die Wohnnutzung (Übersicht 8.1.2).

## Übersicht 8.1.1: Gesamtkosten für Instandsetzung und Modernisierung

Kostenaufteilung nach DIN 276		Pos.	Detailierung der Kostengruppe	Gesamtfläche NF	Einzelkosten netto	Gesamtkosten netto	Gesamtkosten brutto
Kosten-gruppe	Kostengruppenbezeichnung						
100 <sup>1</sup>	Grundstück	100.1	Kaufpreisprognose Zwischensumme KG 100			*	*
200 <sup>2</sup>	Herrichten und Erschließen	200.1	Abbruch Gebäude I + II			309.143 €	367.880 €
		200.2	Alltastensanierung			325.504 €	387.350 €
		200.3	Herrichten von Geländeoberfläche Zwischensumme KG 200			65.101 € 699.748 €	77.470 € 832.700 €
300 <sup>3</sup>	Bauwerk Baukonstruktion	300.1	EG - K <sup>3</sup> Kult Konsum Kaffee	1.160 m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>	580.000 €	690.200 €
		300.2	1-3. OG Gewerbe	3.540 m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>	1.770.000 €	2.106.300 €
		300.3	4. OG Wohnen	1.770 m <sup>2</sup>	1.900 €/m <sup>2</sup>	3.363.000 €	4.001.970 €
		300.4	Instandsetzung der Gebäudehülle	6.470 m <sup>2</sup>	430 €/m <sup>2</sup>	2.781.330 €	3.309.783 €
		300.5	Instandsetzung und Statik	6.470 m <sup>2</sup>	282 €/m <sup>2</sup>	1.822.350 €	2.168.597 €
		300.5	Erschließung des Gebäudes Zwischensumme KG 300	6.470 m <sup>2</sup>	262 €/m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.692.250 € 12.008.930 €	2.013.778 € 14.290.627 €
400 <sup>4</sup>	Bauwerk TGA	400.1	Kosten gesamtes Gebäude Zwischensumme KG 400	6.470 m <sup>2</sup> 6.470 m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup> 240 €/m <sup>2</sup>	1.554.622 € 1.554.622 €	1.850.000 € 1.850.000 €
500 <sup>5</sup>	Außenanlagen	500.1	befestigte Flächen	5.165 m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	260.420 €	309.900 €
		500.2	Rasenfläche Zwischensumme KG 500	2.582 m <sup>2</sup> 6.470 m <sup>2</sup>	17 €/m <sup>2</sup> 47 €/m <sup>2</sup>	43.395 € 303.815 €	51.640 € 361.540 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	600.1	 Zwischensumme KG 600	0 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup> 0 €/m <sup>2</sup>	0 € 0 €	0 € 0 €
700 <sup>7</sup>	Baunebenkosten	700.1	Architektur		553 €/m <sup>2</sup>	1.428.571 €	1.700.000 €
		700.2	Technische Gebäudeausrüstung		111 €/m <sup>2</sup>	285.714 €	340.000 €
		700.3	Tragwerksplanung		169 €/m <sup>2</sup>	435.294 €	518.000 €
		700.4	Prüfstatik		34 €/m <sup>2</sup>	87.059 €	103.600 €
		700.5	Brandschutzgutachten	2.582 m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>	21.008 €	25.000 €
		700.6	Vermessung		8 €/m <sup>2</sup>	21.008 €	25.000 €
		700.7	Gründungsgutachten, incl. Freilegungen		81 €/m <sup>2</sup>	210.084 €	250.000 €
		700.8	Untersuchungen Baustofflabor		5 €/m <sup>2</sup>	12.605 €	15.000 €
		700.9	Energetische Berechnungen EnEV Summe		3 €/m <sup>2</sup> 972 €/m <sup>2</sup>	8.403 € 2.509.748 €	10.000 € 2.986.600 €
			<b>GESAMTSUMME</b>	<b>6.470 m<sup>2</sup></b>	<b>2.717 €/m<sup>2</sup></b>	<b>17.076.863 €*</b>	<b>20.321.466 €*</b>
<b>Summen</b>	<b>nach Nutzungsbau- steinen</b>		EG - K <sup>3</sup> Kult Konsum Kaffee	1.160 m <sup>2</sup>	2.334 €/m <sup>2</sup>	2.707.060 €	3.221.402 €
			1-3. OG Gewerbe	3.540 m <sup>2</sup>	2.334 €/m <sup>2</sup>	8.261.202 €	9.830.830 €
			4. OG Wohnen	1.770 m <sup>2</sup>	3.734 €	6.608.601 €	7.864.235 €

<sup>1</sup> Vorgabe vom Auftraggeber, <sup>2</sup> übernommen aus Neubaukalkulation zur Vergleichbarkeit, <sup>3</sup> Angabe: Architekten Dittert & Reumschüssel, <sup>4</sup> Angabe: Architekten Dittert & Reumschüssel, <sup>5</sup> übernommen aus Neubaukalkulation zur Vergleichbarkeit, <sup>7</sup> Angabe: Architekten Dittert & Reumschüssel

\* ohne Grundstückskosten

Quelle: Projektbüro Ramme

### Übersicht 8.1.2: Kostenschätzung für die Instandsetzung und Modernisierung des GB III nach Nutzungsbausteinen

Nutzung	qm	netto	brutto	brutto/qm
Kultur/Gastro	1.160	2.617.000 €	3.115.000 €	2.334 €
Gewerbe/ Dienstleistungen (1.-3. OG)	3.540	7.988.000 €	9.505.000 €	2.334 €
Wohnen (4. OG)	1.770	6.472.000 €	7.701.000 €	3.734 €
<b>gesamt</b>	<b>6.470</b>	<b>16.977.000 €</b>	<b>20.321.000 €</b>	

Quelle: Projektbüro Ramme 2014 nach DR-Architekten 2014

Berücksichtigt man noch Ausbaurkosten für die kulturelle Nutzung im EG (KG 400 Technische Ausstattung: 600.000 €; KG 600 Ausstattung: 667.000 €; KG 700 Baunebenkosten: 127.000 €; Übersicht E2.1), dann belaufen sich die Gesamtbruttokosten auf knapp 21,7 Mio. €.

#### Kostenschätzung eines vergleichbaren Neubaus

Ausgehend von dem vorliegenden Nutzungskonzept (Übersicht 7.1) kommt eine Baukostensimulation für einen vergleichbaren Neubau auf der Basis von Planungskennzahlen nach „BKI Baukosten Gebäude – 2014“ hinsichtlich der Kostengruppen 100 bis 700 zu Bruttoneubaukosten in Höhe von 15,7 Mio. € (ohne Grundstückskosten, ausführlich Anhang 8).

Auch diese Kostenschätzung kann jedoch nur ein erster Annäherungswert sein, da wichtige ergänzende Angaben wie etwa zum Baugrund und zu Altlasten fehlen. Daher ist ähnlich wie bei der Kostenprognose für die Instandsetzung und Modernisierung des GB III mit Mehrkosten zu rechnen.

#### Abschätzung der Förderfähigkeit

Auch wenn die grobe Kostenschätzung für die Instandsetzung und Modernisierung Kosten eines vergleichbaren Neubaus übersteigt, schließt dies eine mögliche Förderung im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ und der einschlägigen Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein nicht aus. Gerade wegen geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung ist eine Förderung grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Daher ist eine enge Abstimmung mit den bewilligenden Stellen notwendig.

Für den Erhalt des Gebäudes sprechen folgende zentralen Gründe:

- Das GB III der „Knechtschen Hallen“ ist eines der wenigen herausragenden und weit sichtbaren Gebäude in der Stadt, das an die Industriegeschichte von Elmshorn und den umliegenden Raum erinnert. Durch das Museum für Industriegeschichte in der Catharinenstra-

ße, das in den 1990er Jahren erweitert wurde, wird diesem Aspekt der Stadtgeschichte seitens der Stadt Elmshorn entsprechend Rechnung getragen. Ein Abriss des Gebäudes würde die Initiativen der Stadt fundamental unterlaufen, sich in diesem Kulturbereich auch kulturtouristisch zu profilieren.

- Abgesehen davon, spielt das GB III auch für die Stadterweiterungsmaßnahmen an der Krückau eine ganz herausragende Rolle. Dessen Erhalt verleiht dem Stadterweiterungsgebiet einen authentischen und damit unverwechselbaren Charakter. Derartige Gebäude mit „Adressfunktion“ verbessern erfahrungsgemäß die Chancen einer erfolgreichen Entwicklung des Gebiets. Auch aus entwicklungsstrategischen Gründen ist der Erhalt des Gebäudes anzustreben, da mit dessen Instandsetzung und Modernisierung ein sichtbares Zeichen der Aufbruchsstimmung gesetzt wird, das weitere private Investoren ermuntern wird sich sowohl im Bestand als auch im Neubau zu engagieren. In diesem Sinne ist der Erhalt des Gebäudes gleichzeitig als Marketingmaßnahme anzusehen.

Unabhängig von der Beantwortung der Frage, Neubau oder Erhalt stellt sich zudem die Frage nach der Aufnahmefähigkeit des Marktes bzw. der Konditionen für die Markteinführung. Auf der Basis einer ersten Marktabschätzung wird davon ausgegangen, dass für die Wohnnutzung ein Kaufpreis in Höhe von 2.500,00 EUR pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und für die gewerbliche Nutzung ein Mietpreis von max. 10,00 EUR pro m<sup>2</sup> (Kapitel 6) erzielt werden kann. Für die Erdgeschossfläche ist nach dem vorliegenden Nutzungskonzept eine Mieteinnahme nur schwer zu ermitteln. Selbst wenn auch hier gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Mieteinnahmen unterstellt werden, ist unter den angenommenen Prämissen eine immobilienwirtschaftlich ausreichende Rentierlichkeit nicht gegeben.

## **Exkurs 2: Erwerbwirtschaftliches Konzept für die „Kulturetage“**

Der Prozess und die Analysen zeigen, dass eine wirtschaftliche Nutzung der „Kulturetage“ im Gebäude III etwa als Bürgerhalle unter wirtschaftlichen Aspekten, d.h. ohne größere laufende Zuwendungen seitens der Stadt Elmshorn schwierig ist (siehe u.a. Exkurs 1). Als Alternative wird das Konzept „K3“ vorgeschlagen.

### **Konzeptidee „K 3“ und dessen Bausteine**

Hintergrund des „K3-Konzepts“ ist die wachsende Szene der „Selbstermächtigen“ und die große Nachfrage nach anmietbaren Räumen. Das zeigen u.a. die zahlreichen Veranstaltungen und Nutzungen der Keimzelle in Elmshorn (Kapitel 4) und der erfolgreiche Betrieb solcher Angebote wie etwa des „Unperfekthauses“ in Essen, das seit Jahren bundesweit auf großes Interesse

stößt. Ergänzend zu dem potenziellen neuen Kulturstandort im ehemaligen Citastrom-Gebäude soll das „K3“ für Elmshorn folgende Angebotsbausteine aufweisen:

- *K3 Ideenwerkstatt*: Diese „Werkstatt“ ist ein Angebot für modernes Networking mit dem Ziel Ideen zu generieren, Lösungen zu entwickeln und Projekte zu starten. Jeder Besucher des K3 hat die Möglichkeit, über einen frei zugänglichen Eincheck-Terminal anderen Besucher/innen mitzuteilen, wann er dort ist und zu welchen Themen er Gesprächspartner sucht. Die Infos werden auf einem Veranstaltungsdisplay im K3 öffentlich dargestellt und auf der Internetseite bekannt gegeben. Das Angebot ist kostenlos.
- *K3 Projektraum*: In diesem Raum treffen sich die Initiatoren eines Projekts mit den Besucher/innen. Um ein Projekt öffentlich zu machen, ist eine Anmeldung beim K3 erforderlich. Solche Projekte bieten regelmäßige projektbezogene Veranstaltungen im K3 an, die ebenfalls auf einem Veranstaltungsdisplay im K3 öffentlich dargestellt und auf der Internetseite bekannt gegeben werden. Die Projektangebote können sich auf Kultur, Kunst, Handwerk oder Dienstleistung beziehen und soziale oder kommerzielle Ziele verfolgen. Projektinitiatoren, die kostenpflichtige Projekte anbieten, zahlen eine flächenbezogene Nutzungsgebühr.
- *K3 Konsum*: Diese Räume dienen der Produktpräsentation und dem Verkauf. Dazu werden Vitrinen und Regale benötigt. Den Projektinitiatoren bietet sich damit die Möglichkeit ihre Produkte zu vermarkten. Diese Nutzung ist kostenpflichtig.
- *K3 KultKaffee*: Ergänzender Baustein ist ein gastronomischer Betrieb, der auch regelmäßig Kunst- und Kulturveranstaltungen durchführt. Die Räume können auch zur Präsentation und zum Verkauf neuer Produkte genutzt werden.
- *K3 Schule*: Schwerpunkt ist die Durchführung von Bildungsveranstaltungen zum Thema Eigeninitiative stärken oder Kultur- und Kreativwirtschaft. Je nach Art der Veranstaltung ist die Teilnahme kostenfrei oder -pflichtig.

Ziel des „K3“ mit seiner Mischung aus Veranstaltungsfläche, Arbeits- und Verkaufsraum ist es die Eigeninitiative zu ermöglichen und unternehmerisches Handeln einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

### **Träger und Betreiber**

Mit dem Angebot zur Verbesserung der Eigenmotivation und zur Unterstützung unternehmerischen Handelns werden in erster Linie gemeinnützige Zwecke verfolgt. Die Sicherstellung dieses Zwecks sollte über einen Projektträger in der Rechtsform eines Vereins, einer gemeinnützigen Trägergesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft erfolgen. Die Aufgabe des Projektträgers ist es, auf der Grundlage der Anforderungen an die Gemeinnützigkeit, konkrete Ziele zu definieren, Maßnahmen zu entwickeln und eine dauerhafte Qualitätskontrolle sicherzustellen. Projektträger könnte der Verein „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Kranhaus e.V.“ werden. Für das operative Geschäft des K3 empfiehlt es sich jedoch, dass ein Vertrag mit einem kommerziellen Geschäftsbesorger abgeschlossen wird.

Dieser Vertrag sollte die inhaltlichen, die wirtschaftlichen und die nutzungsrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten des Geschäftsbesorgers regeln sowie die Zusammenarbeit mit dem Projektträger. Die Auswahl des Betreibers sollte nach speziell auf den Betrieb zugeschnittenen Bewertungskriterien erfolgen, darunter allgemeine unternehmerische Fähigkeiten, fachliche Eignung zum Betrieb des K3, Maßnahmen zur Absicherung eines zuschussfreien Betriebs, Maßnahmen zur Absicherung des Gebäudeerhalts, Maßnahmen zur Einhaltung des K3 Projektziels und Vernetzung des Betreibers in der Stadt Elmshorn.

### **Abschätzung der Wirtschaftlichkeit des Konzeptes K3**

Für die Abschätzung der Wirtschaftlichkeit des Konzepts ist zwischen Investitionskosten und laufenden Kosten zu unterscheiden. Grundsätzlich lässt sich vorab jedoch sagen, dass erfahrungsgemäß zahlreiche kulturelle Nutzungen die laufenden Kosten kaum tragen können und damit auch selten ohne Subventionen auszukommen. Eine zusätzliche Kostenbelastung durch eine Refinanzierung der Investitionskosten (z.B. durch Miete) ist daher in den seltensten Fällen möglich. Das Konzept K3 bietet das Potenzial, den laufenden Betrieb mittelfristig finanzieren zu können, nicht aber zusätzlich die Investitionskosten zu tragen. Deswegen wurde das Erdgeschoss Berechnung des Investitionspotenzials auch nicht berücksichtigt.

*Berechnung der Investitionskosten:* Bei der Berechnung der Investitionskosten handelt es sich lediglich um die Investitionskosten, die zusätzlich zu den o.g. Gebäudekosten entstehen. Diese fallen in den Kostengruppen 400, 600 und 700 an (Übersicht E2.1): Danach ergeben sich zur Aufnahme des Betriebs des K3 zusätzliche Investitionskosten in Höhe von ca. 1,4 Mio. EUR. Diese können wie oben bereits dargestellt nicht durch den laufenden Betrieb finanziert werden. Sollte die Stadt Elmshorn diese Kosten übernehmen, würden sich die Kosten für die Stadt Elmshorn um diesen Betrag erhöhen. Jedoch möglicherweise bestehende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen.

*Berechnung der laufenden Kosten:* Das vorgesehene Konzept bietet das Potenzial einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit, sollte ein privater Betreiber gefunden werden. Annahme dafür ist, das Angebot des K3 intensiv genutzt wird, insbesondere von Startup-Unternehmern, Arbeitssuchenden und Interessenten, die ihre Zeit in einem solchen Umfeld verbringen möchten. Als Besucherfrequenz wird deshalb ambitioniert von 180 Besucher/innen pro Tag ausgegangen. Der durchschnittliche Nettoumsatz pro Besucher wird auf 8,- € geschätzt. Darüber hinaus werden für Seminarraumvermietungen Erlöse von ca. 2.000,- €/Monat und für Verkaufsflächenvermietungen 3.000,- €/Monat angesetzt. Daraus ergibt sich ein Gesamtnettoerlös für das erste Betriebsjahr von ca. 498.000,- € (Übersicht E2.2).

Übersicht E2.1: Investitionskosten K3

Kostenaufteilung nach DIN 276		Pos.	Detailierung der Kostengruppe	Teilflächenermittlung		Gesamtfläche	Einzelkosten netto	Gesamtkosten netto	Gesamtkosten brutto
Kosten-gruppe	Kostengruppen-bezeichnung			Perso-nenanzahl	Fläche / Person				
400	Bauwerk TGA	400.1							
		400.2	EG - K <sup>3</sup> Multifunktionsfläche	220 Sitzplätze	3,00 m <sup>2</sup> / Platz	660 m <sup>2</sup>	460 €/m <sup>2</sup>	303.600 €	361.284 €
		400.3	EG - K <sup>3</sup> Seminarraum	50 Sitzplätze	4,00 m <sup>2</sup> / Platz	200 m <sup>2</sup>	460 €/m <sup>2</sup>	92.000 €	109.480 €
		400.4	EG - K <sup>3</sup> Nebenräume Lager Tresen Küche			270 m <sup>2</sup>	360 €/m <sup>2</sup>	97.200 €	115.668 €
		400.5	EG - K <sup>3</sup> Empfangsbereich/ Garderobe			30 m <sup>2</sup>	360 €/m <sup>2</sup>	10.800 €	12.852 €
			Zwischensumme KG 400			m <sup>2</sup>	/m <sup>2</sup>	503.600 €	599.284 €
600	Ausstattung der Kunstwerke	600.1	EG - K <sup>3</sup> Multifunktionsfläche			660 m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>	330.000 €	392.700 €
		600.2	EG - K <sup>3</sup> Seminarraum			200 m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	60.000 €	71.400 €
		600.3	EG - K <sup>3</sup> Nebenräume Lager Tresen Küche			270 m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup>	162.000 €	192.780 €
		600.4	EG - K <sup>3</sup> Empfangsbereich/ Garderobe			30 m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	9.000 €	10.710 €
					Zwischensumme KG 600		1.160 m <sup>2</sup>	484 €/m <sup>2</sup>	561.000 €
700	Baunebenkosten	700.10	EG - K <sup>3</sup> Kult Konsum Kaffee			1.160 m <sup>2</sup>	92 €/m <sup>2</sup>	106.460 €	126.687 €
			Summe			1.160 m <sup>2</sup>	116 €/m <sup>2</sup>	106.460 €	126.687 €
			<b>Summe</b>			<b>1.160 m<sup>2</sup></b>		<b>1.171.060 €</b>	<b>1.393.561 €</b>

Quelle: Projektbüro Ramme

Übersicht E2.2: Erlösprognose K3

Bezeichnung	Anzahl	Bemerkung	Durchschnittserlös netto	Erlöse netto	
				/M	/1.J
Erlöse aus Gastronomie	180	Besucher pro Tag	8,00 € /Besucher	43.800 €	525.600 €
Erlöse aus Seminarraumvermietung	4	Stunden Seminarraumnutzung pro Tag	16,00 € /h	1.947 €	23.360 €
Erlöse aus Verkaufsflächenvermietung	50	Flächeneinheiten pro Tag	2,00 € /Flächeneinheit /Tag	3.042 €	36.500 €
<b>Gesamterlös</b>				<b>48.788 €</b>	<b>585.460 €</b>

Quelle: Projektbüro Ramme

## Übersicht E2.3: Kostenprognose K3

Personalkosten	Kosten	Einheit	Bemerkung	Kosten		Bemerkung
				/M	/1.J	
Personal Gastronomie / Empfang	12,50 €	/h	2 Mitarbeiter	11.250 €	135.000 €	Stundenlohn brutto 9,- € täglich 15 /h am Tag – 360 Tage im Jahr
Personal Küche	12,50 €	/M	2,5 Mitarbeiter	9.000 €	108.000 €	Stundenlohn brutto 9,- € täglich 12 /h am Tag – 360 Tage im Jahr
Personal Reinigung	12,50 €	/h	2 Mitarbeiter	2.250 €	27.000 €	Stundenlohn brutto 9,- € täglich 3 /h am Tag – 360 Tage im Jahr
<b>Summe ohne Unternehmerlohn</b>				<b>22.500 €</b>	<b>270.000 €</b>	
Personal Geschäftsführung / Unternehmer	4.000,00 €	/M	Betriebsleitung	4.000 €	48.000 €	Unternehmerlohn Auszahlung: ab Break Even
<b>Summe mit Unternehmerlohn</b>				<b>26.500 €</b>	<b>318.000 €</b>	
Bezogene Kosten	Proz. Anteil	Bemerkung		Kosten		Bemerkung
				/M	/1.J	
Wareneinsatz Gastronomie	30%	vom Gastronomie-Erlös		<b>13.140 €</b>	<b>157.680 €</b>	
Kosten	Vergleichszahlen		Gebäude-nutzfläche	Kosten		Bemerkung
	Wert	Kosten		/M	/1.J	
Raumkosten Miet- oder Pachtzins	0,00 € /m <sup>2</sup>	0,00 € /M maximal	1.160 m <sup>2</sup>	0 €		
Rücklagen zur Sanierung und Instandhaltung Bauwerk + TGA	2,00% von der Investition	503.600 € KG 400		839 €	10.072 €	
Rücklagen zur Sanierung und Instandhaltung Ausstattung	6,67% von der Investition	561.000 € KG 600		3.117 €	37.400 €	KG 600 (Lebensdauer 15 Jahre)
Wärmeenergie inklusive Heiznebenkosten	40 kWh/m <sup>2</sup> /J	0,120 € /kWh	1.160 m <sup>2</sup>	464 €	5.568 €	Die Verbrauchswerte entsprechen den bautechnischen Standarts von gut isolierten Gebäuden
Stromkosten	100 kWh/m <sup>2</sup> /J	0,170 € /kWh	1.160 m <sup>2</sup>	1.643 €	19.720 €	
Allgemein Wasser / Abwasser	200 l/m <sup>2</sup> /J	8,58 € / <sup>3</sup> Wasser	1.160 m <sup>2</sup>	166 €	1.991 €	
TGA Wartung		4,00 € / <sup>3</sup> /J	1.160 m <sup>2</sup>	387 €	4.640 €	Beinhaltet alle TGA: RLT, BMA, GWA, ELT, FMT, GLT Auzug u.A.
Büro / Verwaltung				1.500 €	18.000 €	Externer Dienstleister
Müllentsorgung				300 €	3.600 €	Mischmüll und Pappe
Marketing				2.500 €	30.000 €	Externer Dienstleister
Reinigungsmaterial		1,20 € / <sup>3</sup> /J	1.160 m <sup>2</sup>	116 €	1.392 €	
Versicherungen		2,15 € / <sup>3</sup> /J	1.160 m <sup>2</sup>	208 €	2.494 €	Gebäudeversicherung und Sachversicherung
Mitgliedschaften Verbände Beiträge				100 €	1.200 €	
Telefon / Internet / Software				200 €	2.400 €	Alle Kosten inklusive Grund- und Verbrauchskosten
Steuerberater / Bilanz / Buchhaltung				500 €	6.000 €	
Gema	2,00 € m <sup>2</sup> /J		1.160 m <sup>2</sup>	193 €	2.320 €	
Sonstige Reserve				1.000 €	12.000 €	
<b>Summe</b>				<b>13.233 €</b>	<b>158.797 €</b>	
<b>Gesamtsumme ohne Unternehmerlohn</b>				<b>48.873 €</b>	<b>586.477 €</b>	
<b>Gesamtsumme mit Unternehmerlohn</b>				<b>52.873 €</b>	<b>634.477 €</b>	

Quelle: Projektbüro Ramme

## Übersicht E2.4: Ertragsprognose K3

Bezeichnung	Steigerung / J	Betriebsjahre				
		1. J.	2. J.	3. J.	4. J.	5. J.
Erlöse aus Gastronomie	10%	525.600 €	578.160 €	635.976 €	699.574 €	769.531 €
Erlöse aus Seminarraumvermietung	15%	23.360 €	26.864 €	30.894 €	35.528 €	40.857 €
Erlöse aus Verkaufsflächenvermietung	15%	36.500 €	41.975 €	48.271 €	55.512 €	63.839 €
<b>Summe</b>		<b>585.460 €</b>	<b>646.999 €</b>	<b>715.141 €</b>	<b>790.613 €</b>	<b>874.226 €</b>
Wareneinsatz	3%	157.680 €	178.651 €	196.517 €	216.168 €	237.785 €
<b>Roherlös</b>		<b>427.780 €</b>	<b>468.348 €</b>	<b>518.624 €</b>	<b>574.445 €</b>	<b>636.441 €</b>
Personalkosten						
Personal Gastronomie / Empfang	3%	135.000 €	139.050 €	143.222 €	147.518 €	151.944 €
Personal Küche	3%	108.000 €	111.240 €	114.577 €	118.015 €	121.555 €
Personal Reinigung	3%	27.000 €	27.810 €	28.644 €	29.504 €	30.389 €
<b>Summe ohne Unternehmerlohn</b>		<b>270.000 €</b>	<b>278.100 €</b>	<b>286.443 €</b>	<b>295.036 €</b>	<b>303.887 €</b>
Personal Geschäftsführung / Unternehmer	3%	48.000 €	49.440 €	50.923 €	52.451 €	54.024 €
<b>Summe mit Unternehmerlohn</b>		<b>318.000 €</b>	<b>327.540 €</b>	<b>337.366 €</b>	<b>347.487 €</b>	<b>357.912 €</b>
Betriebskosten						
Raumkosten Miet- oder Pachtzins	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rücklagen zur Sanierung und Instandhaltung Bauwerk + TGA	3%	10.072 €	10.374 €	10.685 €	11.006 €	11.336 €
Rücklagen für Sanierung und Instandhaltung Ausstattung	3%	37.400 €	38.522 €	39.678 €	40.868 €	42.094 €
Wärmeenergie inklusive Heiznebenkosten	5%	5.568 €	5.846 €	6.139 €	6.446 €	6.768 €
Stromkosten	5%	19.720 €	20.706 €	21.741 €	22.828 €	23.970 €
Allgemein Wasser / Abwasser	5%	1.991 €	2.090 €	2.195 €	2.304 €	2.420 €
TGA Wartung	3%	4.640 €	4.779 €	4.923 €	5.070 €	5.222 €
Büro / Verwaltung	3%	18.000 €	18.540 €	19.096 €	19.669 €	20.259 €
Müllentsorgung	3%	3.600 €	3.708 €	3.819 €	3.934 €	4.052 €
Marketing	5%	30.000 €	31.500 €	33.075 €	34.729 €	36.465 €
Reinigungsmaterial	3%	1.392 €	1.434 €	1.477 €	1.521 €	1.567 €
Versicherungen	3%	2.494 €	2.569 €	2.646 €	2.725 €	2.807 €
Mitgliedschaften Verbände Beiträge	3%	1.200 €	1.236 €	1.273 €	1.311 €	1.351 €
Telefon / Internet / Software	3%	2.400 €	2.472 €	2.546 €	2.623 €	2.701 €
Steuerberater / Bilanz / Buchhaltung	5%	6.000 €	6.300 €	6.615 €	6.946 €	7.293 €
Gema	5%	2.320 €	2.436 €	2.558 €	2.686 €	2.820 €
Sonstiges Reserve	5%	12.000 €	12.600 €	13.230 €	13.892 €	14.586 €
<b>Summe</b>		<b>158.797 €</b>	<b>165.112 €</b>	<b>171.695 €</b>	<b>178.557 €</b>	<b>185.711 €</b>
<b>Ertrag vor Unternehmerlohn und vor Steuern</b>		<b>-1.017 €</b>	<b>25.135 €</b>	<b>60.486 €</b>	<b>100.851 €</b>	<b>146.843 €</b>

Quelle: Projektbüro Ramme

Hinsichtlich der Betriebskosten stellt sich die Situation wie folgt dar. Der Personaleinsatz ist an die prognostizierte Besucherfrequenz angepasst. Der Lohn für den Geschäftsführer wird als Unternehmerlohn an das Ertragsergebnis gekoppelt. Ab einem positiven Ertrag wird der Unternehmerlohn ausgeglichen. Daraus ergeben sich Personalkosten von 270.000,- € für das erste Betriebsjahr. Der Wareneinsatz wird aufgrund der Preisstruktur und des Angebotsmixes mit 30 Prozent prognostiziert. Daraus ergeben sich Wareneinsatzkosten von ca. 158.000,- € pro Jahr. Die sonstigen Kosten in Höhe von ca. 158.000,- €/Jahr beinhalten neben den klassischen Betriebskosten auch Instandhaltungskosten für das Bauwerk, für die technische Gebäudeausstattung und für die Einrichtung von ca. 47.000,- €/Jahr (Übersicht E2.3).

*Ertragsrechnung:* Die Gegenüberstellung von Erlös- und Kostenprognose zeigt im ersten Betriebsjahr zwar einen geringen Verlust vor Steuern und Unternehmerlohn, jedoch kann nach einer Etablierung des Betriebs in den Folgejahren, mit einer zu erwartenden entsprechenden Steigerung ab dem 2. Jahr ein Überschuss erwirtschaftet werden, der auch einen angemessenen Unternehmerlohn beinhaltet (Übersicht E2.4). Das K3 hätte damit in der Betriebsphase keinen Zuschussbedarf. Ausschlaggebender Einflussfaktor ist dabei allerdings die Anzahl der Besucher/innen. Letztlich ist aber entscheidend, ob sich ein privater Betreiber findet, der unter der gemeinnützigen Trägerschaft bereit ist, das entsprechende Risiko zu tragen und entsprechendes unternehmerisches Know How mitbringt. Sollte der Betrieb trotzdem in eine wirtschaftliche Schieflage kommen, könnte ein entstehender Zuschussbedarf bei entsprechenden vertraglichen Sicherungsmechanismen auf den Betreiber abgewälzt werden, weshalb dieser Aspekt bei der Betreiber Auswahl zu berücksichtigen ist.

## 8.2 Weitere Fördermöglichkeiten

Weitere Fördermöglichkeiten zur Umsetzung des integrierten Nutzungskonzepts für das Gebäude III des Gesamtkomplexes der „Knechtschen Hallen“ gibt es:

- im Rahmen der Wirtschafts- und Strukturpolitik des Landes Schleswig-Holstein und
- im Kulturbereich.

### **Förderung im Rahmen der Wirtschafts- und Strukturpolitik des Landes Schleswig-Holstein**

Im Rahmen der Wirtschafts- und Strukturpolitik des Landes Schleswig-Holstein bietet die Überschneidung der für Elmshorn untersuchten Kultur- und Kreativwirtschaft mit dem Cluster „Informationstechnologie, Telekommunikation und Medien“ (u.a. hinsichtlich der Werbewirtschaft, siehe auch DiWiSH 2011) einen Ansatzpunkt zur Förderung. Jedoch stehen dabei weniger investive Maßnahmen im Vordergrund. Solche Möglichkeiten bot das „Zukunftsprogramm Wirtschaft“ des Landes, beispielsweise zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur zur Verbes-

serung der Standort- und Ansiedlungsbedingungen für Unternehmen. Dieses Programm ist Ende 2013 offiziell ausgelaufen, kann aber bis Ende 2015 abgewickelt werden. Es ist daher alsbald mit dem zuständigen Ministerium Kontakt aufzunehmen und zu prüfen, ob u.a. aufgrund von noch nicht abgefragten Mitteln eine Möglichkeit besteht in diesem Förderprogramm nachträglich berücksichtigt zu werden.

### **Möglichkeiten der Förderung im Kulturbereich**

Ergänzend zur Förderung investiver Maßnahmen gibt es für den Kulturbereich prinzipiell weitere Fördermöglichkeiten, sowohl hinsichtlich der Ausstattung als auch zur Durchführung von Projekten bzw. sonstige Hilfen. Dabei gilt, je eher die Programme landesbezogen sind, desto größer sind die Chancen davon eventuell profitieren zu können. Zudem bedarf bei europaweiten Projekten, wie etwa das der Stadtverwaltung von Elmshorn schon vorab mitgeteilte Unterprogramm Kultur zu Europäischen Kooperationsprojekten (EACEA 32/2014 Laufzeit 2014 bis 2020), die Antragstellung zumeist erheblicher und zeitintensiver Vorarbeiten.

Unter den landesbezogenen Fördereinrichtungen bietet sich insbesondere die Kulturstiftung des Landes Schleswig-Holstein an. Einer deren Stiftungszwecke ist es „Maßnahmen zur Entwicklung und Stärkung der kulturellen Infrastruktur im Lande zu unterstützen“. Jährlich stehen etwa rund 0,85 Mio. EUR zur Verfügung. Hierzu müssen entsprechende Konzepte und Anträge erarbeitet werden. Darüber hinaus gibt es in Schleswig-Holstein noch rund 100 weitere Stiftungen bürgerlichen Rechts, in deren Satzung die Förderung von Kunst und Kultur verankert ist. Eine Datenbank gibt Auskunft über Adresse, Stiftungs- und Satzungszweck. Eine eher ideelle, aber wichtige Unterstützung zur Stärkung zivilgesellschaftlicher Gruppen wie dem „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Kranhaus e.V.“ bietet die 2001 gegründete Landesinitiative „Bürgergesellschaft“.

Erfahrungsgemäß verändern sich im Laufe der Jahre die Rahmenbedingungen zur Förderung von Projekten wie die Nachnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“. Dies zeigt etwa das in diesem Jahr für eine kurze Zeitspanne bestehende „Investitionsprogramm Soziokultur“ des Landes Schleswig-Holstein, wovon auch der „Freundeskreis Knechtsche Hallen - Keimzelle Kranhaus e.V.“ bei der Anschaffung von Ausstattungsmitteln profitiert hat. Ein anderes Beispiel ist der zwischenzeitlich gestellte Förderantrag der Stadt im Rahmen des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“. Es wird daher der Stadt Elmshorn empfohlen, verstärkt auf mögliche europa-, bundes- und landesweite Programme zu achten und wenn möglich hierzu ein Monitoring einzurichten. Erfahrungsgemäß kann auf solche Programme jedoch nur dann erfolgreich zurückgegriffen werden, wenn die Sanierung des Gebiets eine große Vielfalt an zukunftsorientierten Ideen und Konzepten beinhaltet, insbesondere unter dem Aspekt des Klimaschutzes, zur Stärkung zivilgesellschaftlicher Gruppen oder neuer Wohnformen in einem suburbanen Typus eines „kreativen Raums“. Auch angesichts dessen empfiehlt es sich, den Rahmenplan „Krückau-Vormstegen“ weiter zu konkretisieren (Vorschläge dazu Kapitel 9).

## 9 Fazit und Handlungsempfehlungen

Die dialogorientierte Untersuchung und Prozesssteuerung zur Nachnutzung des Gebäudekomplexes des „Knechtschen Hallen“ hat trotz der „Ausweichstrategie“ für die „Keimzelle“ in das angrenzende „Krankenhaus“ und des für solche Aufgaben typischen Verlaufs einer „Springprozedur“ in den vergangenen rund 30 Monaten einiges für die Entwicklung der erweiterten Innenstadt bzw. der Gesamtstadt Elmshorn in Bewegung gebracht.

