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

Endbericht

*STADT**art***

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
www.stadtart.com

in Kooperation mit:

PROJEKTBÜRO RAMME

Bahnhofstraße 1-5, 48143 Münster
Fon: 0251/ 16 25 4 - 15
E-Mail:ur@projektbuero-ramme.de
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
www.planquadrat-dortmund.de

Dortmund, März 2015

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“ 66

8.2 Weitere Fördermöglichkeiten 72

9 Fazit und Handlungsempfehlungen 74

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

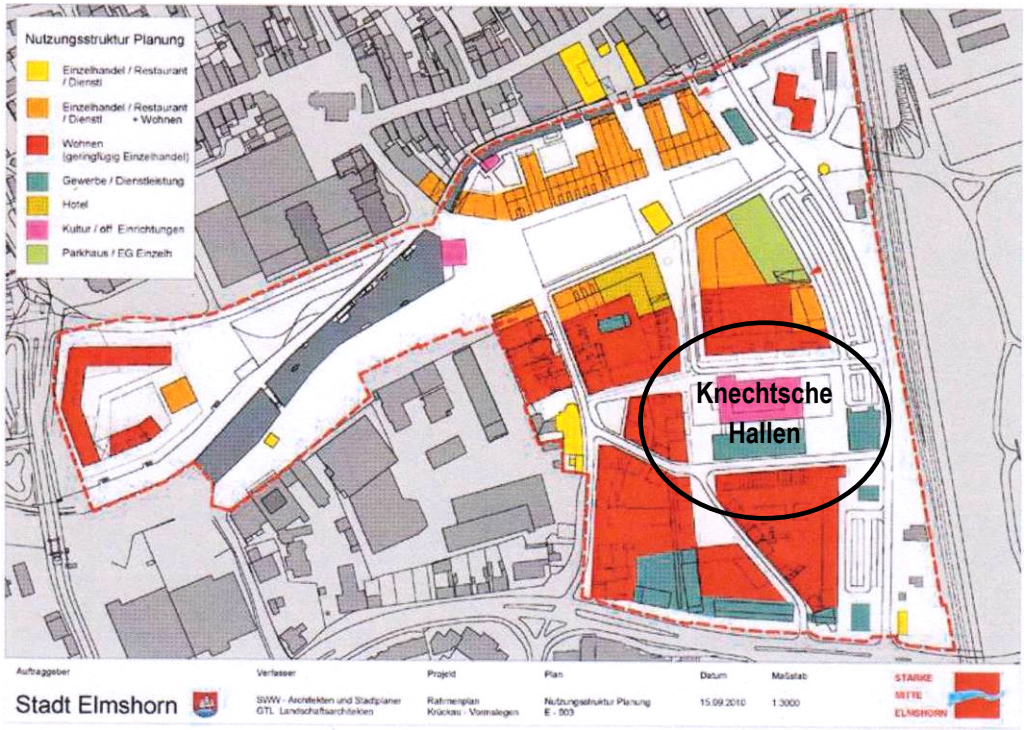
Übersicht 1.2: Der Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“: Früher und heute

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“

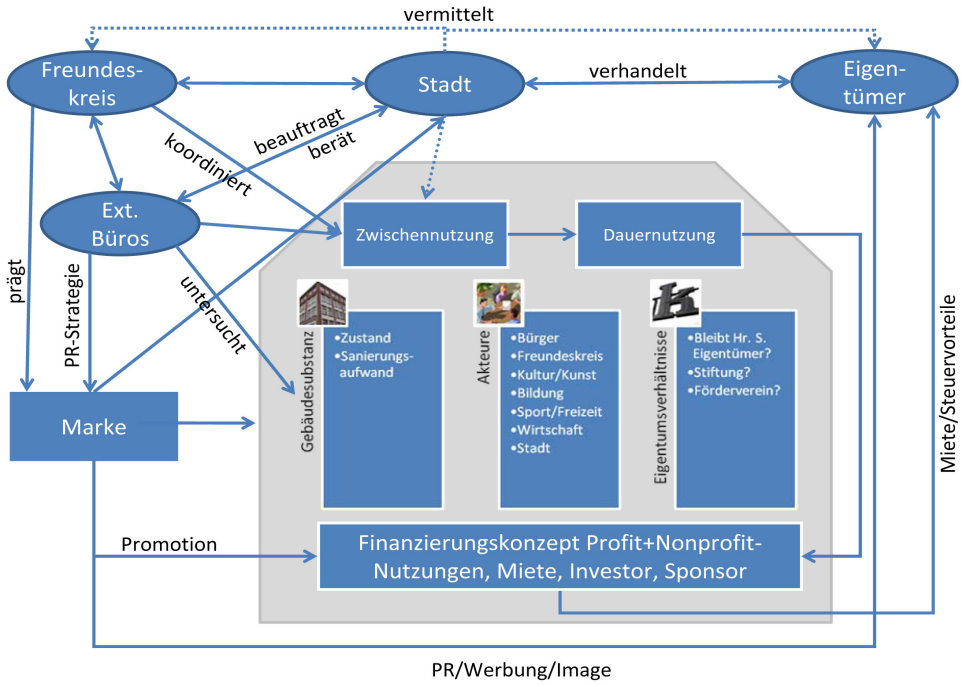


Quelle: Stadt Elmshorn, Rahmenplan Krückau-Vormstegen (2011a)

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?