### **Die Wiederbelebung des Quartiers ist angestoßen**

Dazu zählt vor allem die anstehende Reaktivierung durch Umnutzung von rund 2.600 Quadratmetern Nutzfläche im ehemaligen Citaström-Gebäude als ein neuer Kulturstandort der Stadt, wodurch die ersten Erfolge der Wiederbelebung des Quartiers mit der „Keimzelle“ im „Krankenhaus“ auf eine breitere Basis gestellt werden können. Da diese Nachnutzung über eine Investoren- und Betreibergruppe aus Elmshorn auf der Basis eines „Marktmodells“ erfolgt, sind damit keine Folgekosten für die Stadt verbunden. Das Konzept, das nebenbei auch zur Stärkung der ortsansässigen Kultur- und Kreativwirtschaft beiträgt, belegt darüber hinaus, dass auch am Standort Elmshorn mit einer Kombination an unterschiedlichen rentierlichen Nutzungen ein wirtschaftlich tragfähiges Betriebskonzept möglich ist. Zudem hat der Prozess der Zwischenutzung und die frühzeitige Einbindung des „Freundeskreises Knechtsche Hallen“ zur Gründung des Vereins „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Krankenhaus e.V.“ beigetragen, der sich für den Kulturbereich der Stadt engagiert, zunächst einmal für weitere fünf Jahre im „Krankenhaus“ und unter dem Dach des neuen Kulturstandorts. Dadurch konnten zusätzlich lokale zivilgesellschaftliche Potenziale zumindest mittel-, wenn nicht sogar langfristig aktiviert werden, die sich auch für die noch ausstehende Umnutzung des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ einsetzen werden. Beide Aspekte sind wichtige, aber in der kommunalen Öffentlichkeit wenig beachtete Teilergebnisse.

### **Die Nachnutzung sollte sich auf das Gebäude III des Gesamtkomplexes konzentrieren**

Trotz der „Ausweichstrategie“, wodurch auch Gebäude des Gesamtkomplexes wie etwa das „Krankenhaus“ ins Blickfeld geraten sind, die ursprünglich nicht in den Untersuchungsprozess einbezogen werden sollten (u.a. aufgrund von Aussagen des Rahmenplans Krückau-Vormstegen“), gibt es auch hinsichtlich der drei großen Gebäude des Komplexes der „Knechtschen Hallen“ deutliche Fortschritte, auch wenn damit nicht immer schon Gewissheiten verbunden sind.

Ohne den politischen Entscheidungsgremien der Stadt Elmshorn vorgreifen zu wollen, kann deshalb heute davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Ergebnisse des Baugutachtens nicht alle drei Gebäude des Gesamtkomplexes als erhaltenswert anzusehen sind und das sich die Instandsetzung und Modernisierung deshalb auf das denkmalgeschützte Gebäude III sowie dessen Nachnutzung konzentriert. Dieses Gebäude erfüllt die baulichen Voraussetzungen für

das vorgeschlagene integrierte Nutzungskonzept „Wohnen- Arbeiten-Kultur“. Die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme hat gezeigt, dass dessen Umsetzung jedoch auf eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes sowie des Landes Schleswig-Holstein angewiesen ist.

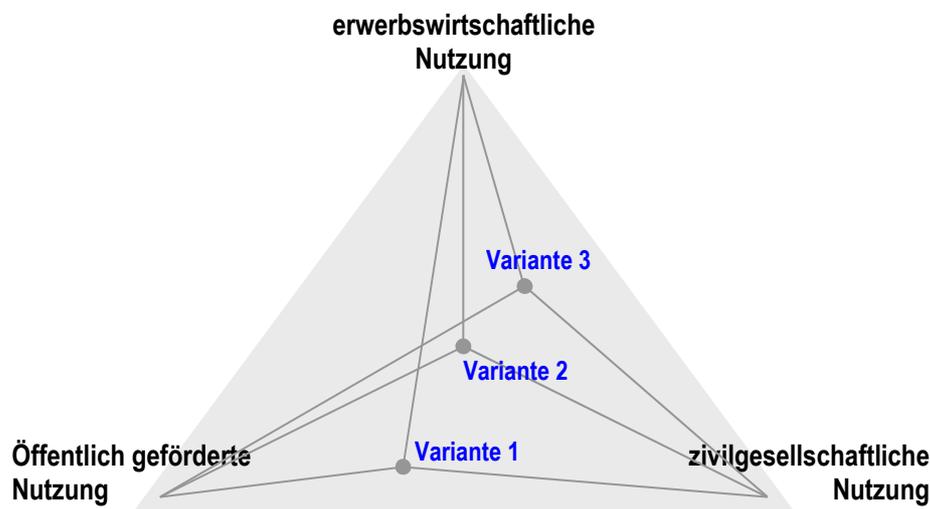
### **Für Wohnen und Gewerbe bestehen Nachfragepotenziale, im Kulturbereich gibt es Optionen**

Der Vorschlag für die Nachnutzung des Gebäudes III sieht eine Kombination von Wohn- und Gewerbeflächen sowie die Nutzung des EG als „Kulturetage“ mit Experimentiercharakter vor. Sowohl für die Wohnnutzung als auch die gewerbliche Nutzung auf vier Geschossen kann von einer Nachfrage ausgegangen werden. Bei der kulturellen Nutzung des EG stellt sich die Situation aufgrund des angedachten Kulturstandorts im ehemaligen Citastrom-Gebäude und der damit verbundenen Abdeckung von manchen, im Rahmen der Untersuchung identifizierter Raumbedarfe etwas weniger eindeutig dar.

Wohl haben die Überlegungen zur Wiederbelebung dieses Gebäudes gezeigt, dass bei attraktiven Immobilien unterschiedlich rentierliche Nutzungspotenziale am Standort Elmshorn mobilisiert werden können. Ob dies in einem Mittelzentrum und bei begrenzten Nachfragepotenzialen jedoch für eine Fläche von zusätzlich rund 1.100 Quadratmeter wiederholt werden kann, ist trotz der Lage in der seit Jahren prosperierenden Metropole Hamburg und dadurch induzierten Suburbanisierungseffekten etwas unsicher, aber nicht unmöglich, da auch lokal noch manche publikumsorientierte Anbieter aus der Kultur- und Kreativwirtschaft wie etwa eine Musikschule zurzeit noch außerhalb der Innenstadt ihren Standort haben und dafür gewonnen werden können. Dies könnte aber im Rahmen einer Zwischennutzung des EG im Gebäude III erneut „getestet“ bzw. erprobt werden. Das Ergebnis könnte ein „Marktmodell“ mit einer zivilgesellschaftlichen Komponente (Übersicht 9.1) oder aber auch eine zivilgesellschaftliche Trägerschaft bzw. ein ausschließliches „Marktmodell“ zur Folge haben (z.B. seitens des Vereins „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Kranhaus e.V.“).

Denkbar ist auch die Einrichtung einer das Gemeindeleben fördernden „Bürgerhalle“, wobei die Trägerkonstruktion des Gebäudes III für größere Veranstaltungen aufgrund der damit verbundenen Sichteinschränkungen nicht optimal wäre und Regelungen zu erarbeiten wären, so dass vorhandene Kultureinrichtungen (z.B. das Stadttheater) und erwerbswirtschaftliche Anbieter in der Stadt davon nicht tangiert werden. Diese wird seit Jahren in der kommunalen Öffentlichkeit von Elmshorn diskutiert. Jedoch kann eine solche Bürgerhalle (bei finanzieller Unterstützung durch den Eigentümer ist für die Dauer von zehn Jahren auch die Bezeichnung „Bürgerhalle Kibek“ denkbar) nicht ohne laufende finanzielle Zuwendungen seitens der Stadt betrieben werden (dies gilt auch für die vielfach angedachte Verlagerung von öffentlich geförderten Kultureinrichtungen wie etwa die Bibliothek oder die VHS). Wie hoch diese ausfallen hängt vom Betreiberkonzept ab (Exkurs 2). Erfahrungsgemäß ist die Trägerschaft seitens eines Vereins kosten-

Übersicht 9.1: Schema der Nutzungsvarianten im Dreieck öffentlich geförderter, erwerbswirtschaftlicher und intermediärer Nutzung in Kultur, Bildung und Freizeit



Quelle: STADTart 2013

günstiger. Abgesehen von diesen unterschiedlichen Optionen ist bei der Nutzung der „Kulturetage“ zu beachten, dass die Räumlichkeiten für die Stadt Elmshorn auch die Möglichkeit bieten, dort Einrichtungen unterzubringen.

### Handlungsempfehlungen zum Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“

Angesichts der skizzierten Ergebnisse, der Bedeutung des Gebäudekomplexes für die Entwicklung des Sanierungsgebietes (ausführlich „ergänzende Handlungsempfehlungen“ in diesem Kapitel) und des nicht erkennbaren Interesses des Eigentümers des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ diese zu entwickeln wird der Stadt Elmshorn empfohlen, die Immobilie zu erwerben. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der Kauf wirtschaftlich vertretbar ist. Mit dem Zwischenerwerb (eine alternative Entwicklung durch einen privaten Investor wäre wohl ohne Aufwendungen für die Stadt verbunden, böte jedoch nur eine geringe kommunale Mitgestaltungsmöglichkeiten (Übersicht 7.2)) eröffnen sich der Stadt Elmshorn hinsichtlich des Gebäudes III, dessen Instandsetzung und Modernisierung noch als wirtschaftlich vertretbar angesehen wird, zwei Handlungsvarianten:

- *Zwischennutzung des EG des Gebäude:* Dies sollte in Kooperation mit dem „Freundeskreis der Knechtschen Hallen“ oder einer noch zu gründenden Bürgerstiftung (wenn möglich unter Einbezug der lokal ansässigen Finanzinstitute) erfolgen, vorausgesetzt die Zwischennutzung ist mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand noch machbar. Dabei sind die im Baugutachten genannten Empfehlungen etwa der gleichmäßigen Temperierung des Gebäudes zu berücksichtigen.

- *Wiederveräußerung des denkmalgeschützten Gebäudes III an einen Investor und Realisierung:* Bei der Wiederveräußerung an einen Investor, der auch eine Baugruppe oder -genossenschaft sein könnte („ideeller Ansatz“) ist darauf zu achten, dass der Stadt für das EG ein Nutzungsrecht eingeräumt wird (sowohl für kulturelle als auch andere Nutzungen, z.B. für soziale Einrichtungen wie etwa einen Kindergarten). Auch eine teilweise Wiederveräußerung gegebenenfalls auch nach bereits durchgeführter Teilmodernisierung ist denkbar. Wie die Gespräche mit einigen Unternehmen der Immobilienwirtschaft gezeigt haben (Kapitel 3.3), bestehen Chancen einen privaten Investor zu finden. Dies wird jedoch nur möglich, wenn die „Kulturetage“ refinanziert werden kann. Da solche Entscheidungsprozesse erfahrungsgemäß längere Zeit in Anspruch nehmen, bietet sich als Vorstufe für die Umsetzung die Zwischennutzung an.

Angesichts der möglichen Schwierigkeiten einen geeigneten Investor zu identifizieren, bietet sich alternativ zu dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept für das Gebäude III der „Knechtschen Hallen“ die Auslagerung der „Kulturetage“ in das ehemalige, noch nicht so lange leerstehende und daher noch weitgehend funktionstüchtige „Sky-Gebäude“ an, das früher ebenfalls Teil des Gebäudekomplexes war. Die Raumstruktur des Gebäudes, mit einer Fläche von rund 3.300 Quadratmetern, das im Obergeschoss zurzeit als Bürofläche genutzt wird, ermöglicht auch die Einrichtung einer Bürgerhalle. Weitere Vorteile des Gebäudes sind u.a. geringere Instandsetzungs- und Modernisierungskosten, Verringerung des Konfliktpotenzials mit anderen Nutzungen. Vorteilhaft ist zudem, dass dadurch die gewerbliche Nutzung im Gebäude III erweitert wird und Firmen angesprochen werden können, die auf einen Zugang über das EG angewiesen sind.

### **Ergänzende Empfehlungen**

Der Nachnutzungsprozess der Großimmobilie der „Knechtschen Hallen“ hat gezeigt, dass mit der Entwicklung des Gebäudekomplexes gleichzeitig auch andere Handlungsfelder angesprochen sind. Dies trifft insbesondere auf die kommunale Kulturentwicklung zu, die enge Bezüge mit der Nachnutzung der „Kulturetage“ im Gebäude III aufweist. Aufgrund der Größe des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ und der städtebaulichen Bedeutung des Gebäudes III hat die Entwicklung der Großimmobilie zudem nicht unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden städtebaulichen Rahmenplan, die Zukunft des Sanierungsgebiets „Krückau-Vormstegen“ und den weiteren Planungsprozess.

### **Erarbeitung eines kommunalen Kulturentwicklungskonzepts als Baustein zur Stärkung der Stadtentwicklung von Elmshorn**

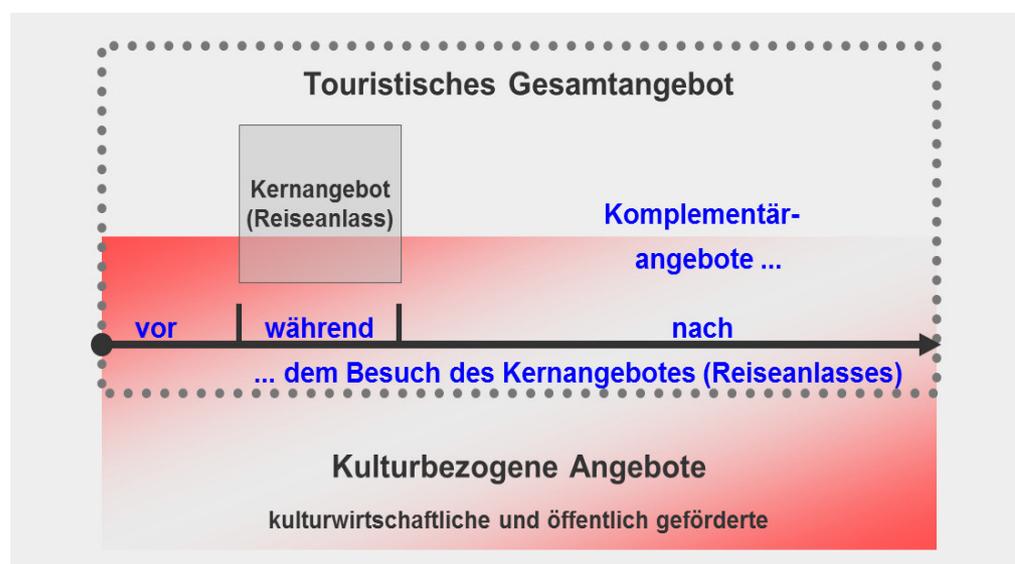
Die Erhebung und Analyse des Kulturnetzwerks von Elmshorn hat gezeigt, dass sich der überwiegende Teil der besucherbezogenen Kultur- und Bildungseinrichtungen sowohl in öffentlicher bzw. zivilgesellschaftlicher als auch in erwerbswirtschaftlicher Trägerschaft im Stadtzentrum befindet (ausführlich Kapitel 3.1). Damit leisten sie schon heute nicht unerhebliche Frequenzer-

zeugungseffekte bzw. Ausgabeneffekte und somit einen großen, noch wenig beachteten Beitrag zur Stärkung des Stadtzentrums. Angesichts der anhaltenden strukturellen Veränderungen im Einzelhandel (u.a. der Zunahme des Online-Handels) werden diese Effekte für die Entwicklung der Innenstädte zukünftig eine noch größere Rolle spielen. Deshalb sollten auch die bestehenden innerstädtischen Standorte der Kultur- und Bildungseinrichtungen beibehalten und gestärkt werden.

Unter Berücksichtigung sich verändernder Anforderungen für den Besuch von solchen Einrichtungen, insbesondere der Bedeutung eines attraktiven Umfelds am Standort von Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie zur Stärkung des Kulturtourismus (Übersicht 9.1) werden ergänzend für die Stadt Elmshorn die beiden folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Mobilisierung der außerhalb des Stadtzentrums gelegenen kleineren Kultur- und Bildungseinrichtungen durch Identifizierung geeigneter Standort- und Raumangebote in der Innenstadt von Elmshorn. Beabsichtigt die Stadt einen neuen Typus eines „Kreativquartiers“ im suburbanen Raum zu entwickeln (ausführlich weiter unten), dann sollten diese, wenn möglich, in dem Sanierungsgebiet angesiedelt werden, da hierdurch die Entwicklung erfahrungsgemäß auf vielfältige Weise unterstützt werden kann (u.a. durch damit verbundene Besuchs- und Aufmerksamkeitseffekte).

Übersicht 9.1: Kultur(wirtschaft) und Tourismus



Quelle: STADTart 2004

- Inwertsetzung der kulturtouristisch bedeutsamen Kultureinrichtungen der Stadt durch eine besucherattraktive Gestaltung des öffentlichen Raums mit hoher Aufenthaltsqualität an diesen Standorten und durch Ergänzung touristisch bedeutsamer Angebote zur Steigerung des „Wohlfühlfaktors“, vor allem der Gastronomie. In dieser Kombination und mit dem damit verbundenen „Mehrwert“ für die Besucher/innen kann Elmshorn in dem Segment Kulturtourismus verstärkt von dem vorhandenen Nachfragepotenzial bei den Tagesausflügen in der Metropole Hamburg profitieren (Institut für Freizeit und Tourismus 2011, 133).

Hilfreich für die Vorbereitung und Umsetzung solcher Maßnahmen ist die Erarbeitung eines kommunalen Kulturentwicklungskonzepts für eine mittlere Reichweite von 5 bis 7 Jahren. Dieser sollte auch die erwerbswirtschaftlichen Anbieter bzw. Einrichtungen in der Stadt wie etwa private Musikschulen berücksichtigen (ausführlich Ebert 2004; Knoblich/Scheytt 2009). Mit einem solchen Konzept können die Anforderungen der Kultur- und Bildungseinrichtungen in der Stadt erfahrungsgemäß besser in der Stadtentwicklungsplanung und bei Initiativen der kommunalen Wirtschaftsförderung berücksichtigt werden.

Abgesehen von dieser mittelfristigen Strategie wird empfohlen, die weitere Aktivierung und Entwicklung des Quartiers durch vielfältige kulturelle Aktionen ähnlich aktiv zu begleiten wie dies in den letzten Monaten in Kooperation mit dem Verein „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Kranhaus e.V.“ ansatzweise schon geschehen ist. Solche Aktionen können etwa ein jährlich durchgeführtes Kulturfest auf wechselnden Plätzen bzw. in anderen Gebäuden, Kunstaktionen, beispielsweise zum Thema Teppich, oder auch ein Open-Air-Kino im Sommer sein.

### **Konkretisierung des städtebaulichen Rahmenplans und Entwicklung des Sanierungsgebiets „Krückau-Vormstegen“ als ein neuer Typus eines „Kreativquartiers“ für den suburbanen Raum**

Für den Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“ wurde ein Baugutachten erstellt. Die Untersuchung konzentrierte sich auf das Gebäude III, einem einfachen Denkmal. Die Gebäude I und II wurden nur augenscheinlich begutachtet. Die Halle II, das älteste der drei Gebäude wurde bereits in den 1960er Jahren mit Hilfskonstruktionen gestützt und wird als abgängig eingeschätzt. Für das Gebäude I können keine entsprechenden Aussagen getroffen werden, da keine ausreichenden Informationen für eine Einschätzung vorliegen.

Zudem empfiehlt es sich, das vorliegende, vorwiegend auf Baukörpern und Nutzungen aufbauende Rahmenkonzept durch ein an den Entwicklungsbedingungen von Elmshorn angepasstes Leitbild zu konkretisieren. Hierzu bedarf es auch eines darauf zugeschnittenen attraktiven Slogans. Vor dem Hintergrund der anstehenden Realisierung des neuen Kulturstandorts und des Vorschlags zur Nachnutzung des Gebäudes III (Kapitel 7) bietet sich an diesem Standort die Entwicklung eines neuen Typus eines „Kreativquartiers“ für den suburbanen Raum der Metropole Hamburg an.

Dabei spielt das denkmalgeschützte Gebäude der „Knechtschen Hallen“ eine zentrale Rolle: da dies den Standortanforderungen zahlreicher Unternehmen bzw. Selbstständigen der Kultur- und Kreativwirtschaft (Kapitel 3.2), manchen Gruppen der „Kreativen Klasse“ (dazu nach Florida 2002, u.a. auch Steuerberater gezählt werden) und anderen Unternehmen der „urbanen Produktion“ (z.B. wissensintensive kleinteilige Handwerksbetriebe oder Labore, ausführlich Kapitel 3.3) entspricht, etwa hinsichtlich der Adressbildungsfunktion. Dieser Besatz ist in den vorliegenden Ansätzen zur Identifizierung und Entwicklung „Kreativer Räume“ der zentrale Indikator.

Ein solches Konzept gibt es für Mittelstädte im suburbanen Raum bislang nicht. Für Hamburg liegt jedoch das inoffizielle Memorandum „Suburbia“ vor, das u.a. in der urbanen Qualifizierung der Zentren des suburbanen Raums ein Handlungsfeld sieht (Hamburg Hafencity University 2012). In Anlehnung an vorhandene unterschiedliche räumliche Entwicklungsszenarien für den Metropolraum Berlin (Ebert/Kunzmann 2007, 76-77) könnte ein Ansatz der urbanen Qualifizierung die Entwicklung „Kreativer Räume“ der Kultur- und Kreativwirtschaft in einigen Mittelstädten des suburbanen Raums mit gut erreichbaren und attraktiven Standorten sein. Das Sanierungsgebiet „Krückau-Vormstegen“ in Elmshorn erfüllt diese Anforderungen und stößt auch bei jüngeren Haushaltsgruppen auf Nachfrage (GBI AG Research & Analyse 2014).

Die Realisierung eines solchen Quartiers an diesem Standort als Teil des suburbanen Hamburger Raums ist jedoch in Mittelzentren kein Selbstläufer, das sich ausschließlich aus dem lokalen mobilisierbaren Potenzial der Kultur- und Kreativwirtschaft speisen lässt (u.a. Ebert, 2011, ausführlich Kapitel 3.2). Vielmehr bedarf es ergänzender Maßnahmen um Selbstständige bzw. Unternehmen aus den an Elmshorn angrenzenden Gebieten („Staubsaugerfunktion“) und eventuell auch aus Hamburg zu gewinnen bzw. anzulocken. Im Kontext des Ansatzes der „Kreativen Stadt“ (u.a. Landry 2000) zählen dazu zusätzlich u.a. innovative Wohnprojekte, wie etwa des gemeinschaftlichen oder nachbarschaftlichen Wohnens (auch Cohousing genannt) etwa mit Menschen mit Behinderung, ein attraktives Wohnumfeld und auch Sozialeinrichtungen, beispielsweise Kindertagesstätten. Zu solchen Projekten gibt es heute nicht nur in Großstädten zahlreiche erfolgreich praktizierte Beispiele, etwa im Rahmen der Quartiersentwicklung im „Mühlenviertel“ in Tübingen (Soehlke 2014). Im Unterschied zu den bislang bekannten Typen an „Kreativen Räumen“ bieten sich für einen neuen Typus eines „Kreativen Raums“ im suburbanen Raum zudem die Ansiedlung von Bildungseinrichtungen wie etwa private Schulen oder innovativer Hotelkonzepte an.

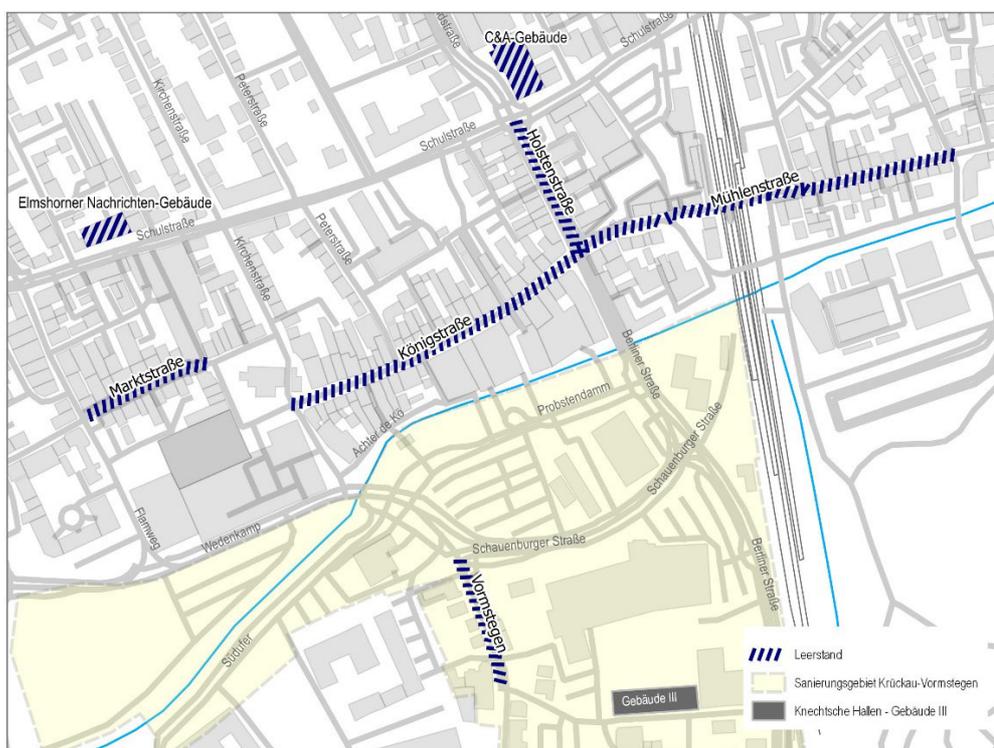
Mit einem solchen Ansatz kann zum einen zur Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn bzw. Schleswig-Holstein als auch der Metropole Hamburg beigetragen werden. Zum anderen kann das Gebäude als Alleinstellungsmerkmal fungieren. Dadurch unterscheidet sich das Erweiterungsgebiet ganz wesentlich vom Erscheinungsbild von anderen, derzeit im Metropolraum Hamburg realisierten großflächigen Neubaugebieten. Erfahrungsgemäß lassen sich solche Gebiete mit einem besonderen „räumlichen Kapital“ und der damit verbundenen spezifischen Adressfunktion auch besser vermarkten. Zudem eröffnet ein solches Quartier die Chance

das vielfach beklagte mittelmäßige und wenig emotionale Image der Stadt Elmshorn zu verbessern (Binckebanck 2014, 6-7).

### Fortsetzung des begonnenen offenen Stadtentwicklungsprozesses durch Ko-Produktion

Der Prozess zur Mobilisierung der Großimmobilie der „Knechtschen Hallen“ als Beitrag der zukunftsorientierten Entwicklung der Innenstadt von Elmshorn hat gezeigt, dass bei der Suche nach adäquaten Lösungen vielfach zwei Schritte vor und einer zurück gesetzt werden. Ein solcher Verlauf ist kein Spezifikum für Elmshorn, sondern vielmehr ein Beispiel für ein bundesweit grundlegend verändertes Planungs- und Handlungsverständnis, das aufgrund verändernder Akteurs- und damit Handlungskonstellationen (z. B. durch wenig planbare Prozesse der Nachnutzung bei Gruppen wie Investoren) heute insbesondere durch Komplexität, Nicht-Linearität, Unsicherheiten und Selbstorganisation, also eher durch eine adaptive bzw. offene als eine lineare Planung geprägt ist. Projektentwicklung ist damit heute mehr durch „Ko-Produktion“ geprägt (Willinger 2014, 154 im Kontext der Steuerung auch als co-governance bezeichnet).

Übersicht 9.2: Gebäudeleerstand in der Innenstadt von Elmshorn (Stand September 2014)



Quelle: STADTart 2014, nach Angaben des Freundeskreises Knechtsche Hallen, QGIS 2.4, Kartengrundlage: OSM

Ein solches Planungsverständnis erfordert u.a. eine stärkere Berücksichtigung aktiver Nutzergruppen bei der Flächenvergabe und auch vor renditeorientierten Nutzungen. So könnte beispielsweise angesichts des Leerstands in der Innenstadt von Elmshorn (Übersicht 9.2) und den Erfahrungen bei der Bespielung des „Kranhauses“ der Verein „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Kranhaus e.V.“ zukünftig als lokale Zwischennutzungsagentur von Elmshorn tätig werden. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob noch andere bestehende Gebäude des Gebäudekomplexes der „Knechtschen Hallen“ um- oder zwischengenutzt werden könnten.

Gelingt es dieses neue, aber zeitintensive Planungsverständnis, das deshalb hohe Anforderungen an Stadtverwaltung und Kommunalpolitik stellt, auch intensiv nach außen zu kommunizieren, dann können erfahrungsgemäß zusätzliche Nutzungspotenziale auch außerhalb der Stadt mobilisiert werden. Dadurch eröffnen sich für das Sanierungsgebiet „Krückau-Vormstegen“ zusätzliche, aber heute im Detail noch nicht genau absehbare Entwicklungsmöglichkeiten.

## Literatur

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2008): Wohnen an ungewöhnlichen Orten – Umnutzung von Nichtwohngebäuden.

Bianchini, Franco; Ralf Ebert; Klaus R. Kunzmann; Charles Landry (1996): The creative city in Britain and Germany. London.

Binckebanck, Lars (2014): Stadtmarke Elmshorn. Ergebnispräsentation der Hauptbefragung. Forschungskoooperation Nordakademie und Stadt Elmshorn.

Bonny, Hanns-Werner (2013): Gewerbeflächen und Gewerbsgebietstypen – Welche Qualitäten sind erforderlich (unveröffentlichtes Manuskript). Dortmund.

Brühl, Hasso; Claus-Peter Echter; Franciska Frölich von Bodelschwingh; Gregor Jekel (2005): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 41. Berlin.

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) (2012): Monitoring zu ausgewählten wirtschaftlichen Eckdaten der Kultur- u d Kreativwirtschaft 2010. Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Jugend belebt Leerstand. Berlin.

DiWiSH – Clustermanagement, Digitale Wirtschaft Schleswig-Holstein (2011): Studie zur Digitalen Wirtschaft Schleswig-Holstein.

DR-Architekten (2014): Baugutachten der Knechtschen Hallen (Entwurf). Hamburg.

Ebert, Ralf (2014): Das Ruhrgebiet braucht Flächen und Gewerbehöfe für die „Urbane Produktion“ (erscheint demnächst).

Ebert, Ralf (2011): Urbane und kreative Räume der Kultur- und Kreativwirtschaft: „Eigenarten“ von Mittelzentren im Ruhrgebiet. In: Baumgart, Sabine; Nina Overhageböck, Andrea Rüdiger (Hg.) (2011): Eigenart als Chance? Strategische Positionierungen von Mittelstädten. Münster. 95-108.

Ebert, Ralf (2004): Innenstadtentwicklung durch Freizeit und Kultur, In: RaumPlanung H.113, 91-95.

Ebert, Ralf; Klaus R. Kunzmann (2007): Kulturwirtschaft, kreative Räume und Stadtentwicklung in Berlin. In: disP 171, 4/2007, 64-79.

Ebert, Ralf; Jörg Siegmann (2003): Stadtkultur durch Kultur- und Freizeitviertel: ein struktureller Ansatz zur Stärkung der Innenstädte von Mittelzentren. In: Jahrbuch Stadterneuerung 2003, Berlin 2003. 167-178.

Enquete-Kommission des Deutschen Bundestags (2007): Kultur in Deutschland. Veröffentlicht in Drucksache 16/70000 vom 11.12.2007 des Deutschen Bundestages. Berlin.

- Enquetekommission des Landtags von NRW (2004): Zukunft der Städte. Düsseldorf.
- Florida, Richard (2002): The Rise of the Creative Class – and how it's transforming work, leisure, community and every day life. New York.
- GBI AG Research & Analyse (2014): Stadtteil-Scoring „Junges Wohnen“ – Die attraktivsten Stadtteile für junge Menschen in Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf.
- GEWOS (2005): Elmshorn 2015/2030 – Wohnraumversorgungskonzept, Hamburg.
- Grabow, Busso; Dietrich Henckel; Beate Hollbach-Grömig (1995): Bedeutung weicher Standortfaktoren in ausgewählten Städten. Fallstudien zum Projekt „Weiche Standortfaktoren“. Deutsches Institut für Urbanistik. Materialien, Berlin.
- Hafencity Hamburg (2011): Transformationsraum Oberhafen. Hamburg.
- Hamburg Hafencity University (2012); Atlas Suburbia. Hamburg.
- Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut; Georg Consulting (2013): Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächennachfrage bis 2015 in Hamburg
- Herfert, Günter; Frank Osterhage (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbansierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz, In: Brake, Klaus; Herfert, Günter: Reurbansierung – Materialität und Diskurs in Deutschland, 86- 112, Wiesbaden.
- Institut für Freizeit und Tourismus (2011): Tagesreiseverhalten der Bewohner der Metropolregion Hamburg. Köln.
- Institut Raum und Energie; Georg und Ottenstroer; Gertz, Gutsche, Rümenapp (2012): Regionales Entwicklungskonzept für die Landesentwicklungssachse A23 / B 5, Wedel/Hamburg.
- INTRAPLAN Consult GmbH (2008): Perspektive ÖPNV in Schleswig-Holstein – Verkehrsprognosen unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels, Kurzbericht.
- Jansen, Uwe (2011): Behauptung und Entfaltung der Region Elmshorn im suburbanen Hamburger Raum - Phänomene von Persistenz und Innovationen, Dissertation, Hamburg.
- Knoblich, Tobias J.; Oliver Scheytt (2009): Zur Begründung von Cultural Governance, In: Aus Politik und Zeitgeschichte H.8, 34-40.
- Landry, Charles (2000): The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators. London.
- Meier, Josiane (2011): Standortfaktoren im Wandel? Erkenntnisse aus der Forschung zu Standortfaktoren und Standortwahl von Unternehmen, Difu-Impulse 1/2011. Berlin.
- Menzl, Marcus (2012): Hamburg – Reurbansierungsprozesse in einer wachsenden Stadt, In:
- Osterhage, Frank (2007): Reurbansierung in Nordrhein-Westfalen: Von der Stadtfucht zur Renaissance der Städte? In: ILS (Hg.) (2007): Demographischer Wandel in NRW. ILS-Schrift 203. Dortmund. 75-88.

- Richter GmbH (2013): Wirtschafts- und Organisationsuntersuchung. Kultur- und Kommunikationszentrum Lindenbrauerei e.V. Stadthalle Unna – Gesellschaft für Veranstaltungen und Marketing GmbH. Bereich Kultur der Kreisstadt Unna.
- Schultheis, Julia (2006): Public Private Partnership bei Stadthallen – Rahmenbedingungen und Gestaltungsmöglichkeiten in Deutschland. Dissertation. Darmstadt.
- Siedentop, Stefan (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese, In: Informationen zur Raumentwicklung H.3/4, 193-210.
- Soehlke, Cord (2014): Städtebauliche Qualitäten in Tübingen – Neue Projekte jenseits des Französischen Viertels. In: RaumPlanung September/Oktober 2014: Guter Städtebau. 40-45.
- Söndermann, Michael (2012): Statistische Anpassung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Deutschland – Kurzanleitung zur Erstellung einer statistischen Datengrundlage für die Kulturwirtschaft. Köln.
- STADTart (2013): Kreativwirtschafts-Scout: Die Kultur- und Kreativwirtschaft im IHK-Bezirk Dortmund. Dortmund.
- STADTart (2007): Innenstadtentwicklung durch Freizeit- und Kulturwirtschaft in Solingen. Im Rahmen eines Modellvorhabens des Landes NRW. Dortmund.
- STADTart (2004): Kulturwirtschaft – Tourismus in Ostwestfalen-Lippe. Netzwerkmanagement. Im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft und Arbeit des Landes Nordrhein-Westfalen.
- STADTart; Klaus R. Kunzmann (2007): Kultur- und Kreativwirtschaft in Dortmund. Im Auftrag der Wirtschaftsförderung der Stadt Dortmund.
- STADTart, Klaus R. Kunzmann, Culture Concepts (2007): Kreativräume in der Stadt – Integration von Kunst, Kultur und Co. in der Berliner Stadtentwicklung, Studie im Auftrag der Senatsverwaltung von Berlin. Dortmund.
- Stadt Elmshorn (2013a): Monitoringbericht Wohnen 2012, Elmshorn.
- Stadt Elmshorn (2013b): Gebäudebeschreibung (unveröffentlichtes Manuskript), Elmshorn.
- Stadt Elmshorn (2013c): Umnutzung der Knechtschen Hallen in Elmshorn – Dialogorientierte Untersuchung und Prozesssteuerung im Rahmen des ExWoSt-Programms „Innovationen für Innenstädte, 2. Sachstandsbericht. Elmshorn.
- Stadt Elmshorn (2012a): Umnutzung der Knechtschen Hallen in Elmshorn – Dialogorientierte Untersuchung und Prozesssteuerung im Rahmen des ExWoSt-Programms „Innovationen für Innenstädte, 1. Sachstandsbericht. Elmshorn.
- Stadt Elmshorn (2012b): Umnutzung der Knechtschen Hallen in Elmshorn – Dialogorientierte Untersuchung und Prozesssteuerung im Rahmen des ExWoSt-Programms „Innovationen für Innenstädte, 1. Jahreszwischenbericht. Elmshorn.
- Stadt Elmshorn (Hg.) (2011a): Rahmenplan Krückau-Vormstegen.

Stadt Elmshorn (Hg.) (2011b): Einzelhandelskonzept Stadt Elmshorn.

Westdeutsche Kommunal Consult (2003): Analysen zur geplanten Stadthalle Worms. Baustein III: Wirtschaftlichkeitsanalyse. Gutachten im Auftrag der Stadt Worms.

Willinger, Stefan (2014); Governance des Informellen – Planungstheoretische Überlegungen, In: Informationen zur Raumentwicklung H. 2, 147-155.

Wüst und Partner (2013): Wohnungsmarkt in Hamburg, Hamburg.

## Anhang

Anhang 1	Geplanter Ablauf und Zeitplan der Arbeitsschritte sowie Finanzierungsplan .....	VI
Anhang 2	Besuche und Zeitstruktur ausgewählter Kultur- und Bildungseinrichtungen in und außerhalb der Innenstadt von Elmshorn .....	VIII
Anhang 3	Zuordnung der Wirtschaftszweige zu den elf Teilmärkten der Kultur- und Kreativwirtschaft .....	X
Anhang 4	Informationsbroschüre der Stadt Elmshorn .....	XII
Anhang 5	Vorschläge zur Zwischennutzung .....	XIII
Anhang 6	Erste Nutzungsskizzen für die Mantelbebauung des „Kranhauses“ .....	XIV
Anhang 7	Newsletter 1-4 .....	XVII
Anhang 8	Baukostensimulation für einen vergleichbaren Neubau .....	XXI
Anhang 9	Presseartikel .....	XXII
Anhang 10	Knechtsche Hallen Elmshorn, Gebäude III: Bestandsgutachten – Öffentlicher Teil .....	LVIII

**Anhang 1: Geplanter Ablauf und Zeitplan der Arbeitsschritte (Stand: Dezember 2012)**

Jahr	2011				2012				2013				2014			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
<b>Allgemein</b>																
Interne Projektentwicklung																
Vorbereitung Auftragsvergaben																
Auftakt „AG Kulturnetzwerk“																
Begleitung „AG Kulturnetzwerk“																
Bürger-Workshop Kultur																
Koordination Bürger-Nutzer-Investoren-Gutachter-Stadt																
<b>„Konzeptschwerpunkt Kulturnetzwerk“</b>																
Klärung Konzeptdesign																
Bestandsaufnahme																
Konzeptvorschläge in Varianten																
Begleitphase Pilotprojekt																
Konzeptfertigstellung																
<b>Pilotprojekt „Kulturhallen“</b>																
<i>Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer</i>																
Vertragsentwurf																
Vertragsabschluss																
<b>Bauliche Untersuchung</b>																
Klärung Untersuchungsdesigns																
Allg. bauliche Untersuchung																
Klärung baulicher Einzelfragen																
Bauliche Empfehlungen																
<b>Nutzungsstudie</b>																
Klärung Prozessdesign																
Sondierung potenzieller Nutzer																
Auftakt „Potenzielle Nutzer“																
Bedarfsbestimmung p. N.																
Konzepterstellung																
Variantenvorschläge																
<b>Wirtschaftlichkeitsbetrachtung</b>																
Kostenermittlung																
Marktsondierung																
Variantenberechnungen																
Rückkopplung Nutzer																
Handlungsempfehlung																
<b>Gesamtergebnisse</b>																
Zusammenführung Gutachten																
Gesamtergebnisse (Varianten)																
<b>Impulsprojekt „Keimzelle“</b>																
Klärung Nutzer und Bedarfe																
Gründung „AG Keimzelle“																
Planung und Umsetzung																
Eröffnungsveranstaltung																
Betrieb und Begleitung																
Fazit und Zukunftskonzept																
<b>Reflexionstermine</b>																
Auftakt						8.3.										
Jahresreflexion 2012									22.11.							
Jahresreflexion 2013																
Jahresreflexion 2014																
<b>Berichtswesen</b>																
Sachstandsbericht								6.7.								
Jahresbericht									5.12.							
Sachstandsbericht												5.7.				
Jahresbericht													5.12.			
Sachstandsbericht														28.3.		
Schlussbericht – Entwurf															1.8.	
Schlussbericht – Bericht																28.8.
<b>Veranstaltungen</b>																
Werkstatt 01 (Auftakt)						2./3.2.										
Werkstatt 02								13./14.9.								
Zwischenveranstaltung												28.2.				
Werkstatt 03													25./26.9.			
Werkstatt 04																
Abschlussveranstaltung																

Finanzierungsplan (Stand 27.3.2014)

<b>Forschungsprogramm:</b>		Experimenteller Wohnungs- und Städtebau			
<b>Forschungsprojekt:</b>		Innovationen für Innenstädte			
<b>Modellvorhaben:</b>		Kulturnetzwerk Neue Mitte Elmshorn			
<b>Aktenzeichen:</b>		SWD 10.04.04-011.01113	611/02-03-02-15/2		
<b>Stand:</b>		27.03.2014			
<b>2. Finanzierungsplanung</b>					
lfd. Nr.	Zuordnung Projektkosten	2012	2013	2014	Gesamt
<b>2.0</b>	<b>Gesamtausgaben</b>	<b>10.526,54</b>	<b>68.246,08</b>	<b>260.227,38</b>	<b>339.000,00</b>
<b>davon:</b>					
2.1	Eigenmittel	7.000,00	44.000,00	18.000,00	69.000,00
2.2	Landesmittel	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3	Drittmittel	0,00	0,00	0,00	0,00
2.4	Bundesmittel (Zuwendung)	3.526,54	24.246,08	242.227,38	270.000,00
2.4.1	Bundesmittel (Zuwendung) - prozentualer Anteil	33,50%	35,53%	93,08%	79,65%
<b>Gesamtsumme</b>					<b>339.000,00</b>
<b>3. Laufzeit des Projektes</b>					
3.1	vorgesehener Projektbeginn:	01.2012			
3.2	vorgesehenes Projektende:	10.2014			
<b>ANMERKUNGEN</b>					
- unter <b>1.Ausgabenplanung</b> sind die <b>Gesamtkosten</b> einzutragen, <u>nicht nur</u> die Bundeszuwendung!!!					
- wenn mehrere Leistungsbausteine zum "Konzeptschwerpunkt", "Pilotprojekt" oder "Impulsprojekt" gehören, können diese einzeln aufgeführt werden					
- bis zu 20% der Kosten kann der ZE <u>ohne</u> Mitteilung an SWD verschieben. Allerdings ist es ratsam, eine Änderung trotzdem anzuzeigen, da dies die - VN-Prüfung erleichtert.					
- bei Anzeige einer Änderung wird diese durch SWD genehmigt.					

## Anhang 2: Besuche und Zeitstruktur ausgewählter Kultur- und Bildungseinrichtungen in und außerhalb von Elmshorn

Einrichtungen in der Innenstadt	Besuche 2013	Zeitstruktur	Trägerschaft/ Sparte
(1) Stadtbücherei • Verleih von Medien • Lesungen	178.000	Mo, Mi - Fr 10.00 - 18.00 Uhr Sa 09.00 - 13.00 Uhr	kommunal
(2) VHS • Kurse • Vorträge (14 Veranstaltungsorte)	162.300 (16.230 Unterrichtsstunden, ca. 10 Personen pro Kurs)	Mo - Fr 08.30 - 21.30 Uhr Sa + So 08.30 - 18.00 Uhr	kommunal
(3) Musikschule Elmshorn e.V.	ca. 30.000 Schüler/innen + ca. 10.000 Eltern etc. + ca. 800 bei Schülerkonzerten		gemeinnütziger Verein
(4) Industriemuseum • Dauer- und Sonderausstellungen • Museums- und Stadtführungen • Kindergeburtstage, • Werkstätten	10.108	Di, Fr, Sa 14.00 - 17.00 Uhr Mi 10.00 - 17.00 Uhr Do 14.00 - 19.00 Uhr So 10.00 - 17.00 Uhr	kommunal
(5) Konrad-Struve-Haus (Außenstelle des Industriemuseums)	744	Mi 14.00 - 17.00 Uhr So 10.00 - 12.00 Uhr in den Schulferien geschlossen	kommunal
(6) Jüdische Friedhofshalle (Außenstelle des Industriemuseums)	106	1. So im Monat (Mai - Sep) 14.00 - 17.00 Uhr	kommunal
(7) Haus 13 • Kabarett • Theater • Lesungen • Musik • Film • Kindertheater	keine Angaben	Mo - Fr abends Sa + So nachmittags und abends	gemeinnütziger Verein (2006)
(8) Kunstverein Elmshorn • Ausstellungen	1.500 - 1.700 (7-8 Ausstellungen, jew. 3 Wochen)		gemeinnütziger Verein
(9) Artothek • Leihgaben von Gemälden/Druckgrafiken	keine Angaben	Mi 15.00 - 18.00 Uhr im August und an Feiertagen geschlossen	kommunal
(10) Stadtarchiv	keine Angaben	Mo 08.30 - 12.00 Uhr und nach vorheriger Anmeldung	kommunal
(11) Theaterkasse (im Gebäude der Stadtbücherei)	keine Angaben	Mo 10.00 - 13.30 Uhr Di - Fr 10.00 - 13.30 Uhr + 15.30 - 18.30 Uhr Sa (Okt.-Feb) 09.30 - 13.30 Uhr	
(12) Wasserturm • Turmführungen • Kunsthandwerk-Kurse • Kindergeburtstage	keine Angaben	Di - Sa 11.00 - 19.00 Uhr So 13.00 - 19.00 Uhr Turmführungen Sa + So 15.00 + 17.00 Uhr und nach Vereinbarung	erwerbswirtschaftlich
(13) Heymann Buchzentrum	keine Angaben	Mo - Fr 09.00 - 19.00 Uhr Sa 09.00 - 16.00 Uhr	
(14) Drumline Modern School of Drums and Percussion • Unterricht • Kurse	keine Angaben	kursabhängig zwischen 10.00 und 16.00 Uhr sowie am Wochenende	erwerbswirtschaftlich
(15) Galerie Dethlefs • Kunstausstellungen	keine Angaben (3-4 Ausstellungen pro Jahr)	Di - Fr 10.00 - 13.00 Uhr + 14.30 - 18.30 Uhr Sa 09.30 - 13.30 Uhr	erwerbswirtschaftlich
(16) Tanzschule step by step • Tanzkurse • Tanzkreise	20.000 -30.000*	Mo - Fr ab 18.00 Uhr Sa + So ab mittags	erwerbswirtschaftlich
(17) Tanzschule Tanzmomente • Tanzkurse • Workshops	20.000 -30.000*	kursabhängig Mo - Fr ab 16.00 Uhr Sa + So ab 12.30 Uhr	erwerbswirtschaftlich
(18) Tanzschule Loferski • Tanzkurse • Tanzveranstaltungen	20.000 -30.000*	kursabhängig Mo - Fr ab 16.00 Uhr Sa + So ab 12.30 Uhr	erwerbswirtschaftlich
(19) Handweberei Schafgarbe • Webkurse • Ladenwerkstatt	keine Angaben	Mi 09.00 - 12.00 Uhr Do + Fr 15.00 - 18.00 Uhr Sa 09.00 - 12.00 Uhr	erwerbswirtschaftlich
(20) Tru un Fast e.V. • Lesungen • Dia- und Filmvorträge	keine Angaben	Mo - Do mittags Sa + So bei Veranstaltungen	gemeinnütziger Verein
(21) Vereinigung für Familienkunde	keine Angaben		

Quelle: STADTart 2014, nach Angaben der Stadt Elmshorn und eigenen Recherchen, \* Schätzung nach STADTart 2007

Einrichtungen außerhalb der Innenstadt	Besuche 2013	Zeitstruktur	Trägerschaft/Sparte
(22) Cineplex Kino	ca. 120.000 - 130.000* (7 Säle, 1.250 Plätze)	Mo - Fr ab 15.00 Uhr Sa, So 13.45 - 23.00 Uhr	privat
(23) Stadttheater Theatergemeinschaft e.V.	ca. 31.700 (130 Aufführungen, 432 Sitzplätze)	vorwiegend abends und am Wochenende (Freitag, Samstag)	gemeinnütziger Verein soll demnächst grundlegend saniert werden
(24) Saalbau Elmshorn in Kooperation mit der Stadt Elmshorn	ca. 2.700		
(25) Forum Baltikum – Dittchenbühne • anspruchsvolle Theaterstücke • Kindertheater • Lesungen • Kursangebote (u.a. Malschule, Musikunterricht) • Begegnungsstätte	ca. 78.000, davon 29.000 Theaterbesucher (122 Plätze und 150 Plätze im Freilicht- Theater im Innenhof.)		gemeinnütziger Verein
(26) Stadtteilbücherei	keine Angaben	Mo - Mi 08.00 - 16.00 Uhr Do 08.00 - 17.00 Uhr Fr 08.00 - 13.00 Uhr	kommunal
(27) BücherStube Buchhandlung für Anthroposophie und ausgewählter Literatur • Lesungen • Buchpräsentationen	keine Angaben	Mo - Mi, Fr 10.00 - 12.00 Uhr + 14.00 - 18.00 Uhr Do 10.00 - 16.00 Uhr Sa 13.00 - 16.00 Uhr	erwerbswirtschaftlich
(28) Kinder- und Jugendhaus Krückapark offene freizeit- und sozialpädagogische Gruppenangebote für Kinder und Jugendliche • Ferienangebote • Veranstaltungen • Projekte • Tanzen • Töpfern • ...	keine Angaben	Mo - Di 15.00 - 20.00 Uhr Mi 15.00 - 19.00 Uhr Do 15.00 - 21.00 Uhr Fr 15.00 - 22.00 Uhr So (2.+4.) 14.00 - 19.00 Uhr	kommunal
(29) AWO Kinder- und Jugendhaus „Stromhaus“ freizeitpädagogische Einrichtung, offene Arbeit mit Kindern und Jugendlichen	keine Angaben		gemeinnütziger Verein
(30) Haus der Begegnung Stadtteilzentrum	keine Angaben	Mo, Di 09.00 - 12.00 Uhr Do, Fr 09.00 - 12.00 Uhr + 14.00 - 18.00 Uhr	gemeinnütziger Verein
(31) Studio Alavi Ballett, Jazz & Schauspiel • Kurse • Workshops • Kinder- und Jugendge- burtstage	ca. 12.500	kursabhängig	erwerbswirtschaftlich
(32) Modern Music School	10.200		erwerbswirtschaftlich
(33) Atelier Anders Petersen	keine Angaben	nach Vereinbarung	erwerbswirtschaftlich
(34) Atelier Bettina Jungmann	keine Angaben		erwerbswirtschaftlich
(35) Atelier Christiane Schedelgarn • Ausstellungen • Malkreise • Kunstkurse • Kunsttherapie	keine Angaben		erwerbswirtschaftlich
(36) Kunst-Atelier Ruth Alice Kosnick • Ausstellungen • Kurse • Kunstkreise • Work- shops • Atelierabende	keine Angaben		erwerbswirtschaftlich

\* In 2011 betrug die durchschnittliche Sitzplatzauslastung in allen Kinos in Deutschland 170 pro Sitzplatz. Je mehr Säle ein Kino hat, desto höher ist die Sitzplatzauslastung (Filmförderungsanstalt 2011; Struktur der Kinosäle in der Bundesrepublik Deutschland 2003-2011, Berlin, 17). Nimmt man daher für das Cineplexkino in Elmshorn eine etwas höhere Sitzplatzauslastung als der Durchschnitt an, in diesem Fall 180 pro Sitzplatz und Jahr, dann kann bei 1.250 Sitzplätzen für dieses Kino und eher konservativ gerechnet heute von mindestens 120.000 bis 130.000 Besuchen pro Jahr ausgegangen werden. Vermutlich liegt die Anzahl aufgrund der Lage und des Einzugsbereichs noch etwas höher.

Quelle: STADTart 2014, nach Angaben der Stadt Elmshorn und eigenen Recherchen

**Anhang 3 Zuordnung der Wirtschaftszweige zu den elf Teilmärkten der Kultur- und Kreativwirtschaft nach der Wirtschaftszweigsystematik 2008**

11 Teilmärkte	WZ-Nr.	Wirtschaftszweig
<b>1. Musikwirtschaft</b>	90.03.1	Selbstständige Komponist/innen, Musikbearbeiter
	90.01.2	Musikensembles
	59.20.1	Tonstudios etc.
	59.20.2	Tonträgerverlage
	59.20.3	Musikverlage
	90.04.1	Theater- und Konzertveranstalter*
	90.04.2	Private Musical-/Theaterhäuser, Konzerthallen*
	90.02	Erbringung von Dienstleistungen für die darstellende Kunst*
	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten etc.
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton-/Bildträgern*
32.2	Herstellung von Musikinstrumenten	
<b>2. Buchmarkt</b>	90.03.2	Selbstständige Schriftsteller/innen
	74.30.1	Selbstständige Übersetzer/innen
	58.11	Buchverlage
	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
	18.14	Buchbinderei, Druckweiterverarbeitung
<b>3. Kunstmarkt</b>	90.03.3	Selbstständige bildende Künstler/innen
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen etc.
	91.02	Museumshops etc.
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten etc.
<b>4. Filmwirtschaft</b>	90.01.4	Selbstständige Bühnen-, Film-, TV-Künstler/innen*
	59.11	Film-/TV-Produktion
	59.12	Nachbearbeitung/sonstige Filmtechnik
	59.13	Filmverleih und -vertrieb
	59.14	Kinos
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton-/Bildträgern*
	72.22	Videotheken
<b>5. Rundfunkwirtschaft</b>	90.03.5	Selbstständige Journalist/innen*
	60.10	Hörfunk-Veranstalter
	60.20	Fernsehveranstalter
<b>6. Markt für Darstellende Künste</b>	90.01.4	Selbstständige Bühnen-, Film-, TV-Künstler/innen*
	90.01.3	Selbstständige Artist/innen, Zirkusbetriebe
	90.01.1	Theaterensembles
	90.04.1	Theater- und Konzertveranstalter*
	90.04.2	Private Musical-/Theaterhäuser, Konzerthallen*
	90.04.3	Varietés und Kleinkunstabühnen
	90.02	Erbringung von Dienstleistungen für die darstellende Kunst*
	85.52	Kulturunterricht/Tanzschulen

11 Teilmärkte	WZ-Nr.	Wirtschaftszweig
<b>7. Designwirtschaft</b>	74.10.1	Industrie-, Produkt- und Mode-Design
	74.10.2	Grafik- und Kommunikationsdesign
	74.10.3	Interior Design und Raumgestaltung
	71.11.2	Büros für Innenarchitektur*
	73.11	Werbegestaltung*
	32.12	Herstellung von Schmuck, Gold, Silberschmiedewaren
	74.20.1	Selbstständige Fotografen
<b>8. Architekturmarkt</b>	71.11.1	Architekturbüros für Hochbau
	71.11.2	Büros für Innenarchitektur*
	71.11.3	Architekturbüros für Orts-, Regional- und Landesplanung
	71.11.4	Architekturbüros für Garten- und Landschaftsgestaltung
	90.03.4	Selbstständige Restaurator/innen
<b>9. Pressemarkt</b>	90.03.5	Selbstständige Journalist/innen*
	63.91	Korrespondenz- und Nachrichtenbüros
	58.12	Verlegen von Adressbüchern und Verzeichnissen
	58.13	Verlegen von Zeitungen
	58.14	Verlegen von Zeitschriften
	58.19	Sonstiges Verlagswesen
	47.62	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
<b>10. Werbemarkt</b>	73.11	Werbeagenturen/Werbegestaltung*
	73.12	Vermarktung und Vermittlung von Werbezeiten/-flächen
<b>11. Software-/Games-Industrie</b>	58.21	Verlegen von Computerspielen
	63.12	Webportale
	62.01.1	Entwicklung und Programmierung von Internetpräsentationen
	62.01.9	Sonstige Softwareentwicklung
	58.29	Verlegen von sonstiger Software
<b>(-) Sonstiges</b>	91.01	Bibliotheken und Archive
	91.03	Betrieb von historischen Stätten und Gebäuden und ähnlichen Attraktionen
	91.04	Botanische und zoologische Gärten sowie Naturparks
	74.30.2	Selbstständige Dolmetscher/innen
	74.20.2	Fotolabors
	32.11	Herstellung von Münzen
	32.13	Herstellung von Fantasieschmuck

\* mehrfach zugeordnete Wirtschaftszweige

Quelle: STADTart 2013, nach Söndermann 2012

## Anhang 4: Informationsbroschüre der Stadt Elmshorn



### Stadt Elmshorn Neues Leben in Krückau-Vormstegen



#### Vorschläge zur Zwischennutzung der „Keimzelle“ Berliner Straße 18 gesucht

Seit Jahren werden die Gewerbegebäude in Krückau-Vormstegen in Elmshorn kaum oder nicht mehr genutzt. Dies soll nicht so bleiben. Die Stadt Elmshorn möchte das von ihr kürzlich erworbene Gebäude an der Berliner Straße 18 zugänglich Gruppen bzw. Initiativen aus dem Kultur-, Sport- und Freizeitbereich für eine beschränkte Zeit zur Verfügung stellen. Vorgesehen ist im Rahmen des Sanierungsverfahrens und der Einbindung der Zwischennutzung in ein bundesweites Forschungsprojekt zum Experimentellen Städtebau (ExWoSt) zunächst ein Zeitraum bis Ende 2014. Denkbar sind etwa Musikveranstaltungen, Ausstellungen, Lesungen oder alternative Fitness- und Sportangebote. Möglicherweise gibt es auch weitere Ideen, an die bislang noch keiner gedacht hat.

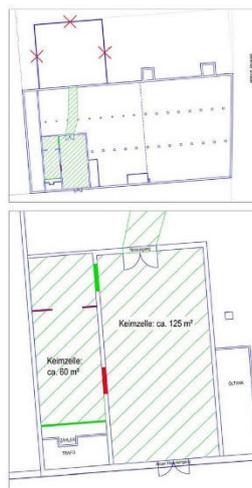


Verfügbar ist in wenigen Wochen eine „Keimzelle“. Diese umfasst zwei Räume mit insgesamt 185 m<sup>2</sup>. Zwei Varianten der Raumnutzung sind dabei möglich:

Variante 1 umfasst die Nutzung des Hauptraumes (ca. 125 m<sup>2</sup>), einschließlich der angrenzenden Nebenräume (ca. 80 m<sup>2</sup>). Aus brandschutztechnischen Gründen muss in diesem Fall ein Wanddurchbruch (rot markiert) geschaffen werden.



### Stadt Elmshorn Neues Leben in Krückau-Vormstegen



Variante 2 beinhaltet nur die Nutzung des Hauptraumes. In diesem Fall wird der bestehende Zugang zum Nebenraum verschlossen (grün markiert).

Der Eingang zur „Keimzelle“ befindet sich an der Schloßstraße. Der zweite Fluchtweg führt durch das Gebäude hindurch ins Freie; dort wo sich vormals die ehemalige Videothek befand. Auf dieser Freifläche besteht auch die Möglichkeit sanitäre Anlagen bzw. einen WC-Wagen aufzustellen.

#### Was wünschen wir uns?

Gewünscht wird ein Konzept zur Zwischennutzung der „Keimzelle“. Dies sollte mindestens auf folgende Punkte eingehen (das kann auch in Form von Stichworten erfolgen):

1. Kontaktdaten
2. Beteiligte Personen bzw. Unterstützer/innen
3. Beschreibung des Zwischennutzungskonzeptes
4. Beginn und Dauer
5. Darstellung der beabsichtigten Maßnahmen zur Ermöglichung der Zwischennutzung
6. Gruppen, bei denen das Angebot in der „Keimzelle“ auf Interesse stößt



### Stadt Elmshorn Neues Leben in Krückau-Vormstegen



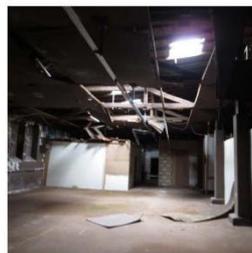
Damit bei der Nutzungsidee seine eigenen Möglichkeiten nicht überschätzt werden und die Idee hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeit besser eingeschätzt werden kann, empfehlen wir zusätzlich eine grobe Einnahmen-Ausgaben-Kalkulation.

#### Was ist bei dem Nutzungskonzept zu beachten?

- Die Räume dürfen nicht ausschließlich zur Lagerung oder privat genutzt werden. Zumindest punktuell sind öffentlich zugängliche Veranstaltungen durchzuführen.
- Die Stadt leistet keine direkte finanzielle Unterstützung, sie wird die „Keimzelle“ soweit instand setzen, dass eine Zwischennutzung möglich ist (jedoch ohne direkten Wasseranschluss). Sanitäre Anlagen können in Form eines WC-Wagens auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden. In welcher Form (temporär für Veranstaltungen oder dauerhaft) dies erfolgt, stimmen Nutzer und Eigentümer ab.
- Die Höhe eines möglichen Nutzungsentgeltes richtet sich nach den getätigten Investitionen des Nutzers.
- Anfallende Nebenkosten für Strom, Heizung, Versicherungen etc. müssen von den Nutzer/innen übernommen werden.



### Stadt Elmshorn Neues Leben in Krückau-Vormstegen



- Es sind die Vorgaben der Bauaufsicht zu berücksichtigen (z.B. der Versammlungsstättenverordnung).
- Die Nutzungsbedingungen werden im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Elmshorn und dem Zwischennutzer geregelt.

#### Lassen Sie uns über Ihren Vorschlag reden

Wenn Sie die „Keimzelle“ gerne aktiv nutzen wollen, so senden Sie uns Ihren Vorschlag bitte spätestens bis Ende Oktober 2013 an das für die Umnutzung der Knechtschen Hallen von der Stadtverwaltung beauftragte Planungs- und Beratungsbüro STADTart in Dortmund (Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund, mail@stadtart.com). Bis Ende des Jahres wird dann in Abstimmung mit der Stadtverwaltung von Elmshorn ein Konzept ausgewählt, das dann umgesetzt werden soll.



Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Dipl.-Ing./Stadtplaner Ralf Ebert von STADTart zur Verfügung, erreichbar unter 0231 / 58 44 99 523 oder unter der oben genannten E-Mail-Adresse.

Quelle: ...

## Anhang 5: Vorschläge zur Zwischennutzung

Kurzfassung der eingereichten Nutzungsvorschläge für das „Krankenhaus“ an der Berliner Straße 18

An-sprech-partner/in	Nutzungs-idee	Anzahl der Veranstaltungen	Beginn	Zielgruppe	Sonstiges
David Gerlach (mit Unterstützerkreis)	- Kultureinrichtung im Club/Lounge Stil	- <u>Livemusik</u> : 3 Konzerte, 4 Bandabende, 4 Akustik/ Songwriterkonzerte) - <u>Tanzveranstaltungen</u> : 4-6 Partys - <u>Lesung/Theater</u> : 3 Lesungen, 1 Theateraufführung - <u>Vermietung</u> : 12 Geburtstags-& Vereinsfeiern und div. Ausstellungen usw.	- nach einer Umbauphase (Bühne, Verlegung Eingang) - Laufzeit: 2-3 Jahre	- Kultur für Altersklasse ab 14 Jahren bis ca. 40+	vorhandene Industrieoptik wird genutzt und durch moderne Elemente und farbliche Kontraste im „Retro Look“ ergänzt
Wilfried Kneffel (mit Unterstützerkreis)	- „ <u>Fabrik für Nachhaltigkeit Elmshorn</u> “ - <u>Stadt Planen, Bauen, Betreiben und Sanieren</u> als Norddeutsches Zentrum für Nachhaltigkeit	- k.A.	- Januar/Februar 2014 (mit langfristigem Ausbaukonzept)	- für Planungs- und Baubranche, aber auch für Öffentlichkeit (Nutzer können sich aktiv am Planungsprozess beteiligen)	Entwicklung als „erste Adresse“, für Elmshorn, Pinneberg und Land Schleswig-Holstein
Edzard Kröger (mit Unterstützerkreis)	- <u>Ausstellung</u> , die mittwochs und samstags geöffnet ist (an Markttagen) - <u>Veranstaltungen</u> des Freundeskreises der Knechtschen Hallen, anderer Interessenten (Musik, Film, Literatur) - <u>Workshops</u>	- k.A.	Ende Januar 2014	- Menschen für das Quartier zu interessieren	Gruppe von 10 Personen, hergerichtet mit ihren „Produkten“ (Möbel, Keramik, Schmuck etc.)
Yvette Karo (mit drei Unterstützern)	- <u>GutDing</u> – <u>Hilfe zur Selbsthilfe Konzept</u> als Reparaturcafé (Repair Café)	- außerhalb der Schulferien am ersten Samstag des Monats von 10-14 Uhr	- GutDing startet mit Öffentlichkeitsarbeit und wird bis Ende 2014 angeboten (darüber hinausgehende Nutzung erstrebenswert)	- Menschen aus Elmshorn und Umgebung, die Spaß am Tun haben, die sich entwickeln wollen, ihre Kenntnisse an andere weiter geben wollen, die Dinge wertschätzen, die Lust haben sich ehrenamtlich zu engagieren	trägt aktiv zur Nachhaltigkeitsbestrebung, stärkt bürgerschaftliches Engagement

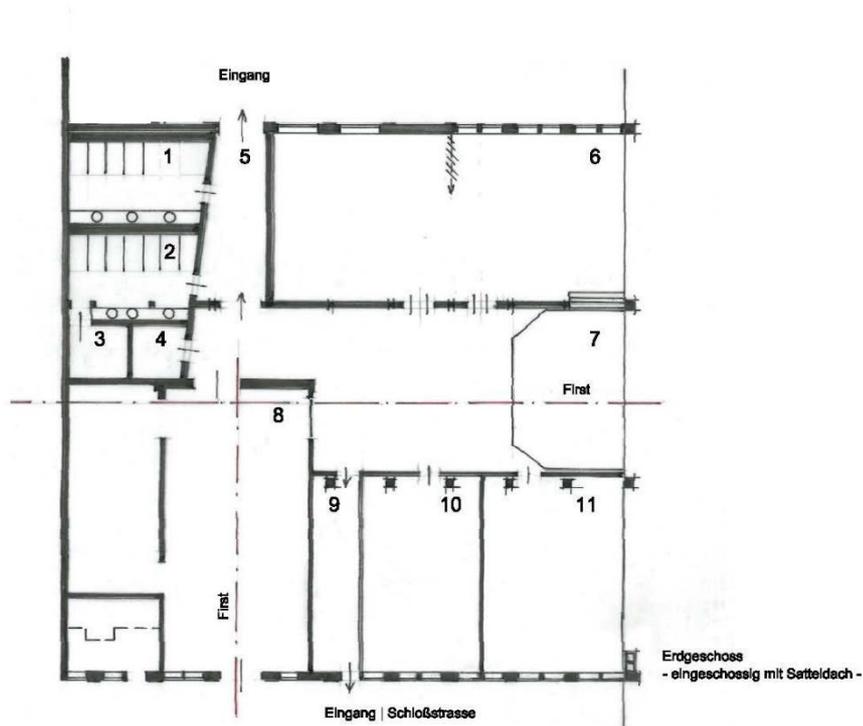
Quelle: STADTart 2013 auf der Basis der eingereichten Vorschläge

Anhang 6: Erste Nutzungsskizzen für die Mantelbebauung des „Kranhauses“

Stadt Elmshorn

Kulturnetzwerk · Neue Mitte Elmshorn

Ideenskizze Kranhaus · **Nutzungsvariante 1** | Veranstaltung · Kleinkunst

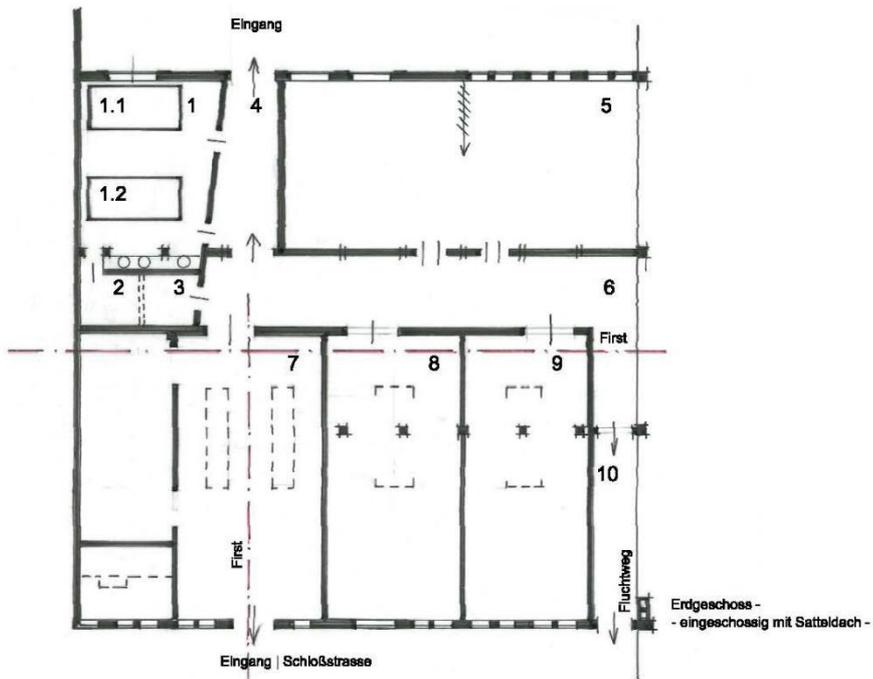


1	WC   Herren	36.7 m <sup>2</sup>
2	WC   Damen	30.2 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	10.2 m <sup>2</sup>
4	WC   Behinderte	7.8 m <sup>2</sup>
5	Fluchtweg	29.5 m <sup>2</sup>
6	Mehrzweckraum/schaltbar	178.0 m <sup>2</sup>
7	Foyer mit Bühne · Kleinkunst	178.0 m <sup>2</sup>
8	"Neue Keimzelle"	180.0 m <sup>2</sup>
9	Fluchtweg	26.5 m <sup>2</sup>
10	Raum 1	69.0 m <sup>2</sup>
11	Raum 2	81.8 m <sup>2</sup>

Stadt Elmshorn

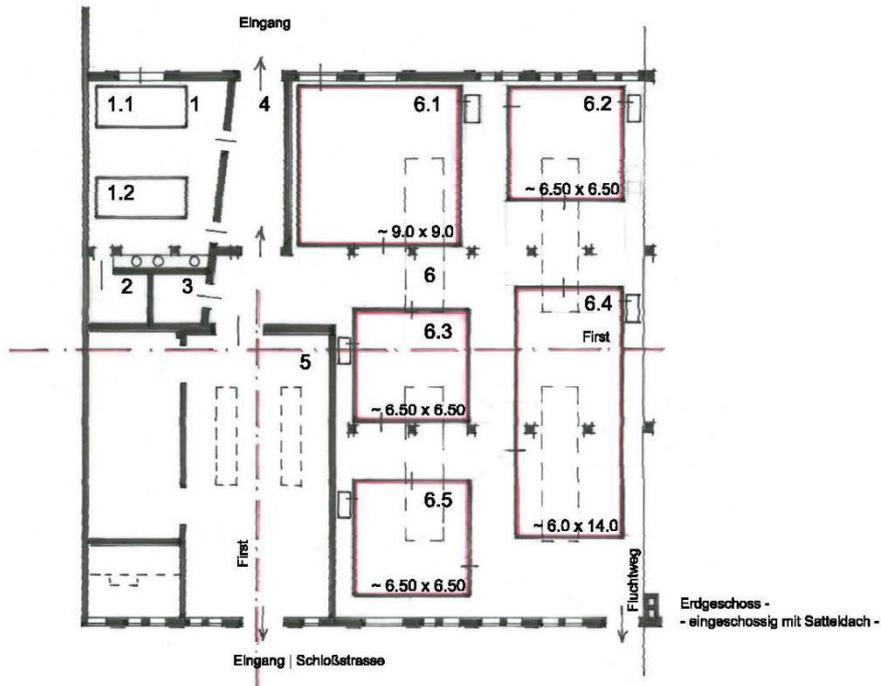
Kulturnetzwerk · Neue Mitte Elmshorn

Ideenskizze Kranhaus · **Nutzungsvariante 2** | Veranstaltung · Werkstätten



1	WC   Wagen	71.7 m <sup>2</sup>
1.1	WC   Damen	11.0 m <sup>2</sup>
1.2	WC   Herren	11.0 m <sup>2</sup>
2	Abstellraum	10.2 m <sup>2</sup>
3	WC   Behinderte	7.8 m <sup>2</sup>
4	Fluchtweg	29.5 m <sup>2</sup>
5	Mehrzweckraum /schaltbar	178.0 m <sup>2</sup>
6	Flur   Aufenthaltsbereich	106.5 m <sup>2</sup>
7	"Neue Keimzelle"	180.0 m <sup>2</sup>
8	Raum 1	113.0 m <sup>2</sup>
9	Raum 2	104.5 m <sup>2</sup>
10	Fluchtweg	24.0 m <sup>2</sup>

Stadt Elmshorn  
 Kulturnetzwerk · Neue Mitte Elmshorn  
 Ideenskizze Kranhaus · **Nutzungsvariante 3** | Flexibel nutzbare Boxen



1	WC   Wagen	71.7 m <sup>2</sup>
1.1	WC   Damen	11.0 m <sup>2</sup>
1.2	WC   Herren	11.0 m <sup>2</sup>
2	Abstellraum	10.2 m <sup>2</sup>
3	WC   Behinderte	7.8 m <sup>2</sup>
4	Fluchtweg	29.5 m <sup>2</sup>
5	"Neue Keimzelle"	180.0 m <sup>2</sup>
6	Mehrzweckraum	545.0 m <sup>2</sup>
6.1	Box 1	72.3 m <sup>2</sup>
6.2	Box 2	36.0 m <sup>2</sup>
6.3	Box 3	26.0 m <sup>2</sup>
6.4	Box 4	36.0 m <sup>2</sup>
6.5	Box 5	74.3 m <sup>2</sup>

Anhang 7: Newsletter 1-4

Newsletter 1 (Juli 2013)



Umnutzung der Knechtschen Hallen Elmshorn

**Nachrichten 1**

Was seit langem im Gespräch ist, soll nun Wirklichkeit werden. Mit der Pressekonferenz am 27.06.2013 und einem ersten Gespräch mit dem Freundeskreis der Knechtschen Hallen erfolgte der Startschuss für die Erarbeitung eines zukunftsorientierten Nutzungskonzeptes der Knechtschen Hallen. Die Machbarkeitsstudie ist Teil eines bundesweiten Forschungsprojektes „Innovationen für Innenstädte“. Dabei wird in acht Kommunen untersucht, wie brachliegende innerstädtische Großgebäude, darunter Kaufhäuser oder Werkshallen, durch Kultur, Gewerbe, Freizeit, Bildung zu neuem städtischen Leben erweckt werden können. Bearbeiter/innen der Studie, deren Ergebnisse Ende Juni 2014 vorliegen sollen, sind das renommierte Büro STADTart aus Dortmund mit den freien Mitarbeiter/innen Frau Uta Ramme, Betriebswirtin und Kulturberaterin, sowie Carmen Heiermann-Bauer, Architektin. Die Leitung hat Dipl.-Ing. und Stadtplaner NW Ralf Ebert von STADTart, der auch in der Funktion als Kulturberater bundesweit schon zahlreiche ähnliche Projekte durchgeführt hat. Neben der Erarbeitung eines zukunftsorientierten Nutzungskonzeptes für die Knechtschen Hallen wird das Büro auch die wirtschaftliche Bedeutung der Kultur- und Kreativwirtschaft für Elmshorn erkunden und bei der Zwischennutzung anderer Gebäude im Sanierungsgebiet behilflich sein.

Schwerpunkt der kommenden Wochen und Monate ist die Durchführung von Gesprächen mit den für Kultur, Bildung, Freizeit und Wirtschaft zuständigen Verwaltungsstellen von Elmshorn. Wie auch in Gesprächen mit Gruppen bzw. Initiativen der Stadt, die sich bei der Umnutzung der Knechtschen Hallen aktiv einbringen möchten, geht es darum, die Nachfrage näher zu erkunden, etwa hinsichtlich der benötigten Flächen, der Mietzahlungsfähigkeit etc. Vor dem Hintergrund sich abzeichnender Entwicklungen in Kultur, Bildung, Freizeit sowie der Kultur- und Kreativwirtschaft, der Freizeit- und Bildungswirtschaft im Großraum Hamburg werden dann zukunftsorientierte Nutzungskonzepte erarbeitet (Übersicht).

Übersicht Erarbeitung des zukunftsorientierten Nutzungskonzeptes für die Knechtschen Hallen



Quelle: STADTart 2013

Mit dieser ersten Ausgabe der Nachrichten zur Umnutzung der Knechtschen Hallen möchte die Stadt Elmshorn gemeinsam mit den Bearbeiter/innen der Studie die Bürger/innen und alle Interessierten regelmäßig über den Projektstand informieren.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an das Büro STADTart in Dortmund: Tel. 0231/ 58 44 99 50 oder [mail@stadtart.com](mailto:mail@stadtart.com).

STADTart

## Newsletter 2 (Oktober 2013)



### Umnutzung der Knechtschen Hallen Elmshorn

## Nachrichten 2

Seit Jahren werden die Gewerbegebäude in Krückau-Vormstegen kaum oder nicht mehr genutzt. Damit sich dies bald ändert, hatte die Stadt Elmshorn am 27. September unter dem Motto „Zwischennutzer gesucht“ Interessierte zu einem Tag der offenen Tür in die „Kranhallen“ an der Berliner Straße 18 eingeladen. Zu der im Rahmen des Sanierungsverfahrens und des bundesweiten Forschungsprojekts zum experimentellen Städtebau (ExWoSt) konzipierten und von den Beschäftigten der Stadt Elmshorn vorbereiteten Veranstaltung hatten sich rund 80 Interessenten eingefunden. Frau Faber, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung, der Projektkoordinator Herr Kalkowsky und Herr Ebert vom Planungs- und Beratungsbüro STADTart, der mit der anvisierten Umnutzung der Knechtschen Hallen betraut ist, stellten das Konzept in der zur Zwischennutzung vorgesehenen „Keimzelle“ mit rund 200 qm vor. Zusammen mit Frau Storm und Herrn Lützen vom Freundeskreis der Knechtschen Hallen erläuterten sie die Rahmenbedingungen (z.B. die Übernahme der Nebenkosten durch die Nutzer/innen) und beantworteten in ausführlichen Gesprächen die zahlreichen Fragen der Besucher/innen. Vorgesehen ist für die Zwischennutzung zunächst ein Zeitraum bis Ende 2014.

Nun haben die Interessenten bis Ende Oktober Zeit ein Zwischennutzungskonzept zu erarbeiten. Als Hilfestellung wurde hierzu ein Leitfaden erarbeitet, der genaue Angaben zur „Keimzelle“ enthält, was bei der Erarbeitung eines Konzept zu beachten ist etc. (ausführlich Informationsbroschüre „Neues Leben in Krückau-Vormstegen“ unter [www.elmshorn.de](http://www.elmshorn.de)). Denkbar sind nicht nur Musikveranstaltungen, Ausstellungen oder alternative Fitness- und Sportangebote, sondern auch weniger übliche Nutzungsideen. Aus den eingesandten Zwischennutzungskonzepten wird die Stadt Elmshorn bis Ende des Jahres eines auswählen, das dann umgesetzt werden soll.



Wer am 27. September keine Gelegenheit hatte sich über die Zwischennutzung der „Keimzelle“ zu erkundigen, kann dies in den kommenden Wochen nachholen. Bei Bedarf ist auch ein Besichtigungstermin vereinbar. Ansprechpartner dafür ist Herr Ebert vom Planungs- und Beratungsbüro STADTart, Gutenbergstr. 34, 44139 Dortmund, Telefon 0231/ 58 44 99 5-23 oder per E-Mail unter [mail@stadtart.com](mailto:mail@stadtart.com). Weitere Informationen sind auf der Homepage der Stadt Elmshorn unter „ExWoSt – Modellvorhaben Knechtsche Hallen“ erhältlich.



### Newsletter 3



### Vieles ist in Bewegung gekommen

## Nachrichten 3

Der „Tag der offenen Tür“ Ende September letzten Jahres unter dem Motto „Zwischennutzer gesucht“ hat gezeigt, dass die Wiederbelebung der Knechtschen Hallen bei zahlreichen Elmshorner/innen auf Interesse stößt. Bis Ende November wurden bei dem damit beauftragten Büro STADTart vier geeignete Konzepte zur Zwischennutzung der Kranhallen an der Berliner Straße 18, der 185 Quadratmeter umfassenden „Keimzelle“ eingereicht. Die Vorschläge zielen darauf ab:

- eine „Fabrik für Nachhaltigkeit – Elmshorn“ einzurichten,
- einen von Künstler/innen und Kunsthandwerker/innen aus Elmshorn gestalteten „Ausstellungs- und Veranstaltungsraum“ zu betreiben,
- eine „Kultureinrichtung im Club/Lounge Stil“ zu schaffen oder
- ein Reparaturcafé „Gutding“ anzubieten.

Nach ausführlicher Erörterung hat sich die Stadt Elmshorn im Dezember für die beiden Konzepte „Fabrik für Nachhaltigkeit – Elmshorn“ und den „Ausstellungs- und Veranstaltungsraum“ entschieden. Träger zur Umsetzung der Ideen wird vermutlich der Freundeskreis der Knechtschen Hallen sein, der zurzeit eine Vereinsgründung vorantreibt und der auch beabsichtigt das Konzept des Reparaturcafés einzubeziehen. Mit der Initiative werden aktuell auch die für eine Zwischennutzung erforderlichen vertraglichen Regelungen ausgehandelt. Darüber hinaus ist die Bereitschaft bei der Stadt Elmshorn groß wenn möglich auch die vorgeschlagene „Kultureinrichtung im Club/Lounge Stil“ zu realisieren.



Dank großer Unterstützung ist die Kranhalle seit einiger Zeit auch immer häufiger ein belebter Veranstaltungsort. So wurde eine Fotoausstellung präsentiert, bewegten sich vor Weihnachten zahlreiche Tangotänzer/innen in dem nur wenig beheizten Raum und fand vor kurzem mit breiter Unterstützung anderer lokaler Initiativen und Firmen ein Musikfestival mit Bands aus Elmshorn statt. Dabei soll es nach dem Willen des Freundeskreises der Knechtschen Hallen nicht bleiben. In Vorbereitung ist u.a. eine Kunstausstellung zu Booten, zudem sollen Weidenflechtkurse angeboten werden. An weiteren Ideen mangelt es nicht. Auch sonst hat sich einiges bewegt. Die Bilder der beiden Lichtmaler Karin Brodowsky und Daniel Sell zieren nunmehr das Eckgebäude an der Berliner Straße, bald ist die Nutzung der Kranhallen ohne Geruchsbeeinträchtigung möglich, eine Bestandsaufnahme des Kulturnetzwerks Elmshorn ist in Bearbeitung und zeitnah wird mit der baulichen Untersuchung der Knechtschen Hallen begonnen. Es geht also in vielerlei Hinsicht voran. Bei Fragen und Ideen zur Umnutzung der Knechtschen Hallen oder zur Zwischennutzung steht Ihnen Herr Ebert vom Büro STADTart in Dortmund zur Verfügung: Telefon 0231/ 58 44 99 5-23 oder per E-Mail unter mail@stadtart.com.



Newsletter 4



Zwischenbericht in Kürze

# Nachrichten 4

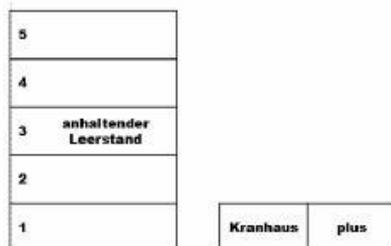
Am 28. Mai hat Herr Ebert vom Büro STADTart, das die Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Knechtschen Hallen erstellt, im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) einen Zwischenbericht präsentiert. Neben den bereits in den Nummern 1 bis 3 der „Nachrichten“ vorgestellten Ergebnissen der letzten Monate (z.B. zur temporären Nutzung des Kranhauses als „Keimzelle“) ging der Bericht (siehe <http://elmshorn.de/INTERNET/Rathaus-Politik/Kommunalpolitik/-Sitzungstermine/Ausschuss-Stadtentwicklung-und-Umwelt-Sitzungstermine>) auf folgende Themen ein:

- die wirtschaftliche Bedeutung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn. So gibt es etwa 100 Selbstständige und Unternehmen, überwiegend in den Teilmärkten Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbewirtschaft und Software-/Games-Industrie.
- die Bedeutung der Kulturanbieter in der Innenstadt (darunter Stadtbücherei, Tanzschulen) für die Entwicklung des Stadtzentrums. Dazu zählen insbesondere Frequenzerzeugungseffekte, die sich auf 400.000 bis 500.000 Besuche pro Jahr belaufen, womit u.a. Ausgabeeffekte für den Einzelhandel und die Gastronomie in der Innenstadt verbunden sind.

Nach zahlreichen Gesprächen etwa mit der Immobilienwirtschaft ist Herr Ebert zudem zuversichtlich, dass in Teilen der Knechtschen Hallen Wohnen und kleinteiliges Gewerbe möglich ist, vorausgesetzt der bauliche Zustand der Gebäude lässt eine solche Nutzung in einem finanziell vertretbaren Aufwand zu. Eine Untersuchung dazu ist in Bearbeitung.

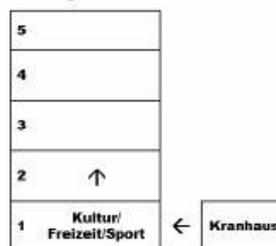
Angesichts der unklaren Situation bei den Knechtschen Hallen wird derzeit zweierlei in Erwägung gezogen: eine längere temporäre Nutzung des Kranhauses und eine Erweiterung der zwischenzeitlich von den Beschäftigten der Stadt gesäuberten Fläche der angrenzenden Mantelbebauung (siehe Nutzungsskizze).

Kurzfristige Variante 1a: „Kranhalle plus“



Quelle: STADTart 2014

Kurzfristige Variante 1b: Temporäre Kulturretage im denkmalgeschützten Gebäude



Ergänzend stellte der Zwischenbericht einige Beispiele zur Umnutzung von Gewerbegebäuden und Konzepten für das kleinteilige Gewerbe vor. Diese zeigen, dass eine alternative Nutzung der Knechtschen Hallen möglich ist. Bitte merken Sie sich den 4. September 19.00 Uhr schon vor. An diesem Tag sollen entsprechende Konzepte vorgestellt und erörtert werden (Ort wird noch frühzeitig öffentlich bekannt gegeben).



**Anhang 8: Baukostensimulation für einen vergleichbaren Neubau**

Kostenaufteilung nach DIN 276		Pos.	Detailierung der Kostengruppe	Gesamtfläche BGF	Einzelkosten netto	Gesamtkosten netto	Gesamtkosten brutto
Kosten-gruppe	Kostengruppen-bezeichnung						
100 <sup>1</sup>	Grundstück	100.1	Kaufpreisprognose	0 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>		
			Zwischensumme KG 100	0 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>		
200 <sup>2</sup>	Herrichten und Erschließen	200.1	Abbruch Gebäude I + II	7.830 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	500.000 €	367.880 €
		200.2	Abbruch Gebäude III	7.830 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	500.000 €	367.540 €
		200.3	Altlastensanierung	7.747 m <sup>2</sup>	39 €/m <sup>2</sup>	309.143 €	387.350 €
		200.4	Herrichten von Geländeoberfläche	7.747 m <sup>2</sup>	39 €/m <sup>2</sup>	308.857 €	77.470 €
			Zwischensumme KG 200	7.747 m <sup>2</sup>	42 €/m <sup>2</sup>	325.504 €	1.200.240 €
300-400 <sup>2</sup>	Bauwerk Baukonstruktion	300/400.1	EG - K <sup>3</sup> Kult Konsum Kaffee	1.566 m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>	65.101 €	2.850.120 €
		300/400.2	1-3. OG Gewerbe	4.698 m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	1.008.605 €	7.000.020 €
		300/400.3	4. OG Wohnen	1.566 m <sup>2</sup>	1.529 €/m <sup>2</sup>	2.395.059 €	1.691.280 €
			Zwischensumme KG 300	7.830 m <sup>2</sup>	1.252 €/m <sup>2</sup>	5.882.370 €	11.541.420 €
500 <sup>2</sup>	Außenanlagen	500.1	befestigte Flächen	5.165 m <sup>2</sup>	908 €/m <sup>2</sup>	1.421.244 €	309.900 €
		500.2	Rasenfläche	2.582 m <sup>2</sup>	1.239 €/m <sup>2</sup>	9.698.672 €	51.640 €
			Zwischensumme KG 500	7.747 m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	260.420 €	361.540 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	600.1		0 m <sup>2</sup>	17 €/m <sup>2</sup>	43.395 €	0 €
			Zwischensumme KG 600		39 €/m <sup>2</sup>	303.815 €	0 €
700 <sup>2</sup>	Baunebenkosten	700.1	LP 1-9 (KG 300 + KG 400) * 25%	7.830 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €	2.598.700 €
			Honorarzone II-IV			0 €	
			Summe	7.830 m <sup>2</sup>	279 €/m <sup>2</sup>	2.183.782 €	2.598.700 €
<b>Summe (ohne Grundstückskosten)</b>							<b>15.701.900 €</b>

<sup>1</sup> Vorgabe vom Auftraggeber, <sup>2</sup> Angabe: Planquadrat Dortmund

Quelle: Projektbüro Ramme

Anhang 9: Presseartikel

# Das neue Kulturzentrum Elmshorns?

Bund fördert Machbarkeitsstudie / Ideen reichen von Künstlerwerkstätten bis zum neuen Stadttheater-Domizil / Ergebnisse 2014

**ELMSHORN** „Das ist schön, da freuen wir uns“, sagte Elmshorns Stadtrat Volker Hatje. Die Stadtverwaltung erfuhr gestern von den Elmshorner Nachrichten von der Entscheidung des Bundesbauministeriums, Elmshorn bundesweit als eine von acht Modellkommunen für die Machbarkeitsstudie „innovative Innenstadt“ zu fördern (siehe auch Seite 1). Spontan bewertete Hatje die Zusage als eine „schöne Anerkennung unserer Bemühungen in der Stadtplanung“. Und Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) stellte denn auch in seiner Pressemitteilung fest, dass man „acht besonders innovativen Kommunen“ die Gelegenheit gebe, neue Ideen für ihre Innenstädte umzusetzen.

Konkret geht es bei dem Modellvorhaben darum, beispielhafte Ideen zu fördern, wie Städte ihre Innenstädte stärken können. Besonders gefragt waren Projekte, bei denen leerstehende Gebäude oder innerstädtische Brachflächen wieder mit Leben gefüllt werden könnten. Weitere Teilnehmer sind Städte wie Mülheim a. d. R., Nürnberg oder auch Offenbach.

Elmshorn brachte sich mit den Knechtschen Hallen an der Schlossstraße im Sanierungsgebiet Hafen/Vormstegen ein. Das große, markante und stadtbildprägende Gebäude diente dem Elmshorner Unternehmen Teppich-Kibek bis zum Umzug der Firmenzentrale von der Innenstadt an den Autobahnzubringer als



Stadtbildprägend sind die Knechtschen Hallen unmittelbar hinter dem gelblichen, ehemaligen Firmenkomplex von Kremer am Buttermarkt. Ein Blick vom Kirchturm in Richtung Süden macht das deutlich. CARSTEN PETERSEN (2)

bundesweites Zentrallager. Es soll, so die Idee, jetzt zu Elmshorns Kulturhallen werden.

Die Knechtschen Hallen wurden – wie der Name besagt – für die Lederwerke Knecht & Söhne um 1916 gebaut. Die Lederfabrik Knecht gab es bis 1953. Später erwarb die Familie Sachau das heute unter Denkmalschutz stehende Gebäude und nutzte es als Lager für ihre Firma Teppich-Kibek.

Die Idee der Stadtplaner und sehr vieler Mitstreiter aus unterschiedlichen Bereichen Elmshorns ist es, aus den Hallen das Zentrum eines Kulturnetzwerkes zu schaffen. Zuerst kam diese Vorstellung während der Zukunftswerkstatt Elmshorn 2001 auf den Tisch. Seitdem wird das Thema kontinuierlich verfolgt.

„Ziel ist es jetzt zu ermitteln, wie die Hallen für die Kultur und die neue Mitte Elmshorns revitalisiert werden können“, sagt Hatje. Man hatte sich mit einem Antrag an das Ministerium gewandt. Bis 2014 soll geklärt werden, was gemacht werden kann und was nicht. Als Mittel hatte Elmshorn 265 000 Euro für diese Machbarkeitsstudie beantragt.

Das Projekt soll sowohl über den baulichen Zustand, über die inhaltliche Nutzung, aber auch über die Finanzierungsmöglichkeiten Klarheit schaffen. Denn eines steht für Hatje fest: „Wir haben unheimlich viele Ideen, aber wir wollen und können uns kein Groschengrab erlauben. Das wird es definitiv nicht geben.“ Auch das jetzige Verfahren soll die Stadt – außer dem personellen Einsatz von Mitarbeitern aus der Stadtplanung und dem Kulturamt – nichts kosten.

Das Spektrum der Ideen ist breit: Studios für Künstler, Musiker oder auch Werkstätten für Kunsthandwerke wie zum Beispiel auch die geplante „Künstlerkolonie“ der Raboisschule sind genauso angedacht wie die Zentralisierung oder auch der Ausbau vorhandener Kulturangebote. Deshalb ist der Kunstverein ge-

nauso seit Jahren mit im Boot wie das Industriemuseum. Neue Mitstreiter wie der Verein „ProJugend“ (Apollo) sind genauso willkommen wie andere Ideen und Mitstreiter aus der Stadt. Selbst „Spinnereien“ (Hatje) wie ein neues Domizil für das Stadttheater in den Hallen sind bei den Gedankenspielen nicht tabu.

Das Innovationsprogramm hat die Städte in einem mehrstufigen Verfahren ausgewählt. Vertreter waren vor der Entscheidung auch zu einer Ortsbesichtigung nach Elmshorn gekommen. Besonders hat sie das breite Engagement außerhalb der Stadtverwaltung für das Projekt beeindruckt, sowie die beharrliche Verfolgung der Ideen seit Jahren. Jetzt sollen als erstes erneut Gespräche mit der Eigentümerfamilie geführt werden.

Beim Forschungsprogramm „Innovative Innenstadtvorhaben“ sollen „bis Oktober 2014 konkrete Ergebnisse erzielt und erste Impulsprojekte baulich umgesetzt werden“, heißt es in der Mitteilung des Ministeriums. „Sobald wir den Fördermittelbescheid haben, geht es los“, versichert Elmshorns Stadtplanerin Silke Faber. Ihr dürfte es an Mitstreitern nicht mangeln. Carsten Petersen

## Kommentar

### Eine wichtige Initialzündung

Förderung des Bundes für Innenstadtpläne

VON CARSTEN PETERSEN



Eine wirklich tolle Sache: Unter mehr als 130 Bewerbern bundesweit

ist Elmshorn zu einer von acht Modellstädten im Projekt „Innovative Innenstadt“ ausgewählt worden – nach umfangreicher Prüfung. Diese Förderung von Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) ist deshalb nicht nur eine wichtige Initialzündung für das Sanierungsgebiet Hafen/Vormstegen und die gesamte Innenstadtentwicklung, sondern auch eine Anerkennung für die seit Jahren kontinuierlich geleistete Arbeit – nicht primär der Stadt, sondern diesmal auch der vielen, sehr unterschiedlichen Kulturschaffenden an der Krückau.



Seit 2006 stehen die Hallen leer. Ein Blick vom Osterfeld in die Schlossstraße zeigt, wie sehr die Gebäude schon ramponiert worden sind.

Elmshorner Nachrichten, 14.12.2011



Die Knechtschen Hallen sind Bestandteil einer alten Lederfabrik. Bis 2003 dienten sie als Zentrallager für Teppich Kibek. Fotos: Anne Dewitz

## Kulturfabrik soll die City beleben

Die denkmalgeschützten **Knechtschen Hallen** könnten zu einem Besuchermagneten in Elmshorns Zentrum werden

ARNE KOLARCZYK, ANNE DEWITZ

ELMSHORN :: Die Knechtschen Hallen könnten bald schon Elmshorns kulturelles Zentrum werden. Das denkmalgeschützte Gebäude im Bereich Berliner Straße/Schloßstraße, in dem sich zuletzt das zentrale Teppich-Lager der Firma Kibek befand, wird Teil eines Forschungsprojekts. Die Krückaustadt ist eine von acht deutschen Städten, die bis zum Oktober 2014 „Innovationen für Innenstädte“ entwickeln. Dabei handelt es sich um ein neues Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Aus 138 Bewerbungen wählte das Ministerium in einem mehrstufigen Verfahren Modellvorhaben aus. Das Ziel ist es, brachliegende Industrieanlagen und leerstehende Gewerbehallen in Stadtzentren wieder zu beleben. Elmshorn soll einen Masterplan für andere Innenstädte entwickeln. Dafür hat der Bund 270 000 Euro bereitgestellt. „Wir werden zu 100 Prozent bezuschusst“, sagt Stadtrat Volker Hatje. Er war gemeinsam mit Silke Faber vom Amt für Stadtentwicklung beim Auftakt in Mülheim an der Ruhr. In Workshops konnten sich die Vertreter der acht ausgewählten Städte kennenlernen, austauschen und gemeinsame Interessen herausarbeiten.

Der Bund stellt der Stadt einen Forschungsassistenten zur Seite. „Dennoch sind wir auf bürgerliches Engagement angewiesen“, sagt Volker Hatje. „Menschen, die sich da reinziehen und ihr Herzblut geben.“ Der Stadtrat freut sich besonders, dass er auch seinen Vorgänger Volker Lützen als Ideengeber und Türöffner für das Projekt gewinnen konnte. Auch Christel Storm, Vorsitzende vom Kulturverein Elmshorn, wird sich mit Rat und Tat für das Projekt engagieren.

Kultur- und Bildungsangebote, für die bisher nicht genügend Raum vorhanden war, könnten nun in die neue Mitte Elmshorns geholt werden. Die einzelnen Angebote sollen ein Netzwerk bilden. „Das ist eine Chance, Elmshorn nach außen besser darzustellen und zum Beispiel auch Kulturschaffende aus Hamburg anzusprechen“, sagt Silke Faber. In der Halle sei genügend Platz für Werkstätten.

Doch noch ist gar nicht klar, ob die Bausubstanz erhalten werden kann. Das soll nun in einem ersten Schritt eine Standortanalyse prüfen. Der jahrelange Leerstand hat seine Spuren hinterlassen. Scheiben gingen zu Bruch, das Dach ist undicht. Erst in einem Jahr wird sich herausstellen, ob das Gebäude überhaupt wirtschaftlich zu halten und zu sanieren ist. Für den Besitzer, Kibek-Geschäftsführer Frank Sachau, verliert

seine Immobilie zunehmend an Wert. Auch die Sicherungsmaßnahmen dürften ihn einiges kosten. Nun führt die Stadt erste Gespräche darüber, wie das historische Gebäude zum Kulturzentrum umfunktioniert werden könnte. „Es soll für alle eine Win-Win-Situation sein“, sagt Silke Faber. Schließlich würde Steuergeld in eine private Immobilie investiert. „Die Öffentlichkeit muss daraus Nutzen ziehen können.“

Wer sich in das Projekt einbringen möchte, kann sich im Rathaus an Stadtplaner Felix Kalkowsky wenden. Erste Veranstaltungen sind ab April geplant.

Die Knechtschen Hallen gehörten einst zu einer großen Lederfabrik. Zuletzt dienten sie als Kibek-Zentrallager. Nach dem Umzug des Unternehmens

an den Franzosenhof steht der Komplex seit 2003 leer – ebenso wie viele angrenzende Industrie- und Einzelhandelsflächen. Das 18,5 Hektar große Areal Krückau/Vormsagen ist zum Sanierungsgebiet erklärt worden. Für die künftige Entwicklung gilt ein Rahmenplan. Vorgesehen ist ein Mix aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe. Highlights sind etwa die Erweiterung der Innenstadt über die Krückau hinaus, die Teilüberbauung des Buttermarktes und die Schaffung eines attraktiven Hafens. Ebenfalls in Arbeit ist ein weiteres, zwei Hektar großes Sanierungsgebiet rund um den Bahnhof der Stadt. Dass sich in beiden Bereichen bereits in diesem Jahr baulich etwas tut, ist wenig wahrscheinlich.



Stadtplaner Felix Kalkowsky, Stadtrat Volker Hatje und Silke Faber vom Amt für Stadtentwicklung suchen weitere Unterstützer

Hamburger Abendblatt, 07.02.2012

# Startschuss für die Hallen der Kultur

Forschungsprojekt im Herzen der Stadt beginnt

**ELMSHORN** Bekommt Elmshorn ein neues, großes Kulturzentrum mitten in der Stadt? Die Zeichen stehen nicht schlecht. Der Startschuss für das Projekt ist jedenfalls gefallen, denn Elmshorn nimmt als eine von acht Kommunen in Deutschland am Modellvorhaben „Innovationen für die Innenstädte“ teil. Die ersten Arbeiten für das vom Bund finanzierte, 270 000 Euro teure Experiment sind angelaufen.

Die Knechtschen Hallen an der Schlossstraße – also das seit 2006 leer stehende, ehemalige Lager der Firma Teppich-Kibek – sind das Objekt der Begierde. Der kühne Plan: Die das Bild der Innenstadt prägenden Bauten der Lederindustrie aus den Jahren 1914 bis 1918 sollen Zentrum des Elmshorner Kulturnetzwerkes in der neuen Mitte Elmshorns werden. Geplant ist an Ausstellungsräume und ein Kino, Ateliers und

Werkstätten für Künstler und Kunsthandwerker, Raum für Theater, Kleinkunst und Konzerte, mit Platz für Galerien, Boutiquen, Seminare und Tagungen, aber auch für ein Café, ein Restaurant oder auch Büros für Unternehmensgründer.

Ob und wie das gehen kann, wird in den kommenden drei Jahren genau untersucht. Beteiligt sind daran die Akteure in Elmshorn einerseits und erfahrene Wissenschaftler andererseits. Die Ergebnisse – wie immer sie auch ausfallen werden – sollen dann nicht nur Elmshorn, sondern auch anderen Städten in Deutschland mit ähnlich problematischen Industrie- und Gewerbebranchen helfen. Das Ziel ist es, Strategien gegen das Ausbluten deutscher Innenstädte und ihre wirtschaftliche Machbarkeit zu entwickeln.

*Carsten Petersen*

**Seite 3**

Elmshorner Nachrichten, 07.02.2012

# Forschung mit Bürger-Engagement

Erste Mitstreiter beim Projekt „Knechtsche Kulturfabrik“ sind Kunstvereinschefin Christel Storm und Ex-Stadtrat Volker Lützen



Die Knechtschen Hallen 1962. Die Aufnahme von der Sturmflut zeigt die Industriebauten noch ohne Kunststoffverkleidung, aber mit Eckturm (l.), Giebelschmuck (M.) und dem damals noch verglasten Firstdach (r.). SCHO



Noch heute sind die Hallen stadtbildprägend wie ein Blick vom Kirchturm zeigt. Das Äußere und auch der bauliche Zustand der Gebäude hat sich in 50 Jahren allerdings recht stark verändert. CPE

**ELMSHORN** Insgesamt haben sich mehr als 130 Kommunen für das Forschungsvorhaben „Innovationen für Innenstädte“ des Bundesbauministeriums beworben. Aufgenommen wurden neben Elmshorn die Städte Bochoitz, Jessau-Roßlau, Mühlheim an der Ruhr, Nürnberg, Offen-

bach und Peine sowie die Gemeinde Illingen. Vier Städte setzten den Schwerpunkt bei der Revitalisierung von Einzelhandelsimmobilien, die anderen vier bei der neuen Nutzung von gewerblichen Leerständen und Industriebrachen. Das Modellprojekt sieht einen regelmäßigen und

intensiven Austausch der acht beteiligten Kommunen vor. Das erste Treffen als Startschuss für das Vorhaben fand jetzt in Mühlheim an der Ruhr statt.

„Es soll auf keinen Fall nur eine Studie entwickelt, sondern parallel dazu ein bürgerschaftliches Engagement aufgebaut werden“, sagt Elmshorns Stadtrat Volker Hatje zu dem Projekt. Er war gemeinsam mit der Leiterin des Elmshorner Amtes für Stadtentwicklung, Silke Faber, sowie den neuen Rathausmitarbeiter und Stadtplaner Felix Kalkowsky zum Auftakttreffen nach Mühlheim gefahren. Die drei Vertreter sind allerdings schon zum Auftakt von zwei engagierten Bürgern begleitet worden und werden dies als einen „Glücksfall“: Christel Storm und Volker

Lützen wollen das Projekt ehrenamtlich begleiten und unterstützen. „Wir haben auch schon einige weitere Interessenten, die sich engagieren wollen“, so Faber.

Christel Storm ist die Vorsitzende des Elmshorner Kunstvereins. Die ehemalige Buchhändlerin ist zudem im Vorstand des Stadtmarketingvereins aktiv. Volker Lützen ist der Vorgänger des seit November 2009 amtierenden Stadtrates Hatje. Der ebenfalls Parteilose hat vor seiner Pensionierung unter anderem das Industriemuseum Elmshorn mit aufgebaut, sich für das Elmshorner Theater stark gemacht und das Stadtentwicklungskonzept mit angeschoben.

Als erster Schritt soll jetzt das zunehmend verfallene, aber auch immer weiter de-

molierete Gebäude von der Gründung im ehemaligen Flussbett der Krückau bis zum nicht mehr den Regen abhaltenden Dach untersucht werden.

„In spätestens einem Jahr wissen wir, ob man die Gebäude wirtschaftlich erhalten kann und wenn ja wie“, so Hatje. Parallel dazu soll ein Nutzungskonzept entwickelt und seine Wirtschaftlichkeit erforscht werden. Zuerst sind aber weitere Gespräche mit Vertretern der Besitzerin, der Familie Sachau (Teppich-Kibek), verabredet. Ziel ist eine vertragliche Vereinbarung über die Nutzung der Knechtschen Hallen als Forschungsobjekt, sodass dort schon im Sommer erste Veranstaltungen und Aktionen stattfinden können.

Carsten Petersen



Ein Blick in einen der vielen Lagerräume – als noch nicht alle Leitung von unbekanntem Täter rausgerissen und „versilbert“ worden sind. bvo

Elmshorner Nachrichten, 07.02.2012

## Knechtsche Hallen: Jetzt beginnt die aktive Phase

■ (Elmshorn/rs) Da ist den Verantwortlichen der Stadt ein Coup gelungen: Um die Denkmalgeschützten Knechtschen Hallen auf Vormstegen in ein Kulturzentrum zu verwandeln, ist der langjährige frühere Stadtrat Volker Lützen als ehrenamtlicher Unterstützer ins Boot geholt worden. Lützen begleitete den Prozess auf Vormstegen mit der Zukunftswerkstatt 2001 über das ISEK über einen langen Zeitraum. Ebenfalls als aktive Unterstützerin dabei ist Christel Storm, die Vorsitzende des Kunstvereins. Beide begleiteten eine Delegation der Stadt nach Mülheim. Dort fand eine Auftaktveranstaltung für jene acht Städte statt, die sich mit ihrer Bewerbung für das Modellvorhaben des Bundes „Innovationen für Innenstädte“ qualifiziert haben.



Kehrt als Ehrenamtler zurück:  
Volker Lützen.

Foto: rs

Der Bund finanziert eine Machbarkeitsstudie für eine künftige Nutzung der Knechtschen Hallen. Die entscheidende Arbeit muss aber vor Ort geleistet werden: ein Kulturzentrum aufzubauen, das langfristig den Betrieb einer solch großen Kulturstätte ermöglicht.

„Das funktioniert nur mit einer Mischung aus Profit und Non-Profit-Bereichen“, stellt Stadtrat Volker Hatje klar. Drei Teilnehmer des Modellvorhabens gibt es, deren Ausgangslage ähnlich ist und mit denen sich Elmshorn intensiv austauschen will: Illingen im Saarland und Dessau, wo jeweils eine alte Brauerei zurückblieb, und Offenbach; dort bildet ein altes Postgebäude einen Innenstadtblöcke. Die meisten Parallelen gebe es dabei mit Illingen, so Hatje. Wichtig sei, die Knechtschen Hallen Stück für Stück zu öffnen, um sie ins Bewusstsein der Öffentlichkeit zu rücken.

Den Auftakt soll eine Veranstaltung noch vor dem Sommer machen. Wobei die Hallen nicht der Stadt, sondern der Familie Sachau gehören. Unklar ist, ob auch ein Umzug des Stadttheaters Sinn machen könnte. Dessen Gebäude ist sanierungsbedürftig. Wie stark, darüber soll eine Kostenschätzung nach den Sommerferien Aufschluss geben.

Holsteiner Allgemeine Zeitung, 08.02.2012

# Die alten Hallen und das Weißbuch

Warum Elmshorn mit seiner Stadtplanung zu einem kleinen Punkt auf der Deutschlandkarte wurde, und wie der Punkt größer werden könnte

**ELMSHORN** Es mag auf den ersten Blick verwundern, doch Elmshorn hat mit seiner Teilnahme am Forschungsfeld „Innovationen für Innenstädte“ mehr als nur einen kleinen Glücksgriff getan. Die Entscheidung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, die Stadt Elmshorn als eine von insgesamt nur acht Städten in Deutschland mit in das Forschungsprogramm „Experimentelle Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) aufzunehmen ist auch ein starker Impuls für die gesamte Stadtplanung an der Krückau.

Wie gestern berichtet, soll in den kommenden Jahren untersucht und versucht werden, die Industriebrache Knechtsche Hallen zu einem Kulturzentrum der neuen Mitte Elmshorns zu entwickeln. Das 270 000 Euro teure Forschungsvorhaben wird allein vom Bundesbauministerium bezahlt. Von der Stadt und ihren Bürgern sind allerdings aktive Mitarbeit und ehrenamtliches Engagement gefragt.

Und genau aus diesem Grunde kann die Auswahl Elmshorns für das vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung entwickelte Forschungsprojekt auch für die Stadtpolitiker und die vielen anderen Akteure aus der Einwohnerschaft als ein posi-



Die Knechtschen Hallen sind Gegenstand eines vom Bundesbauministerium ins Leben gerufenen Forschungsprojekts. C. PETERSEN

tives Signal und Ansporn gesehen werden. Hier spiegelt sich das stetige, weit über die erste „Zukunftswerkstatt“ im Jahre 2001 hinausreichende und andauernde Engagement unterschiedlichster Gruppierungen in Elmshorn für Elmshorn wider. Das Projekt „Kulturfabrik Knechtsche Hallen“ als eine Initialzündung für das Sanierungsgebiet Krückau-Vormstegen wäre ohne diese Entwicklung genauso unmöglich wie ohne die Mittel aus Berlin.

Die acht Modellvorhaben „Innovationen für Innenstädte“ sind eine Folge des sogenannten „Weißbuches Innenstadt – Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden“. Dieser erst vor wenigen Monaten fertiggestellte, wissen-

schaftlich und im öffentlichen Diskussionsprozess entstandene „Leitfaden“ für die Stadtentwicklung in Deutschland benennt Schwerpunkte für innenstädtische Politik und Planung, an denen in den nächsten Jahren weitergearbeitet werden muss. Wie dies konkret und exemplarisch geschehen kann, wird jetzt eben auch in Elmshorn am Modellprojekt Knechtsche Hallen erforscht.

Das neue „Weißbuch Innenstadt“ will Bundesbauminister Peter Ramsauer allen an die Hand geben, „die sich für eine integrierte und nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige, sozial ausgewogene und ökologische Innenstadtentwicklung einsetzen“. Es soll helfen, „angesichts des demografischen

und strukturellen Wandels die Stadtzentren zu erhalten und zukunftsfähig weiter zu entwickeln“.

Und das Weißbuch soll Städte unterstützen, „die bereits die Entwicklung ihrer Zentren als besondere Aufgabe verstehen“. Wer vor diesem Hintergrund durch die 58 Seiten starke Broschüre blättert, wird mehr oder weniger verwundert feststellen, dass in Elmshorn bereits seit Jahren dort aufgezeigte Wege verfolgt werden. Beispiele dafür sind das Integrierte Stadtentwicklungskonzept oder auch das Veloroutenkonzept, der städtische Klimaschutz oder auch die Rahmenpläne Krückau-Vormstegen und Bahnhof. Einige im Weißbuch gemachte

Anregungen sind sogar schon umgesetzt wie die Schaffung eines Einzelhandelskonzeptes inklusive Nahversorgung oder auch die Stärkung des Busverkehrs sowie die Sanierung und Aufwertung von Wohngebieten wie in Hainholz und am Schleusenpark.

Es wird bei der Lektüre des Weißbuches aber auch klar, dass noch viel in Elmshorn getan werden muss. Ein weiterer Schritt ist das Forschungsvorhaben „Kulturfabrik Knechtsche Hallen“. Eine erste öffentliche Veranstaltung zu diesem Thema ist für April geplant. Interessierte können sich aber bereits ab sofort beim Amt für Stadtentwicklung im Rathaus melden.

Carsten Petersen

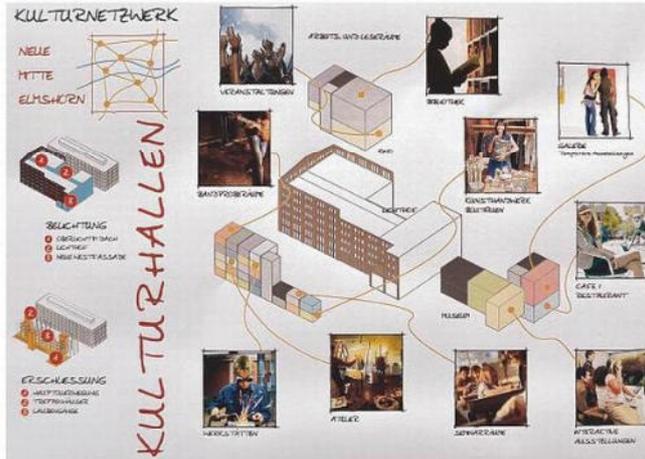
Elmshorner Nachrichten, 09.02.2012

# An Ideen herrscht kein Mangel

Zukunft der Knechtschen Hallen: Bürger sollen sich an Planung beteiligen / Morgen ist ein erster Info-Abend geplant

**ELMSHORN** Wird es gelingen die Knechtschen Hallen zwischen Schlossstraße und Buttermarkt denkmalgerecht zu erhalten? Kann das zuletzt als Zentrallager von Teppich-Kibek genutzte Gebäudeensemble im Stadtteil Vormstegen für neue Nutzungsmöglichkeiten hergerichtet werden? Die Stadt und der Eigentümer wollen Klarheit über die Zukunft der ehemaligen Lederfabrik schaffen und werden dabei durch das Forschungsprogramm „Innovationen für Innenstädte“ des Bundesministeriums unterstützt (EN berichtet).

An Nutzungsideen herrscht kein Mangel. Geplant wird an eine Bürgerkulturhalle, Start-Up-Unternehmen, Wohnen, Werkstätten, Bildung, Jugend, Sport und vieles mehr. Doch Theorie und Praxis klaffen noch weit auseinander. Auch muss eine weniger renditerichtige Nutzung mit privatwirtschaftlichen Interessen in Einklang gebracht werden. Auf jeden Fall ist bei dem Projekt auch Bürgerengagement gefragt.



Ein Plan, der erste Ideen zusammenfasst: Die Knechtschen Hallen als Zentrum des Kulturnetzwerks „Neue Mitte Elmshorn“.

Die Stadt Elmshorn konnte den ehemaligen Stadtrat Volker Lützen und die Kunstvereinsvorsitzende Christel Storm für das Projekt gewinnen. Beide haben es sich jetzt zur Aufgabe gemacht, einen „Freundeskreis Knechtsche Hallen“ zu

etablieren, der als ersten Schritt auf dem Weg zur Verwirklichung der Bürgerkulturhallen zunächst einzelne Räume für eine Zwischennutzung herrichten lassen möchte. Mehr als 40 Elms-horner haben bereits mit ihrer Unterschrift dem Freun-

deskreis Unterstützung zugesagt. „Natürlich müssen wir das Ergebnis der Untersuchungen über den baulichen Zustand der Hallen kennen, bevor wir loslegen. Aber wenn wir geeignete Räume schon im Sommer nutzen wollen,

dürfen wir gern schon einmal die Startblöcke fixieren“, so Storm und Lützen in einem Schreiben an die Mitstreiter im Freundeskreis Knechtsche Hallen. Gleichzeitig laden beide nicht nur die bereits vorhandenen Unterstützer zu einem ersten Treffen des Gremiums ein.

Am Donnerstag, 3. Mai, sind alle Interessierten zu dieser Zusammenkunft ins Torhaus eingeladen. Dort sollen von 20 Uhr an mit Blick auf die Knechtschen Hallen über die Zukunft des Gebäudeensembles gesprochen und die künftige Arbeit des Freundeskreises strukturiert werden. Zuvor werden Vertreter des Amtes für Stadtentwicklung das Objekt vorstellen und das vom Bund finanzierte Städtebau-Forschungsprojekt Knechtsche Hallen erläutern.

Die Initiatoren hoffen auf eine breite Resonanz bei dem Treffen, da das Spektrum der Nutzungsmöglichkeiten dieses Stadtbild prägenden Gebäudeensembles groß und weitere Ideen willkommen sind.

Carsten Petersen

Elmshorner Nachrichten, 02.05.2012

# Bunte Vielfalt wie auf einer Wiese

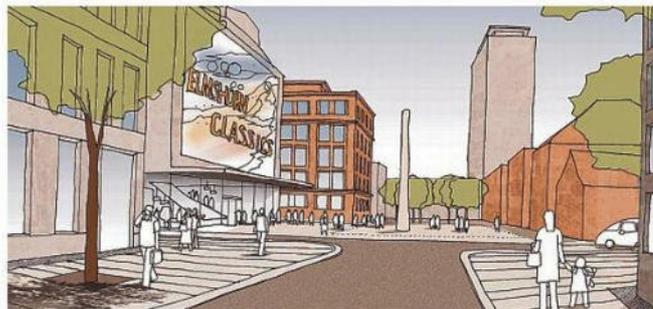
Thema Knechtsche Kulturhallen lockt zur offenen Auftaktveranstaltung fast 100 Akteure ins Torhaus / Internetblog ist eingerichtet

**ELMSHORN** Mitten in Elmshorns City sollen Ideen und Farben bunt gemischt werden: Tanz, Theater, Musik, Handwerk, Wohnen und Beten. Die Kreativität für die Entwicklung eines Konzeptes zur Nutzung der Knechtschen Hallen braucht deshalb vollen Einsatz – nicht nur seitens der Stadt, sondern auch aus den Reihen der Bevölkerung. Dass die Elmshorner leistungsbereit sind, haben knapp 100 Akteure im Donnerstag eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Die Ausstellungsräume im Torhaus waren bei der Ideenwerkstatt zum Thema Kulturhallen brechend voll. Mit solch einer Menge hatten die Veranstalter nicht gerechnet.

Als Moderatoren und Aktive hatten Elmshorns ehemaliger Stadtrat Volker Lützen, die Kunstverein-Vorsitzende Christel Storm und Stadtentwicklerin Silke Faber zum

Treff eingeladen. Sie wollten bei den Anwesenden das Interesse wecken, für die Mitarbeit an einer breiten Angebotspalette und für ein kulturelles Netzwerk. Als „bunte Vielfalt wie auf einer wilden Blumenwiese“ bezeichnete Silke Faber am Ende des Abends die Ergebnisse der kreativen Runde.

Und das sind ihre Visionen und Ideen: Liedermacher und Musiker malen sich Räume aus, in denen sie proben oder sogar Konzerte geben können. Sogar ein Theatersaal kam Donnerstag zur Ansprache. Die Idee kommt nicht von ungefähr, da das jetzige Schauspielhaus auf Klosteranlage in Teilen sanierungsbedürftig ist. Betreutes Wohnen soll ebenso Bestandteil einer zukünftigen Mischnutzung sein wie auch eine Synagoge. Diese Idee präsentiert die Jüdische Gemeinde Elmshorn. Von einem Film- und Tonstudio träumen Medi-



So stellen sich Architekten den zukünftigen Blick vom Buttermarkt in Richtung Hallen (links) vor. EN

en-Experten genauso wie kleine Handwerker sich gläserne Werkstätten in Gedanken vorstellen.

Wieder andere Teilnehmer möchten dort rustikale Kneipen integrieren oder einen täglichen Markt abhalten. Sogar von einer hotelähnlichen Landschaft ist die Rede. Eine

Jugendherberge ist solch ein Beispiel. Oder: Einige Teilnehmer malen sich großzügige Erlebniswelten aus, in denen alte Wohnwagen oder Schiffskajüten als Unterkünfte erhalten könnten. Büros für Vereine oder einer jungen Gründerszene sind auch Beispiele für diese bunte Vielfalt an Ideen.

„Dort kann sich eine Keimzelle bilden, aus der sich etwas Großartiges entwickelt“, sagen Faber, Lützen und Storm zum Vorhaben. „Das alles funktioniert nur, wenn wir alle etwas dazu beitragen und Impulse geben“, erklärt Lützen und fordert zum Mitmachen auf.

Aber: All diese Visionen, Sommernachsträume oder wie auch immer diese Ideen zur-

zeit genannt werden mögen, haben eines gemein. Sie sind nur Gedanken. Denn: Die Fragen der Bezahlung des Vorhabens und – ganz grundlegend – ob der Eigentümer, Unternehmer Frank Sachau, mitspielt, sind noch völlig offen und gehören zu den größten Problemen des Projektes, die weiterhin ungelöst bleiben. Dennoch: Die Veranstaltung hat gezeigt, wie wichtig den Elmshornern der Erhalt des „genius loci“ – des Geistes des Ortes – ist, sonst wären nicht so viele Leute gekommen, sagt Lützen.

Weitere Workshops folgen. Die Ergebnisse einer Arbeitsgruppe kann man ab sofort im Internet nachlesen. J. Krusta Infos: knechtsche-hallen.blogspot.de



Großes Interesse: Dicht gedrängt saßen und standen die Teilnehmer am Donnerstag im Torhaus. JOA

Elmshorner Nachrichten, 05.05.2012

# Vier Bands und eine gute Idee

„Musik für Knechtsche Hallen“: Open-Air-Konzert am 17. August / Künstler treten ohne Gage auf



Sie laden die Elmshorner zu einem stimmungsvollen Abend ein: Initiatoren und Musiker des Konzerts. Im Hintergrund die Knechtschen Hallen an der Schlossstraße. JFS

**ELMSHORN** Sie bilden eines der markantesten Gebäudeensembles in der Elmshorner City: Die Knechtschen Hallen an der Schlossstraße. Zuletzt von Teppich Kibek als Zentrallager genutzt, fristet der Backsteinkomplex seit Jahren ein trauriges Dasein. Er verfällt. Damit wollten sich engagierte Elmshorner Bürger nicht abfinden und gründeten, wie berichtet, einen Freundeskreis für den Erhalt der Hallen. Ziel der Gruppe ist auch die kulturelle Nutzung. Jetzt setzt der Freundeskreis gemeinsam mit dem Stadtmarketing einen ersten Akzent. Am 17. August gibt es „Musik für Knechtsche Hallen“.

Vier Elmshorner Bands spielen Open-Air in Sicht-

weite des Gebäudekomplexes. „Wir wollen die Hallen im Stadtbild bewahren und auf unser Projekt aufmerksam machen“, sagt Christel Storm vom Freundeskreis. Für Stadtrat Volker Hatje ist das Konzert der „Startschuss für hoffentlich viel Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Gebäude.“

Aus dem Freundeskreis heraus haben die beiden Elmshorner Musiker Volker Heitmann und Matthias Uhing die Idee zum Konzert entwickelt. Sie haben sich bei Musiker-Kollegen umgehört und nach kurzer Zeit stand das Programm für ein abendfüllendes Konzert.

Die Open-Air-Bühne steht auf dem Parkplatz des Fachmarkt-Zentrums an der Ber-

liner Straße (Big Deal, Takko, Nordsport). Von 18 bis 22 Uhr gibt es Live-Musik mit „Street Magic“, „Sheep Cheese Rolls“, Billy & The Flying Boys“ und „Red Clay“. Besonders die Rock- und Oldie-Fans kommen auf ihre Kosten. Der Eintritt ist frei und alle Bands treten ohne Gage auf. Volker Heitmann: „Wir wollen einfach ein Zeichen für den Erhalt der Knechtschen Hallen setzen“.

Auch die Kaufleute des Fachmarkt-Zentrums engagieren sich. Big Deal, Takko und Nordsport sind bis 22 Uhr geöffnet. Wirt Bernd Weckentrup und sein Team aus dem „Casablanca“ versorgen die Besucher mit Leckereien und Getränken.

Manuela Kase vom Elms-

horner Stadtmarketing sieht in der zukünftigen kulturellen Nutzung des geräumigen Hallen-Komplexes einen wichtigen Baustein für die Attraktivität des Quartiers. Mit dem Konzert am 17. August soll die Bedeutung der ehemaligen Kibek-Lagerhallen für die Entwicklung des Sanierungsgebietes Krückau-Vormstegen hervorgehoben werden.

Noch ist nicht klar, wann und wie die Hallen selbst für

kulturelles genutzt werden können. An Veranstaltungen im Gebäude-Ensemble ist zurzeit nicht zu denken. Der Zustand der Räume ist zu schlecht. Mit dem Konzert wollen die Initiatoren die Existenz des Komplexes ins Bewusstsein der Öffentlichkeit rücken. Das Konzert der vier Bands soll Auftakt zu einer Reihe von kreativen Projekten im Zusammenhang mit den Knechtschen Hallen sein.

pen

## MUSIK FÜR KNECHTSCHHE HALLEN DAS PROGRAMM

Open-Air-Konzert auf dem Parkplatz Elmshorner des Fachmarkt-Zentrums zwischen Reichenstraße, Schlossstraße und Berliner Straße. Eintritt frei.

18 bis 19 Uhr: Street Magic (Rock)

19 bis 20 Uhr: Sheep Cheese Rolls (Rock, Blues)

20 bis 21 Uhr: Billy & The Flying Boys (Cover)

21 bis 22 Uhr: Red Clay (Cover Akustik)

Elmshorner Nachrichten, 07.08.2012

# Vormstegen: Es kommt Musik in die Sache

■ (Elmshorn/su) „Ziel der Stadt ist es, die Knechtschen Hallen zu erhalten und Konzepte zu entwickeln“, so Stadtrat Volker Hatje bei der Vorstellung des

Programms unter dem Titel „Musik für die Knechtschen Hallen“. Das neue Musik-Event wird vom Freundeskreis zum Erhalt der Gebäude in

Kooperation mit dem Stadtmarketing erstmals veranstaltet. Austragungsort am Freitag, 17. August, zwischen 18 und 22 Uhr ist der Parkplatz des Fachmarktcenters an der Berliner Straße. Direkt vor den Märkten Big Deal, Takko und Nordsport – mit Blick auf die Hallen im Hintergrund.



Erstmals wird es am Freitag, 17. August, Musik vor den Knechtschen Hallen geben. Mit dabei sind unter anderem die Musiker Volker Heitmann (re.) und Wolfgang Krämer.

Foto: Urbatzka

Hatje sieht dieses Konzert quasi als einen Auftakt für neue Nutzungsideen in dem Quartier. Zur Revitalisierung des Industriegeländes läuft ein Förderprogramm über drei Jahre. Während der Zeit wird der Gebäudezustand geprüft, aber vor allem soll das Areal mit Leben erfüllt werden. Hier stimmt Christel Storm vom Freundeskreis mit ein: „Wir glauben daran, dass die Hallen vielfältig genutzt werden können.“

Bei der Erstaufflage treten die Bands „Street Magic“ (ab 18 Uhr), „Sheep Cheese Rolls“ (ab 19 Uhr), „Billy & The Flying Boys“ (ab 20 Uhr) und „Red Clay“ (ab 21 Uhr) auf.

Die anliegenden Geschäfte öffnen bis 22 Uhr und werden je nach Einkaufswert Verzehrgutscheine ausgeben. Für das Catering sorgt das Casablanca-Team. Der Eintritt zu „Musik für Knechtsche Hallen“ ist frei. Alle Musiker verzichten an diesem Abend auf eine Gage.

Holsteiner Allgemeine, 08.08.2012

## Open-Air-Konzert: Vier Bands spielen in der City

**ELMSHORN** Am morgigen Freitag wird es laut in der Elmshorner City. Ab 18 Uhr spielen vier Elmshorner Bands auf dem Parkplatz des Fachmarktzentruns an der Berliner Straße. Dann heißt es „Musik für Knechtsche Hallen“. Bis 22 Uhr gibt es Live-Musik mit „Street Magic“, „Sheep Cheese Rolls“, „Billy & The Flying Boys“ und „Red Clay“. Rock- und Oldie-Fans kommen also auf ihre Kosten. Der Eintritt des Open-Air-Konzerts ist frei, alle Bands treten ohne Gage auf.

Organisiert wird das Open-Air-Konzert vom Freundeskreis für den Erhalt der Knechtschen Hallen und dem Stadtmarketing. Mit dem Konzert in Sichtweite der Knechtschen Hallen will der Freundeskreis die Existenz der Hallen ins Bewusstsein der Öffentlichkeit rücken. Das Konzert der vier Bands soll Auftakt zu einer Reihe von kreativen Projekten im Zusammenhang mit dem Gebäudekomplex an der Schloßstraße sein. Noch ist nicht klar, wann und wie die Hallen selbst für Kulturelles genutzt werden können. An Veranstaltungen im Gebäude-Ensemble ist zurzeit nicht zu denken. Der Zustand der Räume ist zu schlecht. *en*

Pinneberger Tageblatt, 16.08.2012

## Knechtsche Hallen

**Elmshorn** Die Knechtschen Hallen sollen zum Kunst- und Kulturzentrum werden. Am Freitag ließ die Band Red Clay (Foto) hören, wie sie Kunst interpretiert.

SEITE 3

# Vor den Hallen für die Hallen

Alte Lederfabrik Knecht soll Zentrum für Kultur werden / 400 Besucher beim ersten Förder-Konzert vor den historischen Gebäuden

**ELMSHORN** „Fachmarktzentrum“ klingt ein bisschen hochtrabend für einen Sport- und zwei Klamottenläden. Aber ein besserer Name ist offenbar noch niemandem eingefallen, also fand das Konzert: „Musik für die Knechtschen Hallen“ am Freitagabend auf dem Parkplatz des „Fachmarktzentrums Berliner Straße“ statt, der von der Berliner Straße aus weder zu sehen noch direkt zu erreichen ist, denn er liegt an der Schlossstraße.

John Denvers sehnsüchtiges: „I'm leaving on a jet plane“ hallte gecovert von der Fassade des riesigen Gebäudes gegenüber wider, um das es bei diesem Konzert eigentlich ging, und verlor sich zwischen Plakatwänden und dem Stellplatz eines Auto-An- und Verkaufs. Rechts ragte das leerstehende Kibek-Hochhaus in den Abendhimmel, hinten leuchtete blauer Köllnflocken-Schriftzug über die Dächer. Vormstegen ist auf dem Stadtplan einer der tollsten, zentralen Lagen in Elmshorn; wenn man drin steht, wirkt es eher trist, eingeklemt zwischen viel befahrenen Straßen und dabei irgendwie im Windschatten vergessen.

Das soll anders werden. Das Konzert am Freitagabend gehört zum Aufbruch, den die Stadt Elmshorn in dem Viertel auslösen will. Vier Bands spielten umsonst und draußen, von Veranstalterin und Stadtmanagerin Manuela Kase geschätzte 300 bis 400 Zuhörer genossen den lauen Sommerabend mit



Vor den Knechtschen Hallen schnupperten ein paar Hundert Elmshorner in die Atmosphäre des Quartiers Vormstegen hinein. Vier Bands spielten und unterstützten die Idee, die Hallen zum „symbolischen Zentrum für Kultur und Kreativität“ zu machen. ROOLFS

Musik. Und unterstützten damit die Idee, die Knechtschen Hallen auf der anderen Straßenseite zum „symbolischen Zentrum für Kultur und Kreativität“ zu machen, wie Kase es nennt.

Silke Faber, Leiterin des Elmshorner Amtes für Stadtentwicklung, verglich die Knechtschen Hallen mit den Hamburger Vorbildern Zeischallen und Phönixhof: Die ehemalige Lederfabrik verfü-

ge über „besonderen Charme, Charisma“. Im Quartier Vormstegen sieht sie das wuchtige Haus mit den eingeworfenen Fensterscheiben als „Impulsprojekt“. Ob das realistisch ist, wird zurzeit mit Fördermitteln aus Berlin erkundet.

„Der Hintergrund ist gerade das Interessante“, fand Besucherin Sylvia Schlothauer; Musik hören und damit für Gutes einstehen. Die

Idee, Kultur in die ehemalige Lederfabrik zu holen, gefiel der Elmshornerin, sie hätte gern lauter propagiert werden können: „Dann wäre vielleicht mehr Ansturm“, vor allem jüngere Leute vermisse sie im Publikum.

Die Elmshornerin Gudrun Schimanski dagegen hatte „gar nicht erwartet, dass so viele kommen“. Die Atmosphäre sei „sehr schön“, lobte sie, musikalisch hatten ihr

vor allem Billy & The Flying Boys gefallen.

Außerdem traten zwischen 18 und 22 Uhr pünktlich auf: Street Magic, Sheep Cheese Rolls und Red Clay. Angeschoben hatte das Konzert der Freundeskreis Knechtsche Hallen, in dem sich unter anderem Ex-Stadtrat Volker Lützen und Ex-Buchhändlerin Christel Storm engagieren.

Jann Rooffs

Elmshorner Nachrichten, 20.08.2012

## Knechtsche Hallen: Nun wird doch untersucht

(Elmshorn/rs) Es hat gedauert, doch was die Knechtschen Hallen angeht, ist Elmshorn einen Schritt weitergekommen.

Grundsätzlich seien sich Stadt und Eigentümer einig, dass die Bausubstanz untersucht werden soll, heißt es nach einem Gespräch zwischen Bürgermeisterin Brigitte Fronzek und Besitzer Frank Sachau. Unterschiedliche Auffassungen über

Haftungsfragen sind damit offenbar ausgeräumt.

Die Untersuchung der Bausubstanz ist Voraussetzung für alle weiteren Planungen. Lohnt ein Erhalt des gesamten Ensembles oder wesentlicher Teile, ist eine kulturelle Nutzung denkbar. Die strebt der Freundeskreis Knechtsche Hallen an. Es gibt aber noch einen Plan B. **SEITE 2**

Fortsetzung von Seite 1

## Plan B wäre das alte Citastrom-Gebäude



Kultur vor der Kulisse des alten Fabrikmauerwerks. Beim Musikabend im vorigen Jahr nahmen die Elmshorner die neue Location der Knechtschen Hallen dankbar an. Foto: Strandmann

(Elmshorn/rs) Die Knechtschen Hallen im Bereich Schlosstraße/Berliner Straße oder zumindest Teile von ihnen zu erhalten, ist erklärtes Ziel der Stadt. Sollte sich das auch mit bestem Willen nicht

erfüllen, ist ein Plan B in Betracht zu ziehen. Das wäre das alte Citastrom-Gebäude, das sich gegenüber den Hallen befindet. Es ist ein dreigeschossiges Gebäude, das ursprünglich als Wohnhaus für die Arbeiter der Knechtschen Hallen erbaut wurde. Das Gebäude ist in einem guten Zustand und könnte für eine kulturelle Nutzung geeignet sein.

Das Gebäude ist ein dreigeschossiges Wohnhaus, das ursprünglich für die Arbeiter der Knechtschen Hallen erbaut wurde. Es ist in einem guten Zustand und könnte für eine kulturelle Nutzung geeignet sein. Die Stadt ist daran interessiert, das Gebäude zu erhalten und es für eine neue Nutzung zu öffnen. Es gibt jedoch noch einige rechtliche und finanzielle Hürden zu überwinden, bevor ein Plan B in Betracht gezogen werden kann.

## Knechtsche Hallen: Nun wird doch untersucht

(Elmshorn/rs) Es hat gedauert, doch was die Knechtschen Hallen angeht, ist Elmshorn einen Schritt weitergekommen.

Grundsätzlich seien sich Stadt und Eigentümer einig, dass die Bausubstanz untersucht werden soll, heißt es nach einem Gespräch zwischen Bürgermeisterin Brigitte Fronzek und Besitzer Frank Sachau. Unterschiedliche Auffassungen über

Haftungsfragen sind damit offenbar ausgeräumt.

Die Untersuchung der Bausubstanz ist Voraussetzung für alle weiteren Planungen. Lohnt ein Erhalt des gesamten Ensembles oder wesentlicher Teile, ist eine kulturelle Nutzung denkbar. Die strebt der Freundeskreis Knechtsche Hallen an. Es gibt aber noch einen Plan B. **SEITE 2**

Fortsetzung von Seite 1

### Plan B wäre das alte Citastrom-Gebäude



*Kultur vor der Kulisse des alten Fabrikmauerwerks. Beim Musikabend im vorigen Jahr nahmen die Elmshorner die neue Location der Knechtschen Hallen dankbar an.* Foto: Strandmann

(Elmshorn/rs) Die Knechtschen Hallen im Bereich Schlossstraße/Berliner Straße oder zumindest Teile von ihnen zu erhalten, ist erklärtes Ziel der Stadt. Sollte sich das auch mit bestem Willen nicht realisieren lassen, gäbe es noch einen Plan B, um zumindest das Engagement des Freundeskreises Knechtsche Hallen nicht ins Leere laufen zu lassen. Denkbar wäre in diesem Fall der Ankauf des direkt an die Hallen angrenzenden ehemaligen Citastrom-Gebäudes. Es ist Teil des Gesamtensembles, stammt aus den 1920er Jahren und bietet ebenfalls viel Platz.

Derzeit wirkt die vernagelte Front an der Berliner Straße wie ein Schandfleck. Mit dem Ankauf könnte die Kommune zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: das Stadtbild aufpolieren und zugleich dem Freundeskreis helfen, seine Ideen vom Töpfermarkt bis zur Schreinerei zu verwirklichen. Ein Weg, der während der jüngsten Sitzung der Stiftung zur Erhaltung der Kulturdenkmale in Elmshorn durchaus auf Wohlwollen stieß, sollte die Nutzung der Knechtschen Hallen nicht möglich sein.

# Elmshorn ist Modellstadt für Forschung

Startschuss für Projekt Knecht'sche Hallen

**ELMSHORN** Endlich ein schöner Termin für die Stadt. Aus den verfallenen Teppichlagerhallen an der Schloßstraße soll ein schmuckes Kultur- und Wirtschaftszentrum werden. Mit 270 000 Euro Forschungsgeld vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung soll ein zukunftsfähiges Konzept zur denkmalgerechten Nutzung der Knecht'schen Hallen erarbeitet werden. Das für die Ausarbeitung beauftragte Fachbüro „STADTart“ aus Dortmund stellte gestern seine Ansatzpunkte für die Forschung vor.

„Innovationen für Innenstädte“ heißt die Untersuchung, an der bundesweit acht Städte mit Projekten teilnehmen. In Elmshorn stehen die alten Gewerbebauten von Teppich-Kibek im Fokus der Forschungsarbeit. „Wir möchten das Quartier wieder mit Leben füllen“, sagte Stadtrat Volker Hatje. Mit Ideen des Freundeskreises Knecht'sche Hallen und den anstehenden Untersuchungen soll das Büro ein zur städ-

tebaulichen Gesamtsituation Elmshorns kompatibles Konzept entwickeln. Dieses soll kulturell-kreative Nutzungen mit wirtschaftlicher Trag- und Zukunftsfähigkeit verbinden. Ziel ist, den markanten Innenstadtbau zu erhalten und als Keimzelle für die weitere soziale Entwicklung im Sanierungsgebiet Vormstegen zu nutzen. Das Ergebnis der Untersuchung soll im Juni 2014 feststehen.

Allerdings: Die Hallen sind in Privatbesitz. Inhaber Frank Sachau ist grundsätzlich gesprächsbereit. *joa*

Seite 3



Sollen zum Leben erblühen: die Knecht'schen Hallen. MBU

Elmshorner Nachrichten 28.06.2013

# Startschuss für Forschungsprojekt

Innovationen für Innenstädte: 270 000 Euro Bundesmittel stehen für Nutzungs-Analyse der Knecht'schen Hallen bereit



Auf Ideen für die Knecht'schen Hallen herrscht kein Mangel. Doch sind diese auch wirtschaftlich tragbar und umsetzbar? Das soll ein Forschungsprojekt herausfinden. CPE

**ELMSHORN** Für die Knecht'schen Hallen (ehemaliges Lager von Teppich-Kibek) soll ein neues Nutzungskonzept entwickelt werden. Eine Machbarkeitsstudie im Rahmen des Forschungsprojektes „Innovationen für Innenstädte“ soll dafür notwendige Grundlagen schaffen. Mit dieser Aufgabe wurde nun das Fachbüro

STADTart aus Dortmund beauftragt. Gestern war Startschuss der 270 000-Euro-Forschungsarbeit. Bis Juni 2014 sollen umsetzbare Ergebnisse vorliegen.

Der Verlust der Funktion macht alte Gebäude meist wertlos. Aber hinter ihrem schroffen Äußeren verbirgt sich doch eine offensichtliche Symbolastigkeit – wie im Fall

der Knecht'schen Hallen an der Elmshorner Schloßstraße. „Dieses Denkmal Elmshorner Zeitgeschichte braucht wieder eine Nutzung“, sagen Stadt und Kultur-Bewahrer. Doch wird es gelingen, die ehemaligen Teppichlager zu erhalten? Ja, sagen die Mitglieder des Freundeskreises Knecht'sche Hallen. Die Ruine sei mehr als nur ein Gebäude, das seine Funktion verloren hat – es habe Symbolkraft und könne Keimzelle neuer Entwicklungen des Quartiers werden. Mit Geld des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung soll ein tragfähiges

Industriebau in Elmshorns Mitte ein wirtschaftlich tragfähiges und kulturell abwechslungsreiches Konzept zu entwickeln. Der Freundeskreis Knecht'sche Hallen habe bereits viele Ideen zusammengetragen, jetzt müsse Detailarbeit geleistet werden und mit möglichen Mietern Rahmenbedingungen vereinbart werden.

Das Ergebnis der einjährigen Forschungsarbeit steht bei der Untersuchung nicht im Vordergrund. „Wenn sich herausstellen sollte, dass eine Nutzung der Knecht'schen

Hallen wirtschaftlich nicht tragbar ist, macht das nichts“, sagt Stadtentwicklerin Silke Faber. „Wir möchten uns die Chance bewahren, diese Gebäude zu bewahren“, ergänzt Stadtrat Volker Hatje. Wenn ein tragfähiges Konzept entstehe, könne man sich Gedanken über einen Kauf der Hallen machen – und nicht umgekehrt für eine Ruine eine Nutzung suchen. In den kommenden Monaten wird das Büro STADTart mit möglichen Nutzern Gespräche führen. joa  
>www.elmshorn.de



Sie machten gestern den Weg frei für das Forschungsobjekt Knecht'sche Hallen: Christiane Kalka (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, v.l.n.r.), Rita Schliemann (Kulturamt Elmshorn), Silke Faber (Leiterin Amt für Stadtentwicklung Elmshorn), Volker Lützen (ehem. Stadtrat Elmshorn, jetzt Sprecher Freundeskreis Knecht'sche Hallen), Volker Hatje (Stadtrat Elmshorn), Ralf Ebert (STADTart), Uta Ramme (STADTart), Carmen Heiermann-Bauer (STADTart). KROSTA

Konzept zur weiteren Nutzung und Aktivierung neuen Innenstadtlebens ausgearbeitet werden. Erinnerung und Gegenwart sollen sich zukünftig dort widerspiegeln.

„Hier in Elmshorn ist etwas möglich“, sagt STADTart-Geschäftsführer Ralf Ebert. Er ist sich sicher, für den alten

## INNOVATIONEN FÜR INNENSTÄDTE PROJEKT ELMSHORN

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) unterstützt die Entwicklung von Innenstädten und Ortszentren. Insgesamt werden acht Kommunen in Deutschland unterstützt, brachliegende innerstädtische Großstrukturen (wie z.B. Kaufhäuser, Werkhallen) wieder mit städtischem Leben zu füllen und neue Anziehungspunkte für Kultur, Gewerbe, Einkaufen, Wohnen und weitere städtische Nutzungen zu schaffen. Zentrales Anliegen aller Projekte ist, dass die Ideen und Maßnahmen gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort entwickelt werden. In Elmshorn wird die Reaktivierung der Knecht'schen Hallen untersucht.

Elmshorner Nachrichten 28.06.2013

# Die alte Fabrik soll gerettet werden

**Elmshorn** lässt Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsberechnung für Knechtsche Hallen erstellen

**ELMSHORN ::** Die Idee, aus den Knechtschen Hallen in Elmshorn ein Kultur- und Veranstaltungszentrum zu machen, ist nicht neu. Ein Freundeskreis, der das Projekt unterstützt, existiert bereits. Und schon Anfang 2012 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung das Vorhaben als Teil des Forschungsprojektes „Innovationen für Innenstädte“ ausgewählt.

Versuche, eine Zwischennutzung für das seit 2006 leerstehende, ehemalige Zentrallager von Teppich-Kibek zu finden, sind bisher an dem maroden Zustand des Gebäudes gescheitert. Der jahrelange Leerstand hat Spuren hinterlassen. Scheiben gingen zu Bruch, das Dach ist undicht. Um die Ruine wieder nutzbar zu machen, ist ein enormer finanzieller Kraftakt erforderlich.

Jetzt sollen Nägel mit Köpfen gemacht werden: Für 270.000 Euro, die aus Mitteln des Forschungsprojektes bezahlt werden, wird ein Nutzungskonzept und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Betrieb eines Kultur- und Veranstaltungszentrums erstellt. Den Auftrag hat das Fachbüro „STADT-

art“ aus Dortmund erhalten. Bis Juni 2014 soll die Expertise vorliegen.

„STADTart“-Geschäftsführer Ralf Ebert ist sich sicher, für den historischen Industriebau in Elmshorns Mitte ein wirtschaftlich tragfähiges und kulturell abwechslungsreiches Konzept entwickeln zu können. Er lobt den Freundeskreis Knechtsche Hallen, der bereits viele Ideen zusammengetragen habe. Nun müsse Detailarbeit erfolgen und mit möglichen Mietern Rahmenbedingungen vereinbart werden.

## **Einen Verlustbringer kann sich die Stadt Elmshorn nicht leisten**

Die Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung, Silke Faber, und der Erste Stadtrat Volker Hatje sind auf die Ergebnisse der Expertise gespannt. „Wir starten damit den letzten Versuch, um herauszufinden, ob ein solches Projekt möglich ist“, erläutert Hatje. Die Stadt wolle sich die Chance bewahren, das historische Fabrikgebäude zu erhalten. „Das geht aber nur, wenn eine solche Einrichtung dauerhaft wirtschaftlich betrieben werden kann“, so der Stadtrat weiter. Einen Verlustbringer könne sich

Elmshorn nicht leisten. Nur wenn ein tragfähiges Konzept vorgelegt werde, könne man sich Gedanken über einen Kauf der Hallen machen – und nicht umgekehrt für eine Ruine eine Nutzung suchen.

Die Knechtschen Hallen gehörten einst zu einer großen Lederfabrik. Sie stehen wie viele angrenzende Industrie- und Einzelhandelsflächen leer. Das 18,5 Hektar große Areal Krückkau/Vormstegen ist zum Sanierungsgebiet erklärt worden. Für die künftige Entwicklung gilt ein Rahmenplan. Vorgesehen ist ein Mix aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe.

Die Stadt hat bereits begonnen, die bereitstehenden sechs Millionen Euro an Städtebaufördermitteln – das Geld stammt je zu einem Drittel von Bund, Land und Stadt – für den Ankauf von Schlüsselgrundstücken im Sanierungsgebiet einzusetzen. Diese Flächen liegen rund um den Buttermarkt, wo unter anderem das neue Rathaus entstehen soll. „Die Grundstücke an der Schloßstraße, wo auch die Knechtschen Hallen stehen, genießen derzeit keine Priorität für einen Ankauf“, sagt Hatje. (kol)

Hamburger Abendblatt, Regionalausgabe Pinneberg 1.7.2013

# Ideensuche für Elmshorns neue Mitte

„Knechtschen Hallen“ sollen wiederbelebt werden

**ELMSHORN** Die Wiederbelebung der „Knechtschen Hallen“ ist ein Ziel der Stadt Elmshorn. Mit Hilfe des Modellvorhabens „Innovationen für Innenstädte“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sollen in dem geschichtsträchtigen Gebäude Kultur- und Bildungs- sowie Wohnangebote in die „Neue Mitte Elmshorn“ geschaffen werden. Ein Teilprojekt ist die „Keimzelle“: Durch erste Zwischennutzungen sollen weitere Privatinitiativen in dem Altindustriekomplex gefördert werden. Durch den Erwerb eines Teilkom-

plexes an der Berliner Straße/ Schlossstraße kann die Stadt mit dem „Kranhaus“ hierfür zunächst eine etwa 200 Quadratmeter große Räumlichkeit zur Verfügung stellen.

## Ortstermin im „Kranhaus“

Anlässlich der Konzeptsuche für eine innovative Zwischen- beziehungsweise Dauernutzung findet am Freitag, 27. September, von 16.30 bis 19 Uhr in der Berliner Straße 18 eine öffentliche Ortsbesichtigung des „Kranhauses“ statt. An dem Termin wird der für Zwischennutzungen vorgesehene Raum vorgestellt. Interessierte können sich einen persönlichen Eindruck vor Ort machen und praktische Fragen zum Gebäude und den Nutzungsmöglichkeiten an Vertreter der Stadt stellen. Gleichzeitig könnten sich Mitstreiter für eigene Konzeptideen finden. Zudem sind ab sofort potenzielle Zwischennutzer dazu aufgerufen ihre Nutzungsideen und Konzeptvorschläge bei der Stadt einzureichen. *pm*



Das „Kranhaus“ mit seinem Spitzdach. Es soll als Raum für Kultur hergerichtet werden – eine Zwischenlösung. *CPE*

Elmshorner Nachrichten, 19.09.2013

## Kranhaus öffnet erneut am 3. November



Volker Lützen (Freundeskreis, li.), Silke Faber (Stadtentwicklung) und Stadtrat Volker Hatje vor dem spitzgiebeligen Kranhaus.

(Elmshorn/rs) Etwa 80 Kultur-Interessierte hatten sich beim Tag der offenen Tür das „Kranhaus“ getaufte Gebäude an der Schlossstraße angeschaut.

Es stellt die Verbindung zwischen dem ehemaligen Citastrom-Gebäude an der Berliner Straße und den Knechtschen Hallen dar. Die Stadt hofft, dass

das Kranhaus zur Keimzelle für eine spätere kulturelle Nutzung der Knechtschen Hallen wird.

Das Beratungs- und Planungsbüro STADTart sammelt derzeit Ideen für eine Nutzung des Kranhauses. Unabhängig davon klinkt sich der Freundeskreis Knechtsche Hallen

mit dem Kranhaus in den „Tag der Elmshorner Geschichte“ am Sonntag, 3. November, ein.

Von 11 bis 17 Uhr wird es ein weiteres Mal für Interessierte geöffnet. Wer den ersten Termin versäumt hat, kann den Besuch nun nachholen. Nicht nur das: Arno Freudenhammer und Jürgen Wohlenberg vom Stadtarchiv wollen eine sehenswerte Foto-Ausstellung zum Thema „Elmshorn in den 1940ern und 1950ern“ präsentieren.

### Neuer Stammtisch im „Casablanca“

(Elmshorn/rs) Der Freundeskreis möchte seine Aktivitäten weiter verstärken. Elmshorns früherer Stadtrat Volker Lützen ist deshalb dabei, einen Kranhaus-Stammtisch ins Leben zu rufen, um Ideen und Aktivitäten für das kleine Gebäude zu besprechen.

Für den ersten Stammtisch lädt Lützen für Montag, 21. Oktober, ab 19 Uhr ins „Casablanca“ an der Peterstraße ein. Dort soll auch besprochen werden, in welchen Intervallen sich die Runde treffen soll.

Holsteiner Wochenende, 12.10.2013

## Neuer Förderverein fürs Kranhaus im Gespräch

*(Elmshorn/rs)* Das Interesse, das Kranhaus neben den Knechtschen Hallen kulturell zu beleben, ist groß. Zum ersten Stammtisch zu dem Vorhaben trafen sich nicht nur zehn Interessenten. Im Gespräch ist nun auch, einen eigenen Förderverein für dieses Vorhaben zu gründen.

Um keine Zeit zu verlieren, lädt der Freundeskreis Knechtsche Hallen für Montag, 28. Oktober, ab 19 Uhr zu einem weiteren Stammtisch im „Casablanca“, Peterstraße, ein. Hintergrund ist die Vorstellung, das Kranhaus mit Licht, provisorischer Heizung, Tisch und Stühlen auszustatten. Wie berichtet soll es als Keimzelle dienen, um später die historischen Knechtschen Hallen zu beleben.



*Das kleine Kranhaus mit dem Giebel soll die Keimzelle zur Belebung der Knechtschen Hallen (li.) bilden. Vorn: Mitinitiator Volker Lützen (v. li.), Silke Faber, Volker Hatje (beide Stadt).*

Holsteiner Wochenende, 29.10.2013

# Freundeskreis will Verein werden

Knechtsche Hallen: Das Krankenhaus soll zur Initialzündung werden / Nächstes Stammtischtreffen am heutigen Dienstag

**ELMSHORN** Die Aktiven im Freundeskreis Knechtsche Hallen wollen ihre Arbeit auf ein festeres Fundament gründen. Es wird jetzt in den Reihen der Organisation über die Gründung eines richtigen Vereins diskutiert. Weitere Mitstreiter sind jederzeit willkommen.

Zur Erinnerung: Die Gruppe setzt sich dafür ein, die unter Denkmalschutz stehenden Knechtschen Hallen an der Schlossstraße, die zuletzt als Zentrallager von Teppich-Kibek genutzt worden sind, zu erhalten und mit einer neuen, vornehmlich kulturellen Nutzung wiederzubeleben.

## Als Lederwerke vor fast 100 Jahren gebaut

Das von 1914 bis 1918 als Lederwerke erbaute Gebäudeensemble steht wie das Kibek-Hochhaus an der Reichenstraße seit dem Umzug der Elmshorner Firma Teppich-Kibek im Jahre 2006 zur Autobahnanschlussstelle Elmshorn leer. Die Knechtschen Hallen, deren Fensterscheiben fast ausnahmslos alle zerstört worden sind, verkommt immer mehr.

Die Gebäude mit rund 20000 Quadratmetern Nutzfläche sind nach wie vor im Privatbesitz des Kibek-Chefs Frank Sachau und unterliegen wie das Kibek-Hochhaus dem Status des Sanierungsgebiets Krückau-Vormstege. Etwa die Hälfte der Fläche in den Knechtschen Hal-



Vorerst wird das Krankenhaus (rechts) vom Freundeskreis genutzt. Das Ziel ist aber, zumindest Teile der Knechtschen Hallen (links) mit neuem Leben zu füllen. CARSTEN PETERSEN

len steht unter Denkmalschutz.

Der Freundeskreis hat damit begonnen, das sogenannte Krankenhaus zum vorläufigen Zentrum seiner Aktivitäten zu machen. Die Räume grenzen an die Knechtschen Hallen und sind vor kurzem von der Stadt Elmshorn gekauft worden. Hier soll auch mit

Hilfe künstlerischer Aktionen auf das Anliegen des Freundeskreises – eben den Erhalt der Knechtschen Hallen und die Erarbeitung eines entsprechenden Nutzungskonzeptes – hingewiesen und bereits jetzt exemplarisch eine kulturelle Nutzung in Gang gebracht werden. Erste Interessenten als Nutzer der

Räume haben sich bereits gemeldet.

## Erste Schritte zur Vereinsgründung

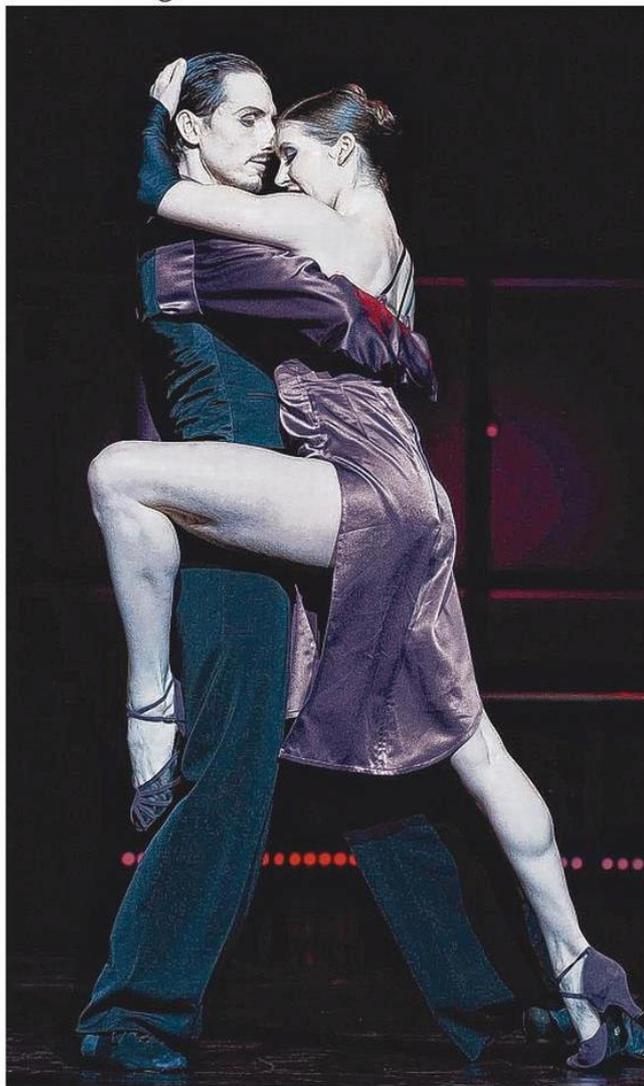
Der Freundeskreis hat zudem für alle Interessierten einen „Stammtisch Krankenhaus“ ins Leben gerufen. Bei den ersten beiden Zusammenkünften ist die Idee ent-

standen, eine Fördervereinsgründung ernsthaft zu diskutieren und vorzubereiten. Die ersten Schritte in diese Richtung sind getan.

Das nächste Stammtischtreffen ist am heutigen Dienstag, 12. November, im Restaurant „Casablanca“, Peterstraße 16. Beginn ist um 19 Uhr. cpe

Elmshorner Nachrichten, 12.11.2013

## Tango – Premiere in Elmshorn



EN

**ELMSHORN** Es könnte ein wenig frisch werden, doch Enthusiasten lassen sich davon sicher nicht abschrecken. Der „Freundeskreis Knechtsche Hallen“ Elmshorn hat eine ganz besondere Premiere organisiert: „Tango im Krankenhaus“ heißt das Projekt. Mit Mantel und festem Schuhwerk sollen die Tango-Freunde im historischen Gebäude an der Schlossstraße (neben den

Knechtschen Hallen) tanzen. Termin ist der 11. Dezember, 20 bis 22 Uhr. Eintritt frei.

Jens Jähne vom Freundeskreis ist es gelungen, Heike Niekammer von der Tanzschule „Step by Step“ für die Aktion zu gewinnen. Angesprochen sind alle Interessierten – vom Laien bis zum Köhner. Heike Niekammer gibt Hilfestellung bei ersten Schritten. Aber

auch, wer dem Rhythmus argentinischer Tango-Musik zu widerstehen gedenkt und einfach nur neugierig ist, willkommen. Das Gebäude an der Schloßstraße ist nicht beheizt, aber stillvoll beleuchtet. „Jim Coffey“ übernimmt die Bewirtung. Jens Jähne: „Wir erhoffen uns Impulse für eine Tango-Szene in Elmshorn und für ein lebendiges Krankenhaus“.

joa

Elmshorner Nachrichten, 6.12.2013



## Tango-Abend: Heiß und kalt im Krankenhaus

**ELMSHORN** Tango im Krankenhaus, klingt seltsam, ist es aber nicht. Ganz im Gegenteil. Mehr als 60 begeisterte Tänzer kamen zum ersten Tangoabend ins historische Gemäuer an der Schloßstraße. Es war kalt, doch trotz Temperaturen um den Gefrierpunkt war der Abend für die Teilnehmer eine heiße Sache (Foto). Einge­laden hatte der „Freundeskreis Knechtsche Hallen“. Die Tanzschule „Step by Step“ half bei den ersten Schritten. Fazit der Veranstalter nach der Premiere: Das Krankenhaus hat das Potenzial zum interessanten Ort für Kultur und Begegnung. *pen*

Elmshorner Nachrichten, 14.12.2013

## Mit Lichtmalerei gegen Schandfleck

**ELMSHORN** Das ehemalige Citastrom-Gebäude an der Berliner Straße in Elmshorn ist ein Schandfleck im Stadtbild. Doch der Freundeskreis Knechtsche Hallen und die Stadtverwaltung haben jetzt für eine optische Verbesserung der Situation gesorgt. Seit Dienstag zieren

fünf große und bunte Banner die Fassade des Gebäudes. Die beiden Künstler Karin Brodowski und Daniel Sell haben die Banner mit „Lightpainting“-Technik gestaltet. Die Arbeiten zeigen Lichtobjekte im Innenraum des „Kranhauses“ an der Schlosstraße. **Seite 3**



Fünf künstlerisch gestaltete Banner verdecken die Schaufensterflächen des verlassenen Geschäftshauses an der Berliner Straße. Die Mitglieder des Freundeskreises Knechtsche Hallen, Mitarbeiter der Stadtverwaltung und Bürgermeister Volker Hatje (hinten Mitte) freuen sich über die Aufwertung des Straßenbildes. PEN

## Lichtmalerei gegen Schmuddeloptik

Freundeskreis Knechtsche Hallen und Stadt sorgen für künstlerische Aufwertung des ehemaligen Citastrom-Gebäudes

**ELMSHORN** Da gibt es nichts zu beschönigen: Das ehemalige Citastrom-Gebäude an der Berliner Straße ist ein Schandfleck im Stadtbild. Der Backsteinbau steht leer, modert vor sich hin und die großen, verdeckten Schaufensterscheiben gaben bis vor wenigen Tagen den Blick in den schimmigen Innenraum frei. Doch genau diese Schaufensterscheiben machen jetzt Hoffnung auf Besserung. Der Freundeskreis Knechtsche Hallen und die Stadt haben dafür gesorgt, dass die Flächen zum optischen Highlight werden. Die Künstler Karin Brodowski und Daniel Sell haben fünf große Banner gestaltet, die jetzt die Fassade des Gebäudes aufwerten.

„Lightpainting“ (Lichtmalerei) heißt das fotografische Verfahren, mit dem die Künstler gearbeitet haben. Die Motive auf den Planen zeigen den Innenraum des „Kranhauses“ an der Schlosstraße in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Citastrom-Gebäudes. Der Freundeskreis Knechtsche Hallen (siehe Infokasten) hat das „Kranhaus“ für kulturelle Veranstaltungen erschlossen.

Karin Brodowski und Daniel Sell zeigen den Innenraum des Kranhauses farbig beleuchtet als Hintergrund für ihre Lichtmalereien mit beweglichen Lichtquellen und Langzeitbelichtungen. Viel Geduld und Zeit brauchten die Künstler für

die Herstellung ihrer Arbeiten. Schritt für Schritt entstanden die effektvollen Figuren, die jetzt die Fassade an der Berliner Straße auffällig zieren.

„Das ist ein toller Blickfang, der das Viertel aufwertet, eine sehr pfiffige Idee“, sagte Bürgermeister Volker Hatje während der Präsentation

der Banner am Dienstag. Bezahlt wurden die Pläne mit Geld aus dem Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau des Bundes. „Nur einige tausend Euro waren für das Projekt nötig. Das Ergebnis ist sehr spannend“, so Silke Faber, Chefin des Amtes für Stadtentwicklung.

### FREUNDESKREIS KNECHTSCHER HALLEN

Die Knechtschen Hallen sind ein denkmalgeschützter Backsteinkomplex an der Elmshorner Schlosstraße. Der leerstehenden Gebäude dienten der Firma Kibek lange als Zentrallager. Der Freundeskreis Knechtsche Hallen (zurzeit 70 Personen) hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Hallen zu erhalten und in diesem Zusammenhang „praktische und konzeptionelle Unterstützung“ anzubieten. Der Freundeskreis hat in Zusammenarbeit mit der Stadt bereits das „Kranhaus“ an der Schlosstraße in der Nachbarschaft der Knechtschen Hallen wieder nutzbar gemacht (Ausstellungen, Tango, Konzert, Lightpainting).  
> [www.knechtsche-hallen.blogspot.com](http://www.knechtsche-hallen.blogspot.com)

Für den Freundeskreis Knechtsche Hallen ist die Aufwertung der Fassade an der Berliner Straße ein weiterer Meilenstein auf dem Weg zur Belebung des denkmalgeschützten Backsteinkomplexes: Das „Kranhaus“ als Keimzelle kultureller Aktivitäten war der Anfang, die neuen Banner sind jetzt zugleich attraktive Kunst-Aktion und Wegweiser zur Kultur im Stadtteil.

„Wir hatten mit unseren Aktionen bisher einen sehr guten Erfolg“, sagte Volker Lützen vom Freundeskreis. Ende März oder Anfang April ist eine weitere Veranstaltung im „Kranhaus“ geplant. Dann soll es an der Schlosstraße „Very british“ zugehen. pen

Elmshorner Nachrichten, 13.02.2014

## Städtische Einrichtungen in die Knechtschen Hallen?

(Elmshorn/rs) Noch wird an einem Nutzungskonzept für die Knechtschen Hallen gearbeitet.

Der Freundeskreis zum Erhalt der Firmengebäude regt nun an, „kulturellen Einrichtungen der Stadt sowie kulturellen, sozialen und anderen Einrichtungen in Elmshorn, die von der Stadt finanziell unterstützt

werden“, darin als Ankermieter ein neues Zuhause zu geben.

Grund: Die Hallen umfassen rund 20.000 Quadratmeter. Kultur werde nur einen kleinen Teil davon beanspruchen. Es sei nötig, weitere Nutzer zu gewinnen. Am Montag, 17. Februar, wird dies Thema öffentlich im Kulturausschuss (18 Uhr, Stadtbücherei) behandelt.

Holsteiner Wochenende, 15.02.2014

## Aus dem Schandfleck wird ein Hingucker

(Elmshorn/rs) Im Dezember hatte unsere Zeitung noch auf den schlimmen Anblick des Gebäudes Berliner Straße 18 hingewiesen. Vernagelte Fenster ausgerechnet an einer Einfahrtstraße zur Innenstadt – ein Schandfleck. In diesen Tagen hat sich dort nun etwas getan.

In Zusammenarbeit mit der Stadt hat der Freundeskreis Knechtsche Hallen die Fensterhöhlen mit interessanten Plakaten in Kunst verwandelt. Auf widerstandsfähiger Lkw-Plane sind Lichtmalereien abgebildet, die im Inneren des Kranhauses entstanden sind. Das befindet sich direkt dahinter und gehört wie die Berliner Straße 18 zu den ehemaligen Knechtschen Hallen. Die Künstler Karin Brodowski und Daniel Sell haben sich bei ihren Bildern der angesagten Technik des „Lightpainting“ bedient, eine aufwändige, genau geplante Arbeit mit Langzeitbelichtung.

„Der Freundeskreis freut sich, damit eine Kunstform in Elmshorn zu zeigen, die wir hier



Foto: Strandmann

Vertreter des Freundeskreises Knechtsche Hallen und der Stadt vor dem ehemaligen Citaström-Gebäude, das mit seinen großflächigen Plakaten Neugier wecken soll, was sich dahinter befindet.

bislang nicht gehabt haben“, sagte dessen Mitglied Volker Lützen. „Die Bilder sollen zugleich neugierig machen, was im Kranhaus passiert“, erklärt Bürgermeister Volker Hatje.

Und da geschieht eine Menge, wie die Veranstaltungen von Tango bis Livemusik belegen. Wie berichtet, soll das kleine

Kranhaus zur Keimzelle für eine kulturelle Nutzung der sehr viel größeren Knechtschen Hallen werden.

Für die Prüfung, ob sich solche Pläne umsetzen lassen, erhält die Stadt Mittel aus dem Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau. Das trägt auch die

1800 Euro für die Plakate. Silke Faber, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung, hält das im Vergleich für eine vertretbare Ausgabe, „bedenkt man, dass wir hier im Quartier 100 Millionen Euro bewegen“.

Das Gebäude Berliner Straße 18 will die Stadt mittelfristig aber wieder verkaufen.

Holsteiner Wochenende, 15.02.2014

# Kranhaus wird Garten und Galerie

**Freundeskreis Knechtsche Hallen** züchtet Gemüse und Kultur und bringt Industriebrache zum Blühen

ELMSHORN :: Der Freundeskreis der Knechtschen Hallen in Elmshorn, der sich für den Erhalt der ehemaligen Teppichlagers einsetzt, hat am Dienstag während seines Stammestisches sein weiteres Kulturprogramm besprochen. Die Pflanzaktion „Urban Gardening, die essbare Stadt“ beginnt am Sonntag, 23. März, um 13 Uhr auf dem Kranhaus-Hof, mit ersten Aufräumarbeiten und dem Anlegen von Hochbeeten für Gemüse. Der Kranhaus-Garten soll ein

Treffpunkt für Elmshorner werden. Die Ernte wird später im Industriemuseum verarbeitet. Ein erster öffentlicher Aktionstag ist am Sonnabend, 26. April, von 10 bis 16 Uhr geplant. Der Garten steht allen vom 29. April bis 2. September je dienstags von 16 bis 18 Uhr offen.

Künstler Knud Plambeck aus der Galerie „Wasserspiegel“ in Hamburg-Ottensen wird im Kranhaus seine Boote ausstellen. Ausstellungseröffnung ist am Freitag, 16. Mai, 19 Uhr. Öffnungs-

zeiten: Sonnabend, 17. Mai, 10 bis 14 Uhr, Sonntag, 18. Mai, 11 bis 13 Uhr. „Very british“ geht es am Sonnabend, 10. Mai, zu mit britischer Live-Musik und landestypischer Kost. Ein Reparatur-Café soll erstmals am 24. Mai öffnen. Weitere Ideen: ein Schüler-Filmwettbewerb und ein Klapstuhl-Kino.

Montag, 31. März, von 19 Uhr an, wird in den Räumen des Kunstvereins im Torhaus aus dem Freundeskreis ein eingetragener Verein. (ade)

Hamburger Abendblatt, 13.03.2014



*Keimzelle  
für etwas  
ganz Großes*

ELMSHORN Jetzt geht es richtig los: Der Freundeskreis für den Erhalt und die Nutzung der Knechtschen Hallen (Foto) hat sich etabliert und startet gleich nebenan in seiner Keimzelle „Kranhaus“ mit einer „Kultur-Offensive“ sein Großprojekt. Die ersten Aktionen und Veranstaltungen stehen bereits fest. **Seite 4**

CARSTEN PETERSEN

Elmshorner Nachrichten, 10.04.2014

## Keimzelle Krankenhaus: Jetzt kommt die Kultur

**ELMSHORN** Kaum gegründet packen die Freunde der Knecht'schen Hallen schon etliche Projekte an. In den kommenden Monaten wollen die Vereinsmitglieder etliche kulturelle Veranstaltungen in und um das Krankenhaus, das als Keimzelle gilt, anbieten.

Bereits ab Sonnabend, 26. April, werden die urbanen Gärtner gemeinsam mit dem Industriemuseum Elmshorn rund um das Krankenhaus loslegen. Ihr Ziel: Das öffentliche Grün in der Stadt zu wandeln, hin zur „essbaren Stadt“. Auf der Brachfläche wird Gemüse gesetzt werden und im Sommer geerntet werden. Einmal wöchentlich, jeweils dienstags von 16 bis 18 Uhr, dürfen Neugierige vorbeischaun, sich Tipps und Anregungen für den eigenen Garten abholen – oder auch selbst mit anpacken.

Ebenfalls am Sonnabend, 26. April, wird eine Ausstellung im Krankenhaus eröffnet. Malerei, Keramik, Stein, Holz, Textil, Schmuck und Feinkost werden dann in dem historischen Gebäude präsentiert. Eröffnung ist an dem Tag von 10 bis 16 Uhr. Um 12 Uhr soll ein Grußwort gehalten werden, Sekt wird gereicht und eine Live-Band wird aufspielen.

Geplant ist zudem eine typisch-britische Musikveranstaltung, die am Sonnabend,



Der Eingang zum Krankenhaus in der Schlossstraße. C. PETERSEN

10. Mai, über die Bühne gehen soll.

Wer sich für den Erhalt der Knecht'schen Hallen engagieren will, ist jederzeit zum Stammtisch des Vereins eingeladen. Bei den öffentlichen Vorstandssitzungen können sich Interessierte auch über

die Aktivitäten des Vereins informieren.

Übrigens: Der Nutzungsvertrag zwischen Stadt und Verein für das Krankenhaus wird am Mittwoch, 7. Mai, übergeben. *mp*

><http://knechtsche-hallen.blogspot.de/>



Das Entspannen im Liegestuhl gehört zum Urban Gardening.

ROOLFS (2)

## Im Krankenhaus wächst neues Leben

Freundeskreis Knechtsche Hallen startet Garten- und Kunsthandwerker-Projekt / Verein hofft auf weitere Mitstreiter

**ELMSHORN** Radieschen, Bohnen und Salatsetzlinge sind schon gepflanzt. Sieben Hochbeete stehen auf dem staubigen Hof zwischen alten Industriebauten, daneben lagern Paletten für weitere Beete. „Wir können nicht genug haben“, findet Irina Noack. Sie kümmert sich ums „Urban Gardening“ in Elmshorn, das findet im Garten des Krankenhauses statt, eines ehemaligen Gewerbehbaus an der Schlossstraße.

Am Sonnabend wurde der Garten eröffnet. 30 bis 40 Besucher und Aktive waren gekommen, um das ehemalige Krankenhaus in Besitz zu nehmen. Dort soll die Neuentdeckung und Umgestaltung des zentralen Viertels Vormstegen anfangen. Am Start stehen Kunsthandwerker und Freizeitgärtner.

„Wir wollen das Krankenhaus als Kulturdenkmal erhalten und mit buntestem Leben

### INFO ÖFFNUNGSZEITEN

Der Kunsthandwerkermarkt im Krankenhaus ist an jedem Sonnabend von 10 bis 14 Uhr geöffnet. Gemeinsames Gärtnern im Garten des Krankenhauses: immer dienstags von 16 bis 18 Uhr und sonnabends von 11 bis 13 Uhr, offen für jedermann.

füllen“, verkündete Jens Jähne am Sonnabendmittag. Jähne ist der Vorsitzende des Vereins Freundeskreis Knechtsche Hallen. Der Verein besteht seit Ende März und hat 30 Mitglieder, Jähne bekommt ständig Anfragen von weiteren Interessenten. Das Krankenhaus ist für ihn ein Anfang, er will so schnell wie möglich die benachbarten Hallen beleben. Das Motto dabei: „Es ist alles erlaubt, was nicht radikal oder böse ist.“

Jähne sprach im Vorraum des Krankenhauses, das zweiflügelige Tor zur Schlossstraße stand offen. Unter der Decke prangte eine Konstruktion aus Metallschienen, die Wände waren grob verputzt, auf dem grauen Betonfußboden standen Möbel und eine Schneiderpuppe, die ein Blumenkleid trug. Der Raum dient jetzt als ständige Ausstellung von acht Kunsthandwerkern, die Schmuck, Möbel, Malerei, Keramik, Filz und Kräuter in Gläsern anbieten. „Wir sind offen für weitere Leute“, erklärt Edzard Krüger. Der Möbeldesigner aus Horst hat das Konzept entwickelt.

Durch das Haus durch geht es an rotem Platterband vorbei in den sonnigen Garten.

Gespendete Liegestühle stehen auf einem Sandrechteck, daneben liegen ausgediente Traktorreifen, Bänke und Tische laden zum Klönschnack ein. Irina Noack erklärt das Ziel des Urban Gardening: „Brachflächen mit Leben füllen.“ Für die Elmshornerin ist Gärtnern eine Lebensphilosophie: „Die Leute kommen von der Tastatur zu uns ins Hochbeet.“ Oder in den Liegestuhl, denn eine gepflegte Pause gehört auch zum Gärtnern.

Jann Roelfs



Irina Noack betreut den Garten des Krankenhauses, Edzard Krüger kümmert sich um die Kunsthandwerkerausstellung im Gebäude.

Elmshorner Nachrichten, 28.04.2014

# Gelungener Auftakt am Krankenhaus: Urban Gardening und Kunst

■ (Elmshorn/rs) Es war ein buntes Bild, das sich Besuchern am Sonnabend am Krankenhaus bot: Vor der imposanten Backsteinkulisse des angrenzenden früheren Lagerhauses genossen zahlreiche Teilnehmer des Urban Gardening, des Gärtnerns in der Stadt, die Sonne. Drinnen erklärten Künstler um Edzard Kröger Werke einer Ausstellung. Es wurden Kaffee und kalte Getränke ausgeschenkt. Ein Ort zum Verweilen, um entspannte Gespräche zu führen und die Seele baumeln zu lassen.

Ganz im Sinne des neu gegründeten Vereins „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Krankenhaus“. „Wir wollen die Knechtschen Hallen erhalten und mit buntestem Leben erfüllen“, begrüßte Vereinsvorsitzender Jens Jähne die Besucher. „Bei uns gibt es keine Denkverbote“, lud er Interessierte ein, die Palette der Veranstaltungen um weitere originelle Events zu bereichern.



Was ist drin im Umschlag: Künstler Edzard Kröger (li.) und Irina Noack (Urban Gardening) schauen in den Umschlag mit der Spende, die Jens Jähne für den Verein entgegengenommen hatte. Foto: Strandmann

Gegärtert wurde auch. Dazu hatte Irina Noack eingeladen. „Gärtnern ist eine Lebensphilosophie, das ist Entspannung“, erklärte sie. Das Urban Gardening sei von New York

ausgegangen. Es sei ein Stück Rückkehr der Natur.

Neben Sachspenden konnte sich der Verein am Sonnabend auch über eine Einzelspende von Nadine Bülow über 70 Euro

freuen. Sie hatte anlässlich einer Ausstellung den Erlös einer Cafeteria dem Krankenhaus gewidmet. Der Aktionstag war zugleich der Start zur regelmäßigen Öffnung des Hauses.

Holsteiner Allgemeine Zeitung, 30.04.2014

## Freundeskreis übernimmt Krankenhaus

**ELMSHORN** Der Freundeskreis Knechtsche Hallen hat die Trägerschaft für das Krankenhaus von der Stadt Elmshorn übernommen. Der Verein will das Gebäude als Keimzelle für die Entwick-

lung der Knechtschen Hallen nutzen. Langfristiges Ziel ist es, den ehemaligen Kibek-Komplex zu einem Veranstaltungsort für Kunst, Kultur und Kommunikation zu entwickeln. **Seite 4**

Elmshorner Nachrichten, 09.05.2014

# Das Kranhaus ist entfesselt

Freundeskreis Knechtsche Hallen übernimmt Trägerschaft für Gebäude von der Stadt / Weitere Kunstaktionen geplant

**ELMSHORN** Der nächste Schritt ist getan: Mit der Übernahme der Trägerschaft für das Kranhaus von der Stadt hat der Freundeskreis Knechtsche Hallen ein wichtiges Ziel erreicht. Der Verein ist nun frei in seinem Wirken für den Erhalt der Knechtschen Hallen. Das Kranhaus soll dabei als Keimzelle für die spätere Entwicklung des ehemaligen Kibek-Komplexes dienen. „Wir wollen das Kranhaus zu einem Veranstaltungsort für Kunst, Kultur und Kommunikation aus Bürgerhand entwickeln“, sagte der Freundeskreis-Vorsitzende Jens Jähne, bevor er und Bürgermeister Volker Hatje die Nutzungsvereinbarung unterzeichneten.

Der Abschluss des Vertrags war in eine Kunstaktion mit dem Titel „Visionen und Fesseln“ eingebettet. Verantwortlich dafür waren die Künstler Karin Brodowsky, Rosa Vocino und Peter Kruse. Außer Fotos, die mögliche Nutzungen wie Lesungen, Theater und Konzerte im Kranhaus zeigten, stand das Aktiv-Kunstprojekt „Die Entfesselung“ im Mittelpunkt. Nach der Unterschrift entfesselte Hatje Model Miriam Gosch aus einer Ummantelung von Tüchern. „Wir wollten zeigen, wie verschieden Kunst sein kann, Tattoos und ein schönes Abendkleid als Kontrast“, sagte das nahezu am kompletten Oberkörper tätowierte 24-jährige Model. Inszeniert wurde die Aktion von Karin Brodowsky.

Jähne und Hatje machten in ihren Reden deutlich, dass das Mitwirken vieler Elmshorner nötig sei, um das große Ziel zu erreichen. „Wir brauchen ein großes Sammelbecken von Ideen, um zu einer wirtschaftlichen Nutzung zu kommen“, sagte Hatje. Jähne zeigte sich zuversichtlich. Schließlich sei das Interesse am Freundeskreis ungebrochen groß. „Wir haben seit der Gründung im März 30 Mitglieder, aber eine Menge Leute stehen Schlange, allerdings sind unsere Beitrittsformulare noch nicht fertig“, betonte der Vorsitzende. Gut 150 Elmshorner würden sich bereits jetzt zum Freundeskreis zählen. Wer dazustoßen will, hat jeden zweiten Dienstag im Monat Gelegenheit dazu. Dann finden in der Kantine, Lormsenstraße 54, ab 19 Uhr die öffentlichen Treffen statt.

Hoffnungen von Stadt und Freundeskreis für ein geeignetes Konzept für den Industriekomplex ruhen auch auf dem Modellprojekt „Innovationen für Innenstädte“, das vom Bund gefördert wird. Wie berichtet, wurde Elmshorn mit den Knechtschen Hallen als eine von acht aus bundesweit 130 Bewerbungen ausgewählt. Nach dem Ende der Projektphase sollen die Ergebnisse noch in diesem Jahr vorliegen. Jan Schönstedt



„Die Entfesselung“: Bürgermeister Volker Hatje befreite Miriam Gosch. Das tätowierte Model in feiner Robe stand dabei sinnbildlich für die Vielfalt der Kunst, die im Kranhaus und später womöglich auch in den Knechtschen Hallen zu sehen sein soll. SCHÖNSTEDT (3)



Künstlerin Karin Brodowsky stellte ihre Werke aus.



Unterschrift: Volker Hatje (re.) und der Freundeskreis-Vorsitzende Jens Jähne unterzeichneten die Nutzungsvereinbarung.

## KNECHTSCHEN HALLEN DIE GESCHICHTE



Das Kranhaus (rechts) dient dem Freundeskreis als „Keimzelle“ für eine spätere Nutzung der Knechtschen Hallen (links). CPE

Die Knechtschen Hallen an der Elmshorner Schlosstraße wurden während des Ersten Weltkriegs für die Lederfabrik „Knecht & Söhne“ gebaut – daher ihr Name. Das Unternehmen bestand bis 1953. In der Folge erwarb die Familie Sechau das Gebäude und nutzte es als Lager für ihre Firma Kibek. Seit 2007 stehen die Hallen leer. Das Gebäude steht inzwischen unter Denkmalschutz. Seit Jahren wird immer wieder über die Um- und Neunutzung der Knechtschen Hallen diskutiert – dabei schälte sich die Verwendung als kulturelles Zentrum in der Elmshorner Innenstadt als besonders attraktiv heraus.

## KRANHAUS TERMINE

Der Freundeskreis Knechtsche Hallen wird in loser Folge Kulturveranstaltungen im Kranhaus anbieten. Noch in diesem Monat sind zwei Projekte geplant. Für Sonnabend, 10. Mai, wird zum britischen Abend eingeladen. Ab 20 Uhr ist die Gruppe „Old Folk“ in dem alten Gewerbegebäude an der Schlosstraße zu hören. Einlass ist ab 19.30 Uhr. Es gibt britische Getränke und britische Snacks, der Eintritt ist frei. Der Erlös geht als Spende an den Freundeskreis. Schon in der Woche darauf ist die nächste Aktion geplant. Der Hamburger Künstler Knud Plambeck zeigt an drei Tagen seine maritime Kunst. Die Vernissage findet am Freitag, 16. Mai, um 19 Uhr statt. Die Ausstellung seiner Schiffsmodelle ist dann am Sonnabend von 10 bis 14 Uhr und am Sonntag von 11 bis 13 Uhr zu sehen.



Der Künstler Knud Plambeck zeigt in Elmshorn seine zum Teil sehr abstrakten Schiffsmodelle.



## Typisches von der Insel und maritime Stücke

**ELMSHORN** „Very british“ – das war das Motto des Bandabends im Kranhaus an der Schlossstraße. Viele Besucher wollten wissen, was dahinter steckt und waren vom Auftritt der Gruppe „Old Folk“ (Foto) begeistert. Zur Musik gab es Typisches von der Insel – „very british“, eben. Schon in dieser Woche steht wieder Programm im Kranhaus an: Der Hamburger Künstler Knud Plambeck zeigt seine Schiffsmodelle. Die Vernissage findet am Freitag, 16. Mai, um 19 Uhr statt. Die Ausstellung ist am Samstag von 10 bis 14 Uhr und am Sonntag von 11 bis 13 Uhr zu sehen. *pen*

Elmshorner Nachrichten, 13.05.2014

## Baum-Spende fürs Kranhaus



**Großer Zuwachs** für das Garten-Projekt am Kranhaus. Die Baumschule Sievers spendete eine Kornelkirsche. *EN*

**ELMSHORN** Der „Urban Garden“ am Kranhaus erfreut sich eines großen Zuwachses. In diesen Tagen hat dort eine etwa zwölfjährige Kornelkirsche als Hochstamm ein neues Zuhause gefunden. Gespendet wurde der Baum von Axel Huckfeldt. Der geschäftsführende Gesellschafter der alteingesessenen Markenbaumschule Sievers in Horst und Landesvorsitzender des Holsteiner Baumschulverbandes zählte Ende April zu den Gästen der Eröffnungsveranstaltung des Garten-Projektes am Kranhaus und erklärte sich spontan bereit, einen schattenspendenden Baum für den „Urban Garden“ zu spenden.

„Der Baum wird viel Zeit haben, sich hier zu entwickeln, weil sich der Freundeskreis Knechtsche Hallen mit seinen Gardenern bekanntlich hier auf lange Zeit einnisten will“, sagte Jens Jähne, Vorsitzender des

Freundeskreises Knechtsche Hallen. Die Kornelkirsche sei ein einheimisches Gehölz, welches besonders aus Knick- und Böschungsanpflanzungen bekannt ist. Sie ist im Februar/März eines der ersten Gehölze, das noch vor dem Blattaustrieb mit seinen goldgelben Blütensternen den Frühling einläutet. Darüber hinaus ist sie ein wichtiges Vogelschutzgehölz und eine Bienenweide, erläuterte Huckfeldt.

Im August plant der Freundeskreis eine Fahrradtour zur Betriebsbesichtigung der Baumschule Sievers. Axel Huckfeldt wird die Gardener dann auf den Feldern über moderne Produktionsmethoden informieren und erklären, was eine zeitgemäße Gehölzauswahl für die innerstädtische Begrünung auszeichnet. Der genaue Termin wird noch bekannt gegeben. Alle Interessierten sind dann dazu eingeladen. *pm*

Elmshorner Nachrichten, 16.05.2014

## Premiere im Krankenhaus: Morgen startet das Repair-Café

**ELMSHORN** Am morgigen Sonnabend wird im Krankenhaus gewerkelt, repariert, geschlemmt und geklönt – das Elmshorner Repair-Café feiert in der Schlossstraße 8 Premiere. Die Gäste können defekte Gegenstände sowie eventuell vorhandene Bedienungsanleitungen von zu Hause mitbringen. Unter der Anleitung von Experten kön-

nen sie sich dann selbst an die Arbeit machen oder bei der Reparatur zusehen. Werkzeuge und Materialien sind vorhanden. Von 10 bis 13 Uhr ist das Repair-Café geöffnet. In dieser Zeit stehen ehrenamtliche Fachleute für die Reparatur von Elektrogeräten, Computern, Fahrrädern, Kleidung, Gegenständen aus Holz und Metall zur Verfügung. Die

Reparaturen werden gegen eine Spende durchgeführt. Wartezeiten können bei Kaffee und Kuchen überbrückt werden.

Der nächste Termin steht auch schon fest: Am 5. Juli folgt das nächste Repair-Café. Weitere Infos bei Organisatorin Yvette Karro unter Tel. (01 57) 85 81 65 26 oder [repaircafe-elmshorn@web.de](mailto:repaircafe-elmshorn@web.de).

Elmshorner Nachrichten, 06.06.2014

## Schüler erarbeiten Krankenhaus-Konzepte

**ELMSHORN** Statt einer Klassenarbeit ließ Kunsterzieherin Janka Poloczek die Schülerinnen und Schüler ihrer 12. Klasse an der Bismarckschule Konzepte für eine neue Nutzung des Krankenhauses erarbeiten. Herausgekommen sind dabei 21 bemerkenswerte Ideen, die nun Jens Jähne, Vorsitzender des Vereins „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Krankenhaus“, präsentiert wurden.

„Entwickeln Sie eine langfristige Nutzungsidee und einen Entwurf für eine bauliche Intervention an dem Krankenhaus. Orientieren Sie sich dabei an den real gegebenen Voraussetzungen!“ Aufgrund dieser Aufgabenstellung hatten die Schüler eine Bestandsaufnahme zu machen, ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept zu entwickeln und einen Gestaltungsentwurf anzufertigen. Insgesamt über vier Wochen zogen sich die Arbeiten hin, zweimal war die Klasse vor Ort. Eine Schülerin: „Das hat Spaß gemacht, weil es mal so richtig was zum Anfassen war!“ Jetzt also

präsentierten die Gymnasialisten dem Vorsitzenden Jens Jähne ihre Ideen.

*„Ich bin begeistert von der Fülle der Ideen!“*

Jens Jähne  
Vereinsvorsitzender

Die verschiedenen Konzepte – in Wort und Bild dargestellt auf großen Pinnwänden – reichten vom „Kran-

klang“, einem Haus für Musik und Kunstdarbietungen für junge Leute, über ein Zentrum für Mode zum Selbermachen, eine interaktive Schokoladenfabrik und ein Back-Haus, in dem man vom Mahlen des Mehls bis zum Ausbacken des Teigs sein eigenes Brot herstellen kann, bis hin zu einem Elmshorn-Dungeon, der gleichzeitig so etwas wie ein Heimatmuseum mit viel Action sein könnte.

Jens Jähne: „Ich bin begeistert von der Fülle dieser Ideen und wünsche mir, dass wir etwas davon tatsächlich umsetzen können.“ Der Vereinsvorsitzende weiter: „Ich würde mich freuen, wenn die Schülerinnen und Schüler sich dann weiter aktiv daran beteiligen.“ Ein erster Schritt dazu könnte sein, dass die Klasse ihre Krankenhaus-Projekte den Vereinsmitgliedern in einer eigenen Veranstaltung vorstellt. *mke*

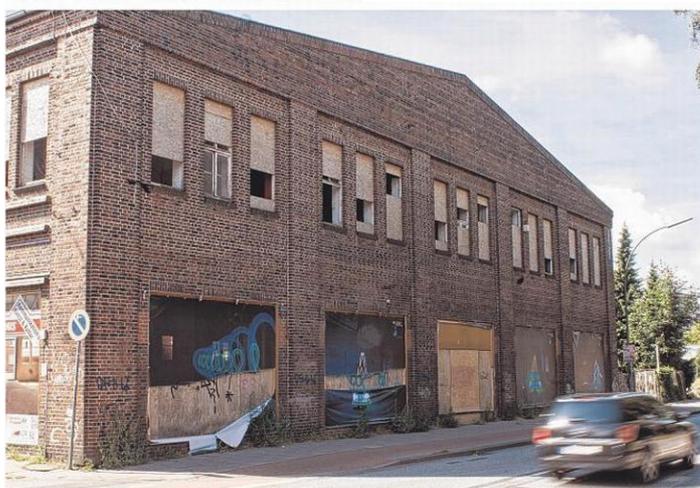


21 Schülerinnen und Schüler entwickelten 21 unterschiedliche Konzepte für das Krankenhaus. KELLNER

Elmshorner Nachrichten, 14.06.2014

## Vandalismus

**ELMSHORN** Unbekannte haben am Wochenende die großflächigen Plakate zum Projekt Exwest am ehemaligen Citastrom-Haus zerstört – 1500 Euro Schaden. **Seite 3**



## Plakate zerrissen – wer macht denn so etwas?

**ELMSHORN** „Da kann man nichts mehr tackern. Das ist schade.“ Elmshorns Stadtentwicklerin Silke Faber kann gar nicht so recht glauben, dass unbekannte Täter Sonnabendabend zwischen 22 und 23.30 Uhr die Plakat-Installationen am ehemaligen Citastrom-Haus in der Berliner Straße zerstört haben. Drei der überdimensionalen Ausdrücke, die auf das Projekt Exwost im Sanierungsgebiet Krückau-Vormstegen hingewiesen hatten, sind mutwillig abgerissen oder schwer beschädigt worden. Der Schaden: Etwa 1500 Euro. „Es ist immer wieder traurig zu sehen, wie Menschen mit öffentlichen Räumen umgehen“, sagt Faber. Die Stadt will versuchen, die zerstörte Installation mit in der Nähe gefundenen Plakatifetzen wieder herzurichten. *joa*

Elmshorner Nachrichten, 01.07.2014

# Elmshorns kreative Zukunft

Knechtsche Hallen: Experten und Bürger sammelten Ideen / Hatje: „Wir brauchen Investoren die ein kleines bisschen verrückt sind“

**ELMSHORN** „Es ist vielversprechend, aber es ist kein Selbstläufer.“ Viel Ausdauer werden die Elmshorner brauchen, um aus den Knechtschen Hallen ein Kreativquartier zu machen, prophezeite Ihnen Stadtplaner Ralf Ebert. Der Wille immerhin scheint da zu sein; am Donnerstagabend herrschte bei einer öffentlichen Veranstaltung der Stadt zu diesem Thema jedenfalls optimistische Stimmung, Gemecker war nicht zu hören. Wobei die rund 80 Besucher sich eher aus den Interessierten rekrutierten als aus den Gleichgültigen oder Gegnern.

Angeführt von Bürgermeister Volker Hatje und Stadtplanerin Silke Faber halfen diverse städtische Mitarbeiter den Elmshornern dabei, ihre Ideen und Gedanken zu sammeln. Ein wichtiges Ergebnis dabei fasste Stadtmanagerin Manuela Kase zusammen: „Alle sind sich sicher, dass ein Kreativquartier viele wirtschaftliche Impulse bringt“. Genau so etwas sucht Wirtschaftsförderer Thomas Becken. Er entwickelt gerade eine Marke „Elmshorn“, um sich besser im Kampf um Firmenansiedlungen durchzusetzen, und dabei fehlt ihm noch ein Element: „Das Gefühl muss mitspielen“, Elmshorn wirke eher rational.

Stadtplaner Ralf Ebert aus dem Ruhrgebiet hatte für das Bundesprojekt „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ Elmshorn untersucht. Seine Frage: Kreativquartier, geht das in einer Mittelstadt wie Elmshorn, und dann auch noch ohne viel Geld aus der Stadtkasse? Seine Antwort:



Experten für den Stadtbau (von links): Ralf Ebert und Uta Ramme (Stadtplaner), Jens Jähne (Freundeskreis Knechtsche Hallen), Silke Faber (Stadtentwicklerin), Volker Hatje (Bürgermeister). JRO (2)

Das kann durchaus funktionieren.

Er hatte in Elmshorn 155 „kreative“ Firmen und Freiberufler gefunden, die zusammen rund 30 Millionen Euro pro Jahr umsetzen. Und die Kultur bringt Leute in die Stadt: Allein Bücherei und VHS generieren zusammen pro Jahr gut 350 000 Besuche in Elmshorn. Als Auswirkung könne ein Kreativquartier qua Staubsaugereffekt ähnlich orientiertes Gewerbe aus dem Umland anlocken, Elmshorn könne sich als „kreatives Hinterland“ im Hamburger Speckgürtel positionieren.

## Sehr aktiver Freundeskreis

Bedarf sei da. Veranstaltungsräume würden in der Stadt gesucht, preiswerte Flächen für Ateliers, Experimentierräume und Start-Up-Firmen, hatte Ebert herausgefunden. Eine Stadthalle sei dagegen ohne öffentliche Zuschüsse nicht zu realisieren.



Rund 80 Elmshorner informierten sich darüber, wie weit das gewünschte „Kreativquartier“ für Elmshorn gediehen ist

Vieles von dem, was visionär erschien, gibt es schon, stellte Jens Jähne klar: „Wir sind das kreative Quartier, wir sind die emotionale Seite“ Und: „Wir sind erfolgreich“ stellte der Vorsitzende für seinen Verein klar, den Freundeskreis Knechtsche Hallen Keimzelle Kranhaus. In diesem Gebäude gleich neben den Knechtschen Hallen zieht, seit sich der Verein im März gründete, buntes Leben ein, erklärte Jähne: Musik, Ausstellungen, Repaircafé, Urban Gardening. Eine offene Bühne und eine Heizung sollen demnächst eingebaut werden, Licht und Toiletten gibt es schon. Rund 250 Un-

terstützer engagieren sich in dem Gebäude, Jähne registriert eine „irre Nachfrage“ und einen Strom neuer Ideen.

## Treffpunkt und Publikumsmagnet

Das Kranhaus an der Schlosstraße und das direkt dran gebaute Cita-Stromgebäude gehören der Stadt; die Knechtschen Hallen – zwei große Gebäude zwischen Schloss- und Schauenburger Straße – sind in Privatbesitz. Ob, wann und wie sie zum Kreativquartier werden können, ob dann im Cita-Stromgebäude vielleicht Wohnen und Gewerbe Platz finden, steht noch nicht fest. „Wir

brauchen Investoren, die ein kleines bisschen verrückt sind“, nannte Bürgermeister Hatje als Voraussetzung „Wir sprechen von zweistelligen Millionenbeträgen“, erinnerte Silke Faber an die Dimension des Vorhabens. Allein die Halle an der Schlosstraße umfasst fünf Stockwerke mit insgesamt 6 400 Quadratmetern Nutzfläche.

Was man da alles anfangen könnte, dazu hatten die Elmshorner viele Ideen: Kochstudio, Tanzsaal, kommunales Kino, Jugendherberge oder Kletterhalle, Theater, Bücherei und Familienbildungsstätte wollten Einige dorthin verlagern. Die Elmshorner versprechen sich von einem Kreativquartier Knechtsche Hallen einen gesellschaftlichen Treffpunkt und Publikumsmagneten. Einen bunten Strauß an Ideen trugen die Teilnehmer zusammen. Bürgermeister Volker Hatje: „Wir fühlen uns ermutigt.“

Jamm Roofls

Elmshorner Nachrichten, 06.09.2014



Der Verein Freundeskreis Knechtschen Hallen testet im Kranhaus, was im benachbarten leeren Kibekhaus möglich wäre. Zum Beispiel ein Garten für Städter  
Fotos: Dewitz

## Elmshorn setzt aufs Kreativquartier

In **Knechtschen Hallen** könnte Mix aus Wohnen, Kultur und Gewerbe entstehen. Stadt erhofft sich Impulse für Wirtschaft

ANNE DEWITZ

ELMSHORN ✪ Die Knechtschen Hallen könnten Elmshorns Kreativzentrum im Herzen des neuen Quartiers Krückau-Vormstege werden und Motor für wirtschaftliches Wachstum. Das wurde am Donnerstagabend auf der öffentlichen Versammlung in den Räumen der Stadtwerke Elmshorn deutlich. Dort stellte Stadtplaner Ralf Ebert von „Stadtart“ aus Dortmund zahlreichen Bürgern die vorläufigen Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie vor.

„Wir wollen herausfinden, wie groß die Akzeptanz in der Bevölkerung ist“, sagte Bürgermeister Volker Hatje, der gemeinsam mit Silke Faber, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung, den Abend moderierte. Die Zuhörer hatten die Möglichkeit, in Arbeitsgruppen weitere Ideen einzubringen. Wie kann die Kultur die Stadtentwicklung fördern? Wie sollen die Knechtschen Hallen genutzt werden? Und vor allem: Wie lässt sich das Projekt so finanzieren, dass am Ende der Rechnung eine dicke schwarze Null steht? Mit viel Geld und hohen Defiziten könne das schließlich jeder, so Hatje. „Bis zum Jahresende wissen wir dann auch, wie es um die bauliche Substanz der Gebäude bestellt ist.“

Eberts Ausblick stimmte positiv: So steierten seiner Ansicht nach kreative

Räume in der Stadt bei einem attraktiven Nutzungsmix die Besucherfrequenzzeugung für die Innenstadt, stärkten die lokale Zivilgesellschaft, erhöhten die Aufmerksamkeit für den Standort und unterstützen dadurch den Entwicklungsprozess des Sanierungsgebiets. „Ein Kreativquartier kann einen positiven Beitrag zur Modifizierung der Marke Elmshorn bieten und so die Standortattraktivität von Elmshorn für Branchen steigern“, sagte Ebert. Er warnte aber auch, dass dies kein Selbstläufer sei, sondern nur in enger Zusammenarbeit mit zahlreichen Akteuren der Stadt Erfolg verspreche.

Dass es am kreativen Input nicht mangelt, haben die Elmshorner bereits bewiesen. Einige haben sich zusammengetan, um als Freundeskreis der Knechtschen Hallen für den Erhalt der das industrielle Stadtbild prägenden



Will das Stadtbild nachhaltig prägen: Elmshorns Bürgermeister Volker Hatje

Baukultur zu kämpfen und das seit Jahren leer stehende Teppichlager kulturell, künstlerisch und gesellschaftlich zu nutzen. Seit dem 31. März ist der Freundeskreis ein eingetragener Verein und seine Mitgliederzahl auf 50 angewachsen. „Wir können auf einen Unterstützerkreis von 250 Bürger, Unternehmen und Institutionen zurückgreifen“, sagte Jens Jähne, der zu den Gründungsmitgliedern zählt und die Arbeit des Vereins dem Publikum vorstellte.

In dem halben Jahr des Bestehens wurden schon zahlreiche Veranstaltungen und Angebote durchgeführt, etwa ein Tangoabend, das Repair-Café, ein urbaner Garten, der allen offen steht, sowie verschiedene Ausstellungen und Konzerte. „Wir arbeiten basisorientiert, schnell und effektiv ohne große Bürokratie, auf einer breiten Basis, transparent und überparteilich“, so Jähne. Gute Voraussetzungen für Kreativität. Da Stadt und Eigentümer

nach über einen Verkauf verhandeln, wurde zunächst das benachbarte Kranhaus erworben und hergerichtet. Als Teilnehmer am ExWoSt-Programm (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) hatte die Stadt die Möglichkeit, das Kranhaus zu erwerben und dem Freundeskreis zur Nutzung anzubieten. Der ergriff die Gelegenheit und vereinbarte mit der Stadt eine Nutzungsvereinbarung. Das Kranhaus wurde zur Keimzelle, „Sprungbrett und Probierraum“ für eine mögliche spätere Nutzung der Knechtschen Hallen. Denkbare ist ein Mix aus Wohnraum, Gewerbe, öffentlich geförderten Einrichtungen, Kunst, Kultur, Kommunikation, Gastronomie und Kindergarten.

Bleibt die Frage, wie sich das Mammutprojekt finanzieren lässt. „Immerhin sind 6500 Quadratmeter zu bespielen“, sagte Hatje. „Dafür brauchen wir wirtschaftliche Partner und Investoren, die von der Idee überzeugt sind.“ Die Hoffnung bleibt, dass das Kreativquartier auch wirtschaftliche Impulse mit sich bringt. Das Kreativquartier könnte auch Studenten und junge Familien nach Elmshorn locken und somit auch qualifizierte Fachkräfte bringen.

Anfang Oktober wird das Planungsbüro „Stadtart“ der Stadt seinen Abschlussbericht vorlegen und eine Empfehlung aussprechen.

ANZEIGE

www.john-bull.de

**John Bull**

Exotensteakhouse in Pinneberg  
Wasserbüffel - Känguru - Bison - Krokodil - IA Rind

Familienfeiern und Betriebsfeste  
Gartenterrasse

Fahlskamp 33 - DL - So. ab 17 Uhr - ☎ 04101/225 77  
Mo. geschlossen - Um Reservierung wird gebeten

PZ, 06.09.2014

# Krankenhaus: Die Keimzelle keimt auf

Kulturräume in der Schlossstraße ehrenamtlich hergerichtet / Dank an Helfer und Spender / Zukunft der Knechtschen Hallen weiter ungewiss

**ELMSHORN** Die Zwischenlösung steht: Das Krankenhaus in der Schlossstraße ist in den vergangenen Wochen so weit hergerichtet worden, dass der „Freundeskreis Knechtsche Hallen Keimzelle Krankenhaus“ hier ohne Einschränkungen seine unterschiedlichen Veranstaltungen ausrichten kann: Das Dach ist dicht, Strom und Wasser fließen, Toiletten sind eingebaut, Fluchtwege ausgewiesen und eine Notbeleuchtung installiert. Die 185 Quadratmeter sind jetzt auch barrierefrei zugänglich, gut verschließbar und noch in diesem Monat wird der „Bullejant“ montiert: ein Holzofen, der eine Leistung von bis zu 14 Kilowatt verspricht.

„Es schien unmöglich – wir hatten relativ wenig Geld, kaum Zeit und keine Arbeitskräfte“, sagte der Vorsitzende des Freundeskreises, Jens Jähne. Doch viele Elmshor-

## KRANKHAUS: DIE SPENDER

Diese Firmen unterstützten das ehrenamtliche Engagement des Freundeskreises Knechtsche Hallen bei der Herrichtung des Krankenhauses: Maurermeister Ortwin Klenke, Hoppaus Heizung & Sanitär, Elektro Glashoff, Lüchau Baustoffe, Niebuhr Sanitärhandel, Ernst Erbst Schlosserei, Hein-Glasserei sowie Heitmann Entsorgung. *cpe*



Die Freundeskreis-Vertreter Jens Jähne und Matthias Pitzer (vorn v. l.) und Bürgermeister Volker Hatje (l.) bedanken sich bei den Spendern während eines kleinen Empfangs im Krankenhaus. *CPE*

ner hätten sich ansprechen lassen und beispielhaftes bürgerliches Engagement gezeigt. Handwerker hätten sogar kurzfristig in der Hochsaison mit angepackt und Spenden seien geflossen. „Nichts ist unmöglich“, sagte Jähne erfreut und bedankte sich gestern in Anwesenheit von Bürgermeister Volker Hatje (parteilos) und Stadtplanerin Silke Faber bei den Spendern und Unterstützern in Krankenhaus mit einem kleinen Frühstück.

Aus 16 000 Euro Fördergeldern des Bundesforschungsprogramms ExWoST (Experimenteller Wohnungs- und

Städtebau) habe man, stellte Jähne nicht ohne Stolz fest, gemeinsam Werte von fast 30 000 Euro geschaffen. Unter den Spendern war auch

„Das wird was, und wir werden in ein paar Jahren den Stadtteil nicht wiedererkennen.“

Jürgen Reinström  
Geschäftsmann auf Vormstegen

Krankenhaus-Nachbar Jürgen Reinström. Er ist Geschäftsführer und Inhaber der Firma Niebuhr, die als eines der ältesten Familienbetriebe Elmshorns seit 1850 auf

Vormstegen ansässig ist. Reinström begleitet seit der Zukunftskonferenz 2001 die Entwicklung im Sanierungsgebiet Krückau/Vormstegen durchaus kritisch, zeigte sich gestern mit Blick auf das Quartier aber uneingeschränkt positiv: „Schön, dass was passiert. Das wird was, und wir werden in ein paar Jahren den Stadtteil nicht wiedererkennen“, sagte der Geschäftsmann, der auch die Grundstücke seines Unternehmens im Bereich Osterfeld/Schlossstraße als Investor in den kommenden Jahren entwickeln will.

Was mit den Knechtschen

Hallen passieren wird, steht noch nicht fest. Dennoch liegt das Projekt nicht brach. Elmshorn ist 2011 in das Forschungsprogramm ExWoST aufgenommen worden, weil die mögliche Entwicklung der Knechtschen Hallen als Zentrum eines Kulturnetzwerkes „Neue Mitte Elmshorn“ untersucht werden sollte. Beispielhaft wurde ermittelt, wie ehemalige, leer stehende Industriebauten in Innenstädten wieder wirtschaftlich sinnvoll mit Leben gefüllt werden können. Die Untersuchungsergebnisse sollen Anfang des nächsten Jahres öffentlich präsentiert werden. Zuvor wird mit dem Besitzer des zuletzt von Teppich-Kibek als Zentrallager genutzten Gebäudekomplexes gesprochen und in den politischen Gremien beraten.

Derweil zeigt der Freundeskreis in seiner kleinen Keimzelle direkt neben den großen Knechtschen Hallen, wie mit einem kollektiven Veranstaltungsprojekt und viel ehrenamtlichen Engagement alte Industriebauten reaktiviert werden können. Das Ziel bleibt aber nach wie vor im Auge: Die denkmalgeschützten Knechtschen Hallen als Beispiel Elmshorner Industriekultur zu erhalten und ökonomisch vertretbar neuen Nutzungen zuzuführen. *Carsten Petersen*

Elmshorner Nachrichten, 07.11.2014



Ansicht Ost

Knechtsche Hallen Elmshorn,  
Gebäude III  
Bestandsgutachten  
- Öffentlicher Teil

Hamburg, den 15.08.2014

## **Inhaltsverzeichnis Bestandsgutachten**

### **1. Bestandsgutachten Knechtsche Hallen, Gebäude III**

- 1.1 Auftrag
- 1.2 Ziel
- 1.3 Umfang

### **2. Allgemeine Bestandsbeschreibung Gebäude III**

- 2.1 Lage und Abmessungen
- 2.2 Baukonstruktion
- 2.3 Nutzung

### **3. Bestandsaufnahme Gebäudehülle und Tragwerk Gebäude III**

- 3.1 Bauteiluntersuchung
- 3.2 Bauteilbeschreibung/ Festgestellte Schäden
- 3.3 Zusammenfassung Ergebnisse Statik
- 3.4 Zusammenfassung Ergebnisse Baugrundgutachter

### **4. Instandsetzungskonzept**

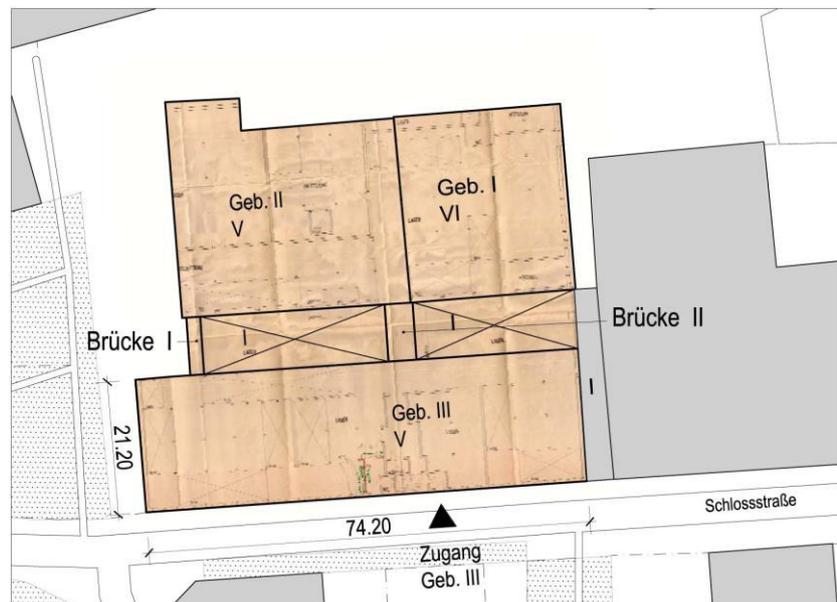
- 4.1 Modul 1: Instandsetzung Gebäudehülle
- 4.2 Modul 2: Instandsetzung u. stat. Ertüchtigung Tragwerk
- 4.3 Modul 3: Erschließung des Gebäudes
- 4.4 Modul 4: Wohnnutzung OG 4+ Staffelgeschoss
- 4.5 Modul 5: Innenausbau für Gewerbe OG 1- 3
- 4.6 Modul 6: Innenausbau für öffentliche Nutzung EG

### **5. Kostenschätzung**

# 1. Bestandsgutachten Knechtsche Hallen, Gebäude III

## 1.1 Auftrag

Im Auftrag der Stadt Elmshorn haben DR-Architekten, gemeinsam mit den beteiligten Fachingenieuren für Statik – Ingenieurbüro Helmut Wiemer – und Bodengutachten – GSB Grundbauingenieure- im Sommer 2014 eine Bestandsaufnahme des Gebäudes III auf dem Gelände der Knechtschen Hallen, Schlosstraße 5 in Elmshorn durchgeführt. Es wurde die Gebäudehülle, die Tragkonstruktion und exemplarisch die Gebäudegründung untersucht. Die beauftragte Gebäudesubstanzanalyse erfolgte im Rahmen von „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau- Innovation für Innenstädte (ExWoSt)“. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind in den beiliegenden Unterlagen dokumentiert.



Ausschnitt Lageplan der Knechtschen Hallen, Bestand, ohne Maßstab

## 1.2 Ziel

Ziel der Untersuchung war eine Abschätzung der erforderlichen baulichen Maßnahmen und Baukosten für die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz. Die vorgesehene Art der Gebäudenutzung war zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt.

### **1.3 Umfang des Auftrages**

Nur wenige Bestandsunterlagen konnten den Ingenieuren vom Auftraggeber als Planungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden. Daher erfolgte zunächst eine vereinfachte maßliche Bestandsaufnahme durch DR-Architekten. Das Ergebnis des Gebäudeaufmaßes dient als Planunterlage für die Ermittlung der Gebäudeflächen und für die Dokumentation der Befunde aus der qualitativen Bestandsaufnahme.

Im Falle einer Instandsetzung des Gebäudes ist ein vollständiges Aufmaß zu erstellen.

Die qualitative Bestandsaufnahme erfolgte nach lediglich stichprobenartig ausgeführten Bauteilöffnungen.

Im Gutachten ist der Rückbau der direkt angrenzenden Gebäude vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die eingeschossigen Anbauten Nord und Ost sowie die beiden mehrgeschossigen Brücken, die im Bestand das Gebäude 3 mit dem Gebäude 2 verbinden.

Es wurde ausschließlich das Gebäude 3 untersucht. Gebäude 1 und 2 wurden nicht betrachtet.

Die in diesem Gutachten benannten erforderlichen baulichen Maßnahmen werden beschränkt auf die Erkenntnisse, die im zeitlichen und finanziellen Rahmen der Beauftragung für das Gebäude 3 erlangt werden konnten.

Eine abschließende Objektbeurteilung mit vollständigen Aussagen zu den Themen Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz, Schadstoffbelastung, Technische Gebäudeausrüstung, Gebäudegründung, Bodenbelastung, Energieversorgung, Kampfmitteluntersuchung, Vermessung, Ausstattungsstandards und anfallenden Baunebenkosten erfordert weitere Begutachtungen, Planungen und die Benennung einer zukünftigen Nutzung.

Auf Basis des erarbeiteten Instandsetzungskonzepts wurde eine Kostenschätzung für die Sanierung des Gebäudes 3 erarbeitet.

Es wurde eine Hochrechnung der Instandsetzungskosten für das Gebäudes 1 auf Basis der Schätzkosten für Baumaßnahmen am Gebäude 3 erstellt. Die Hochrechnung erfolgt über die überschlägig ermittelten Geschossflächen (=äußere Abmessungen der Gebäude).

Des Weiteren wurden die Abbruchkosten für den Abbruch und die Entsorgung der Gebäude 1 und 2 überschlägig über die Gebäudevolumen ermittelt. Hierbei blieb eine mögliche Schadstoffbelastung der Gebäude unberücksichtigt.

## **2. Allgemeine Bestandsbeschreibung**

### **2.1 Lage und Abmessungen**

Das Gebäude 3 (Baujahr ca. 1917/ 1918) ist der südlich direkt an der Schlossstraße gelegene Baukörper der Knechtschen Hallen.

Dieser besteht aus 5 Vollgeschossen mit einer Grundfläche (=Gebäudeaußenmaße) der Geschosse von jeweils 1.566,0 m<sup>2</sup>. Die Außenabmessungen des Baukörpers entsprechen ca. 74,2 x 21,3 m. Die Längsfassaden sind nach Norden und Süden ausgerichtet.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des 4. Obergeschosses liegt ca. 15,60 m über der Oberkante des Gehweges Schlossstraße. Die Traufhöhe liegt ca. 19,90 m über dem Gelände des Gehweges.

Das Pultdach über dem 4.Obergeschoss ist mittig mit einer mit Walmdach bedeckten Dachlaterne versehen. Die Firsthöhe liegt ca. 23,60 m über dem Gelände des Gehweges.

Ehemalige Gerbgruben und ggf. Kellerräume unterhalb der heutigen Erdgeschosssohle sind verfüllt und damit für die Bestandsaufnahme unzugänglich.

Baurechtlich ist das Gebäude in die Gebäudeklasse 5 einzustufen. Eine nutzungsbedingte Einstufung als Sonderbau ist nach Festlegung der Nutzung zu prüfen

### **2.2 Baukonstruktion**

Es handelt sich um einen Massivbau mit monolithischen Mauerwerks-Außenwänden, mit Betonkappendecken und Stahlbetondecken sowie mit Stahlbetonstützen und Stahlstützen.

Es wird eine Gebäude-Flachgründung bestehend aus Einzelfundamenten im Gebäuderaster angenommen. Die Gebäudeöffnungen sind i.d.R. mit Holz-Sprossenfenstern versehen.

Der nach einem Brand im Jahr 1939 neu errichtete hölzerne Dachstuhl ist bituminös abgedichtet.

### **2.3 Nutzung**

Ursprünglich wurde das Gebäude III als Erweiterungsbau einer Lederfabrik errichtet. Bis 2006 war das Gebäude als Verkaufsstätte und Lagergebäude genutzt. Seit 2006 ist es ungenutzt.

### **3. Bestandsaufnahme Gebäudehülle und Tragwerk Gebäude III**

#### **3.1 Bauteiluntersuchung**

Der bauliche Zustand der Gebäudehülle und des Tragwerks wurde am 10.07.2014 durch das Herstellen und die Begutachtung stichprobenartiger Bauteilöffnungen untersucht. Es wurden Bauteilöffnungen an den Außenwänden, den Treppenhaus-Innenwänden, den Treppenläufen, an den Geschossdecken, der EG-Sohlplatte, den Innen- und Außenstützen, den Unterzügen sowie an der Bekleidung des Dachstuhls und der Dachdeckung vor Ort untersucht.

In einer textlichen Ausarbeitung und Fotodokumentation werden die Erkenntnisse aus den Bauteilöffnungen tabellarisch aufgestellt und erläutert.

Die Lage der Bauteilöffnungen ist im beiliegenden Grundriss dokumentiert.

Detailaufmaße für Bauteilaufbauten tragender Bauteile sind für relevante Bauteile nach Aufmaß erstellt und in Detailzeichnungen dokumentiert.

Am 30.07.2014 fand zusätzliche eine Befahrung von Teilen der zugänglichen Fassadenflächen mit Hubwagen statt. Die gesamte Fassadenfläche konnte aus Zeit- und Budgetgründen nur stichprobenartig begutachtet werden.

Die Nordfassade war nicht erreichbar von außen.

#### **3.2 Bauteilbeschreibung/ Festgestellte Schäden**

##### **3.2.1 Gründung/ Boden/ Sohle EG**

Aus zeitlichen und finanziellen Gründen konnten Fundamente zu Untersuchungszwecken nicht im ausreichenden Umfang freigelegt werden. Aus den Untersuchungsergebnissen des Bodengutachters und des Statikers können jedoch Rückschlüsse auf die Gründungssituation benannt werden.

Grundsätzlich kann von einer Gebäudegründung aus Einzelfundamenten im Gebäuderaster ausgegangen werden. Die Oberkante der Gründung liegt unterhalb -3,3 m, womit einheitlicher und tragfähiger Baugrund erreicht wurde. Das vermutete Gründungsschema ist detailliert den jeweiligen Fachausarbeitungen zu entnehmen. Diese Vermutung sind nicht als Grundlage für weitere Planungsschritte geeignet. Eine zweifelsfreie Aussage zu Art und Qualität der Gründung, erfordert weitere Untersuchung vor Ort.

Vor Wiederaufnahme einer Gebäudenutzung sind detaillierte Untersuchungen an der Gebäudegründung notwendig.

Die Erdgeschosssohle wurde nachträglich auf den Wänden bestehender Gerbgruben und ggf. bestehender Kellerräume aufgebracht. Sie ist als nicht ausreichend tragfähig anzusehen.

### **3.2.2 Außenwände**

Die Fassaden bestehen zum Großteil aus erhaltenswerten monolithischen Mauerwerkswänden in Stärken von ca. 45 cm (Erdgeschoss) bis ca. 38 cm (Obergeschosse).

Diese historisch als wertvoll zu bewertenden Fassaden wurden zur Hälfte als Sichtmauerwerk und zur Hälfte als Putzfassade ausgeführt. Eine weitere Gliederung der Ansichtsflächen erfolgt über hervorspringende Mauerwerkspfeiler und horizontal umlaufende Mauerwerksgesimse.

Nach stichprobenartigem Abklopfen und optischer Betrachtung der Putzfassade konnten keine nennenswerten Putzschäden festgestellt werden. Der Fassadenanstrich ist kreidend.

Die als Sichtmauerwerk ausgeführten Fassadenflächen weisen einen unzureichenden Verbund des harten Fugenmörtels mit den Mauersteinen auf. Vereinzelt sind die Fugen nicht vollständig verfüllt.

Einzelne Mauerwerkssteine sind in unterschiedlichem Ausmaß in sich gerissen.

Die Erdgeschosszone straßenseitig weist im erhöhten Maße klein- und großflächige Abplatzungen an den Mauersteinen auf. In Bereichen von Fensterstürzen sind horizontale Rissbildungen sowohl in den verputzten als auch an den als Sichtmauerwerk ausgeführten Außenwänden zu erkennen.

Die Südfassade des östlichen Gebäudeteils mit dahinterliegender Tragkonstruktion aus Stahlbeton weist stark ausgeprägte diagonale Rissbildungen sowohl an den Mauerwerkspfeilern innerhalb der Gebäudeachsen als auch an den Pfeilern zwischen den Fenstern auf.

Die horizontal hervorspringenden Mauerwerksgesimse sind mit einer teilweise hohl liegenden Schicht aus Zementputz versehen. Darüber liegende Wandbereiche sind durch Spritzwasser sichtbar mit Feuchtigkeit belastet.

Die Außenwände sind speziell im Erdgeschossbereich als feucht anzusehen. Die Feuchtigkeit nimmt im Sockelbereich deutlich zu. Innenseitig ist Schimmelpilzbildung zu beobachten. Die Geländehöhe des Gehweges Schlossstraße liegt oberhalb des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Im Übergang der Gebäudeteile West-Ost (=Achse 9) ist eine über die Geschosse reichende deutliche Rissbildung an der Innenseite der Außenwände und an den Geschossdecken zu erkennen.

Die durchgängig aus einer Grenadierschicht als Sicht-Mauerwerk im scheinrechten Bogen hergestellten Fensterstürze weisen häufig an jeweils zwei Stellen unterschiedlich stark ausgeprägte Stein- und Mörtelabplatzungen auf. Bei stark ausgeprägtem Schadensbild sind korrodierende Kleinteile als Ursache auszumachen.

Die Fensterbänke außen bestehen aus Ziegel-Rollschichten. Die Fensterstürze innen weisen häufig Risse in der verputzten Innenseite der Außenwände auf. Die Fensterbänke innen sind meist als schräge Putzfläche ausgeführt.

Die Außenwände sind innen- und außenseitig stark durch Graffiti verschmutzt.

Die vorhandenen Fenster- und Türelemente entsprechen nicht dem heutigen Standard bzgl. thermischer und konstruktiver Eigenschaften. Sie sind größtenteils beschädigt. Im Erdgeschoss sind die Fensteröffnungen mit provisorischen Einbruchs- und Durchwurfschutz versehen.

Als vom Regelfall abweichende Sonderkonstruktion ist die Außenwand Nord des Ostteils und in Teilen des Westteils anzusehen. Diese Fassade mit geringer Gesamtwandstärke weist einen erhöhten Anteil an Stahlbauteilen auf. Diese verursachen starke und wiederkehrende Rissbildungen.

In Teilbereichen ist die Nordfassade mit einer vollflächigen außenliegenden Bekleidung versehen, die die Begutachtung dieses Fassadenteils nicht zuließ.

Das vorhandene Wärmedämmverbundsystem an Teilen der Westfassade ist im Sockelbereich feucht, die Putzschicht löst sich und die Armierung und die Dämmung liegen frei.

### **3.2.3 Geschossdecken 1. bis 4. OG**

Die aus Betonkappen und Stahlbetondecken bestehenden Geschossdecken sind mit unterschiedlich starken mineralischen Bodenaufbauten im Verbund mit der Rohdecke versehen.

Die Decken sind sowohl hinsichtlich schallschutztechnischer als auch brandschutztechnischer Anforderungen als qualitativ unzureichend anzusehen.

Unter Ansatz des ursprünglichen (planmäßigen) Ausbaus und einer Flächennutzlast von 500 kg/m<sup>2</sup> ist die Tragfähigkeit einiger tragender Bauteile nahezu vollständig ausgeschöpft.

Vereinzel sind Kappenträgerauflager sanierungsbedürftig. Des Weiteren konnte aufgrund des beauftragten Leistungsumfanges nicht ausreichend untersucht werden, ob die Auflagerbereiche der Kappendecke an der West- und Ostfassade ausreichend standsicher hergestellt wurden.

### **3.2.4 Stützen und Unterzüge**

Die Unterzüge und Innenstützen aus Stahl sind hinsichtlich brandschutztechnischer Anforderungen als qualitativ unzureichend anzusehen.

Die vorhandene Unterzüge und Stützen aus Stahlbeton entsprechen den brandschutztechnischen Anforderungen. Statische Ertüchtigungen der Stützen und Unterzüge sind unter Ansatz des planmäßigen Ausbaus und einer Flächennutzlast von 500 kN/m<sup>2</sup> nicht notwendig.

### **3.2.5 Innenwände**

Die aus Kalksandstein bestehenden Innenwände des Treppenhauskernes und des Aufzugsschachtes haben aussteifende und damit eine statisch relevante Funktion.

Die über Dach geführte Brandwand ist ausschließlich im 4.OG angeordnet und somit unzureichend. Bei einem Gebäude dieser Länge ist eine innenliegende Brandwand, ausgeführt übereinanderliegend in allen Geschossen, vorschriftsmäßig vorzusehen.

### **3.2.6 Dach**

Der hölzerne Dachstuhl ist mit einer Holzschalung und einer bituminösen Abdichtung versehen. Die mittig aufgesetzte Dachlaterne weist in den Wänden ehemalige Holz-Fensterelemente auf, die nachträglich außenseitig mit einer Stülpchalung aus Holz bekleidet sind.

Die einsehbaren Holzbauteile machen einen weitestgehend schadensfreien Eindruck.

Die Dachkonstruktion ist aufgrund diverser Unzulänglichkeiten in Sachen Statik als nicht ausreichend tragfähig anzusehen.

Die Rinnen und Fallrohre der Regenwasserentwässerung sind schadhaft.

### **3.2.7 Sonstiges**

Sämtliche Obergeschosse sind aufgrund der unverschlossenen Fensteröffnungen für Tauben zugänglich. Die Geschosse sind in unterschiedlichem Ausmaß zum Teil erheblich durch Taubenkot verschmutzt.

Die Treppenläufe sind nicht entsprechend den Vorschriften gegen Absturz gesichert. Die Setzstufen sind mit brennbarem

Belag (Holzbohlen) versehen. Eine Feuerbeständigkeit der Treppenläufe konnte aufgrund des Leistungsumfangs nicht nachgewiesen werden.

Vereinzelnd weisen Fensteröffnungen eine zu geringe Brüstungshöhe auf.

### **3.3 Zusammenfassung Ergebnisse Statik**

Die Standsicherheit exemplarisch ausgewählter Tragwerkselemente konnte auf Grundlage der eingeschränkt vorliegenden Bestandsunterlagen und durch eigenes Aufmaß rechnerisch überwiegend nachgewiesen werden.

Die Beurteilung erfolgte hierbei unter Annahme einer schadens- und mangelfreien Ursprungs konstruktion. Die vorhandenen Schäden an der tragenden Gebäudehülle und an der Tragkonstruktion im Gebäude müssen daher behoben werden.

Die Untersuchung zeigt auch einige statisch-konstruktive Unzulänglichkeiten auf, die sowohl unter Ansatz der Ursprungsnutzung als auch im Hinblick auf die geplante Umnutzung untersucht wurden.

Ebenfalls wurden die festgestellten Schäden beurteilt, insoweit sie dem statisch-konstruktiven Bereich zuzuordnen sind.

Die wesentlichen Ergebnisse sind dem Instandsetzungskonzept dieses Gutachtens zu entnehmen.

Hinsichtlich der Gebrauchstauglichkeit kann bestätigt werden, dass die Verformungen der Geschossdecken in einer Größenordnung liegen, die auch unter Ansatz aktueller Maßstäbe (Verformung unter Vollast  $< L/500$ ) einen schadensfreien Ausbau zulassen. Selbst eine überschlägliche Schwingungsuntersuchung führte in weiten Teilen auch unter Ansatz aktueller Maßstäbe zu befriedigenden Ergebnissen. Lediglich für einige Teilbereiche wird für den Fall einer Umnutzung eine genauere Schwingungsuntersuchung für die Deckenkonstruktionen empfohlen. Anderenfalls müsste hier eine nach heutigen Maßstäben ggf. eingeschränkte Gebrauchstauglichkeit in Kauf genommen werden (Konstruktion entspricht aber einer für die Erbauungszeit üblichen Bauweise).

Hinsichtlich der Dauerhaftigkeit wird auf die besondere Exposition (Temperatur, Temperaturänderung, Luftfeuchte, Bewitterung, Taubenkot etc.) einiger Bauteile verwiesen.

Sämtliche Untersuchungen am Objekt bis hin zur Ermittlung der Materialkennwerte sind je nach Planungsphase in geeigneter Anzahl und Qualität nachzuholen. Die Fundamentschurfe sind vor jeglicher weittragender Entscheidung und vor Beginn jeglicher weiterer Planungsarbeiten nachzuholen, um unter Anderem das hiermit verbundene Restrisiko auszuräumen.

### **3.4 Zusammenfassung Ergebnisse Baugrundgutachter**

Der Baugrund wurde innerhalb des Gebäudes III durch 6 Kleinrammbohrungen bis max. ca. 12 m Tiefe untersucht. Eine großflächig vorhandene „alte“ Kellersohle konnte mit dem Bohrverfahren einige Male nicht oder erst nach mehreren Anläufen durchörtet werden.

Das örtlich von Stauwasser überlagerte Grundwasser wurde im Juni/ Juli 2014 in ca. 2-2,5 m Tiefe angetroffen.

Der Baugrundsichtenaufbau stellt sich im Wesentlichen homogen dar.

Das Auffüllmaterial in den ehemaligen Gerbgruben bzw. Kellerräumen unterhalb der EG-Sohle enthält anthropogene Beimengungen.

Unterhalb der „alten“ Kellersohle stehen gewachsene Sande bis ca. 5,5 -7,0 m Tiefe an. Nur im äußersten Nordwesten (BS 1/ BS 2) des Gebäudes wurden organische Weichschichten zwischen ca. 2 m und 4 m Tiefe angetroffen.

Der Baugrund ist einheitlich. Er ist für eine unsererseits vermutete Flachgründung auf Einzelfundamenten (UK bei ca. 4,0 -4,5 m Tiefe) prinzipiell geeignet.

Das zur Verfügung stehende Budget für die Voruntersuchung war begrenzt. Daher war eine Ermittlung konkreter Fundamentabmessungen nicht möglich.

Außerdem war nicht ermittelbar, inwieweit die Gründung – welcher Art auch immer – „rechnerisch“ ausreichend standsicher ist (Versagensfall).

Zum Verformungsverhalten (Gebrauchstauglichkeit) ist nach Augenschein festzuhalten, dass trotz der insgesamt hohen Gebäude- und Nutzlasten nahezu keine Rissbildungen, die augenscheinlich durch Baugrundverformung verursacht sein könnten, wahrgenommen wurden.

Da der Baugrund im Umgebungsbereich des Gebäudes III durchaus auch Vorkommen organischer Weichschichten erkennen lässt (Kartenmaterial, sonst. Archivmaterial), ist für die Hochrechnung etwaiger Kosten zwingend zu beachten, dass Gebäude I und II durchaus auch auf Pfählen tiefgegründet sein könnten und hieraus – z.B. im Fall einer Holzpfahlgründung – durchaus sehr hoher Instandsetzungsaufwand entstehen könnte. Eine lineare Hochrechnung der Kosten ist in Bezug auf die Gründung daher seriös nicht möglich.

## 4. Instandsetzungskonzept

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme, der statischen Untersuchung und der erreichten Baugrundaufschlüsse wurde ein abgestuftes Instandsetzungskonzept in 6 Modulen entwickelt.

Modul 1: Instandsetzung der Gebäudehülle

Modul 2: Instandsetzung und statische Ertüchtigung der Tragkonstruktion

Modul 3: Erschließung des Gebäudes

Modul 4: Wohnnutzung 4.OG + Staffelgeschoss

Modul 5: Innenausbau für Gewerbe 1.OG bis 3.OG

Modul 6: Innenausbau für öffentliche Nutzung EG

Die Maßnahmen sind additiv zu verstehen, so baut Modul 2 auf dem baulichen Zustand von Modul 1 auf. Für die Realisierung der Modul 4 bis 6 sind die Maßnahmen von Modul 1 bis 3 Voraussetzung.

Die Maßnahmen des Instandsetzungskonzepts sind Grundlage für die Kostenschätzung.

Im Instandsetzungskonzept sind folgende Dinge unberücksichtigt:

- die Erstellung eines bauphysikalischen und energetischen Konzeptes der Gebäudehülle sowie die Umsetzung der daraus abzuleitenden Maßnahmen
- die vollständige Ermittlung zu erreichender Schallschutzstandards (Soll und Ist), welche im Bestand zum Teil nur über Vorort-Versuche sichergestellt werden können
- die Erstellung und Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes inklusive sämtlicher damit verbundener Vorgaben für baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutz (Umfang ist stark nutzungsabhängig)
- die Erstellung eines vollständigen Schadstoffkatasters und damit verbundene Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen
- Abbruch und Herstellung sämtlicher Teile der Technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektroanlagen, Fernmeldeanlagen, Förderanlagen, Blitzschutz, Gebäudeautomation, Nutzungsspezifische Anlagen) und damit verbundene Planungsleistungen.
- Maßnahmen zur haustechnischen Gebäudeerschließung

- Maßnahmen für Planung und Arbeiten an den Außenanlagen
- Arbeiten zur Kampfmittelsondierung
- die Entsorgung belasteter Böden
- Bauleistungen zur Ertüchtigung der Gebäudegründung
- Vermessungsleistungen
- Definitionen von Ausbau- und Ausstattungsstandards bei definierten Nutzungen

Welche der oben genannten Planungen und Maßnahmen bei einer Instandsetzung des Gebäudes tatsächlich notwendig werden, ist während anschließender Planungsphasen dieses Projektes zu klären und anzuleiten.

### **Modul 1 - Instandsetzung der Gebäudehülle**

Im Modul 1 werden baulich notwendige Instandsetzungsmaßnahmen der Gebäudehülle benannt, deren Ausführung zur Sicherstellung des baulichen Zustandes der Gebäudehülle erforderlich sind.

#### Anbauten:

Sämtliche direkt an das Gebäude 3 angrenzende Anbauten werden als abzubrechende Bauteile festgelegt. Speziell der Zwischenbau wird im Hinblick auf die sonst erforderlichen umfangreichen Ertüchtigungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Gefahr einer Wasseranstauung und Schneeanhäufung und dem teilweise mäßigen baulichen Erhaltungszustand abgetragen.

#### Gebäudesockel:

Die bestehenden Außenwände werden mit einer nachträglichen horizontalen Mauerwerkssperre versehen. Diese wird sowohl mit der neuen Bauwerksabdichtung der EG-Sohle (Modul 2) als auch mit der im Gebäudesockel außen aufzubringenden bituminösen Sockelabdichtung verbunden.

#### Außenwände:

Das Mauerwerk der Außenwände ist auf der Außenseite folgendermaßen instand zu setzen. Hierfür sind unterschiedliche Flächenanteile anzusetzen.

- Sanierung von Rissen, kraftschlüssig und optisch
- Austausch einzelner Steine
- Austausch mehrerer zusammenhängender Steine
- Neuverfugung Mauerwerk
- Ausbesserung der Putzfassade
- Überarbeitungsanstrich der Putzfassade

Horizontal vorspringende Gesimse werden instandgesetzt.

Die Außenwand Nord wird mit Ausnahme der Geschosse 2- 4 des Gebäudewestteils mit einem zeitgemäßen Wärmeschutzstandard komplett neu errichtet. Eine neue Mischkonstruktion aus Stahl, leichtem Mauerwerk und leichter Vorhangfassade nebst Aussteifungselementen ist vorgesehen. Aufwendige provisorische Abstützmaßnahmen für die Decken sind hierfür notwendig.

Neue Fall- und Standrohre verhindern weitere Feuchtigkeitsschädigungen der Fassade.

Das Wärmedämmverbundsystem an der Westfassade (EG+ 1.OG) wird erneuert. Sonstige Bekleidungen und Beschichtungen der Fassaden werden ersatzlos abgebrochen.

#### Fenster- und Türen

Ehemalige Fensteröffnungen werden wieder hergestellt. Teilweise werden Fensterstürze und Sohlbänke erneuert. Fensterelemente werden komplett als Holzfenster gemäß den Bestandsfenstern erneuert. Nach Notwendigkeit werden Absturzsicherungen an den Fensterbrüstungen ergänzt. Neue Türelemente als Gebäudezugänge sind nicht gesondert betrachtet, da die Ausführungsart von Eingangsbereichen in großer Abhängigkeit von einer zurzeit nicht konkretisierten Nutzung steht.

#### Dach:

Die Dachkonstruktion wird aufgrund diverser Unzulänglichkeiten in Sachen Statik und der eingeschränkten Gebrauchstauglichkeit als abgängig angenommen. Das Dach, die Laterne und die vor den Außenwänden stehenden Holzpfosten werden bis den Fußboden 4.Obergeschosses abgebrochen. Die Mauerwerksfassaden des 4. Obergeschosses werden zum Großteil erhalten und provisorisch abgestützt. Die Außenwände werden am Traufgesims durch einen neuen gebäudeumlaufenden Ringanker gesichert. Das Wiederherstellen eines Daches wird durch die in Modul 4 benannte Umnutzung des 4. Obergeschosses zur Wohnfläche und Neuerrichtung eines Staffelgeschosses berücksichtigt.

### **Modul 2 - Instandsetzung und statische Ertüchtigung der Tragkonstruktion**

#### Innenraum:

Der Innenraum wird komplett entrümpelt.

Innenwände werden bis auf die Innenwände des Erschließungskernes (Treppenhaus/ Aufzugsschacht) zurückgebaut.

Alle Wand- und Deckenbekleidungen werden ausgebaut.

Die Verschmutzung durch Taubenkot wird im derzeit vorhandenen Umfang entfernt. Eine anschließende Desinfektion der gesäuberten Flächen ist vorgesehen.

#### Sohle Erdgeschoss:

Die oberhalb der ehemaligen Gerbgruben/Kellerräume vorhandene EG-Sohle ist durch eine freigespannte Deckenkonstruktion zu ersetzen. Die vorhandene Sohle darf dabei als verlorene Schalung angesehen werden.

Diese neue Deckenkonstruktion wird mit einer Dämmschicht und einer Flächenabdichtung versehen.

Die geplante neue Sohle kann mit einer Flächennutzlast von 5 kN/m<sup>2</sup> belastet werden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens EG entspricht nach Aufbringen der neuen Sohle in etwa der Oberkante des Geländes am Gehweg.

#### Geschossdecken:

Lastreserven für weitere Ausbaumaßnahmen an den Decken werden durch Reduzierung bzw. Abtrag bestehender Schichtaufbauten an den Decken hergestellt: Sämtliche Bodenaufbauten werden bis auf die erste Schicht des vorhandenen Bodenaufbaus (Mörtelbett) zurückgebaut.

Ein neuer schwimmender Estrich wird aufgebracht.

Des Weiteren werden die Decken mit einer abgehängten Brandschutzdecke-F90 versehen.

Diese Baumaßnahmen verbessern sowohl die Brandschutz- als auch die Schallschutzeigenschaften der Decken.

Eine zukünftige Flächennutzlast von 5,0 kN/m<sup>2</sup> ist zulässig.

Die Kappendecken werden in den Auflagerbereichen Außenwand Ost und West statisch ertüchtigt. Außerdem ist vorgesehen, vereinzelte Kappenträgerauflager zu sanieren.

#### Wandflächen:

Die Innenflächen der Außenwände werden untersucht und Schadstellen werden ausgebessert. Loser Putz wird abgeschlagen, entsorgt und ersetzt.

Außerdem sind mechanische Maßnahmen zur Graffitientfernung vorgesehen.

Die Fensterleibungen werden umlaufend neu verputzt.

Außerdem werden die Risse in den Fensterstürzen optisch saniert.

Eine kraftschlüssige Rissanierung ist an den gerissenen Außenwänden im Übergang des Gebäude-Westteils zum Ostteil geplant.

Innenstützen:

Sämtliche Stahl-Innenstützen werden mit einer F90-Brandschutzbekleidung ertüchtigt.

**Modul 3 – Erschließung des Gebäudes**

Erschließungskern Bestand

Der aus Treppenhaus und Aufzugsschacht bestehende Erschließungskern an der Mitte der Südfassade wird als Abbruchmasse vorgesehen. Die abzubrechenden massiven Wände haben für das Gebäude aussteifende Funktion. Diese wird über einen über alle Geschosse reichenden Stahlverband, der mit einer Brandschutzbekleidung zu versehen ist, wieder hergestellt. Die entstandenen Deckenöffnungen werden in Bauart der Bestandsdecken geschlossen.

neue Erschließungskerne

Zwecks Einhaltung der baurechtlich vorgeschriebenen Rettungsweglängen sind mindestens zwei notwendige Treppenhäuser im Gebäude vorzusehen.

Das Instandsetzungskonzept sieht vor, diese aus Stahlbetonwänden und Decken bestehenden neuen Kerne für die Treppenläufe und Aufzüge auf Mikropfählen zu gründen. Sie können über eine Rauchabzugsöffnung im Dach über dem neuen Staffelgeschoss (=Dach über 5.OG, siehe Modul 4) entrauchet werden.

Die nichtbrennbaren und feuerhemmenden Treppenläufe bestehen aus Stahlbeton mit einem einseitigen Geländer gemäß den Anforderungen an Absturzsicherung.

Die Böden werden mit einem Plattenbelag belegt, Wände und Decken werden verputzt und gestrichen.

Pro Geschoss sind 4 Türöffnungen zwecks Eintritt in zukünftige Nutzungseinheiten vorgesehen.

Die Aufzugsschächte sind für die Aufnahme eines nach DIN 18025 Teil 1+2 geeigneten Fahrkorbes (=für Rollstuhlfahrer geeignet) dimensioniert. Die eigentliche Aufzugsanlage ist Bestandteil der technischen Gebäudeausrüstung und somit im Instandsetzungskonzept nicht weiter berücksichtigt.

Stehen konkrete Nutzungen des Gebäudes fest, ist es notwendig, die Rettungswegführung zu überprüfen und mit der zuständigen Feuerwehr abzustimmen. Dabei ist entscheidend, ob die Führung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgerät der Feuerwehr genehmigungsfähig ist.

#### Innere Brandwand

Aufgrund der Gebäudelänge ist die Anordnung einer inneren Brandwand baurechtlich vorgeschrieben. Diese wird ohne Gründungsmaßnahmen übereinanderliegend in allen geschossen neu hergestellt. Im Erdgeschoss ist eine massive Ausführung angedacht, die darüber liegenden Geschosse werden über Brandwände in Leichtbauweise brandschutztechnisch unterteilt.

#### Gebäudeaussteifung

Die vorgesehenen Treppenhäuser und die etwa mittig vorgesehene Brandwand führen zu einer für den geplanten Ausbaustandard/ Nutzungsprofil ausreichenden Gebäudeaussteifung.

#### **Modul 4 – Wohnnutzung OG 4 + Staffelgeschoss**

Als neue Nutzung für das 4. Obergeschoss wird Wohnen vorgesehen. Zusätzlich wird nutzbare Grundfläche von ca. der Hälfte der Gebäudegrundfläche über ein neues Staffelgeschoss gewonnen.

Der Wiederaufbau und der Neubau des Maisonette-Geschosses müssen in Leichtbauweise und unter Anordnung einer weiteren Stützenreihe im 4. OG in Achse C erfolgen. Die Wohnfläche von ca. 1.770,0 m<sup>2</sup> ist überschlägig ermittelt. Konstruktions- und Verkehrsflächen sind von der Summe bereits abgezogen.

Die angesetzten Kosten pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche sind ausschließlich für Kosten der Kostengruppe 300 nach DIN 276 ermittelt. Aufwendungen für die technische Gebäudeausrüstung sind entsprechend nicht enthalten.

#### **Modul 5 – Innenausbau für Gewerbe 1.- 3. OG**

Für das 1. bis 3. Obergeschoss schlägt DR-Architekten eine Nutzung als Gewerbefläche für Büros, Arztpraxen o. ä. vor. Die Nutzfläche von ca. 3.540,0 m<sup>2</sup> ist überschlägig ermittelt. Konstruktions- und Verkehrsflächen sind von der Summe bereits abgezogen.

Die angesetzten Kosten pro m<sup>2</sup>-Nutzfläche sind ausschließlich für Kosten der Kostengruppe 300 nach DIN 276 ermittelt. Aufwendungen für die technische Gebäudeausrüstung sind entsprechend nicht enthalten.

#### **Modul 6 – Innenausbau für öffentliche Nutzung EG**

Ein Nutzungsvorschlag für die Flächen des Erdgeschoss ist eine öffentliche Nutzung.

Die Nutzfläche von ca. 1.160,0 m<sup>2</sup> ist entsprechend Modul 5 überschlägig ermittelt. Aufwendungen für die technische Gebäudeausrüstung sind nicht enthalten.

## **5. Kostenschätzung**

Die Kostenschätzung beinhaltet die unter „Instandsetzungskonzept“ beschriebenen baulichen Maßnahmen für die Kostengruppe 300 nach DIN 276.

Die Gliederung der Kostenschätzung entspricht den oben beschriebenen Modulen:

Modul 1: Instandsetzung Gebäudehülle

Modul 2: Instandsetzung u. stat. Ertüchtigung Tragwerk

Modul 3: Erschließung des Gebäudes

Modul 4: Wohnnutzung 4.OG+ Staffelgeschoss

Modul 5: Innenausbau für Gewerbe 1.- 3.OG

Modul 6: Innenausbau für öffentliche Nutzung EG

Die Schätzkosten für die Module 1- 3 wurden gewerkeweise ermittelt.

Diese Module sind mit einem jeweils separat ausgewiesenen Sicherheitszuschlag von 15% für Unvorhergesehenes versehen.

Die Schätzkosten für die Module 4-6 wurden über die überschlägig ermittelten Wohn- bzw. Nutzflächen ermittelt. Die Wohn- und Nutzflächen sind als Netto-Flächen anzusehen, d.h. das Konstruktionsflächen von Innen- und Außenwänden sowie die Erschließungsflächen der Treppenhäuser und notwendiger Flure abgezogen wurden.

Kosten der übrigen Kostengruppen nach DIN 276 sind in keiner Weise berücksichtigt.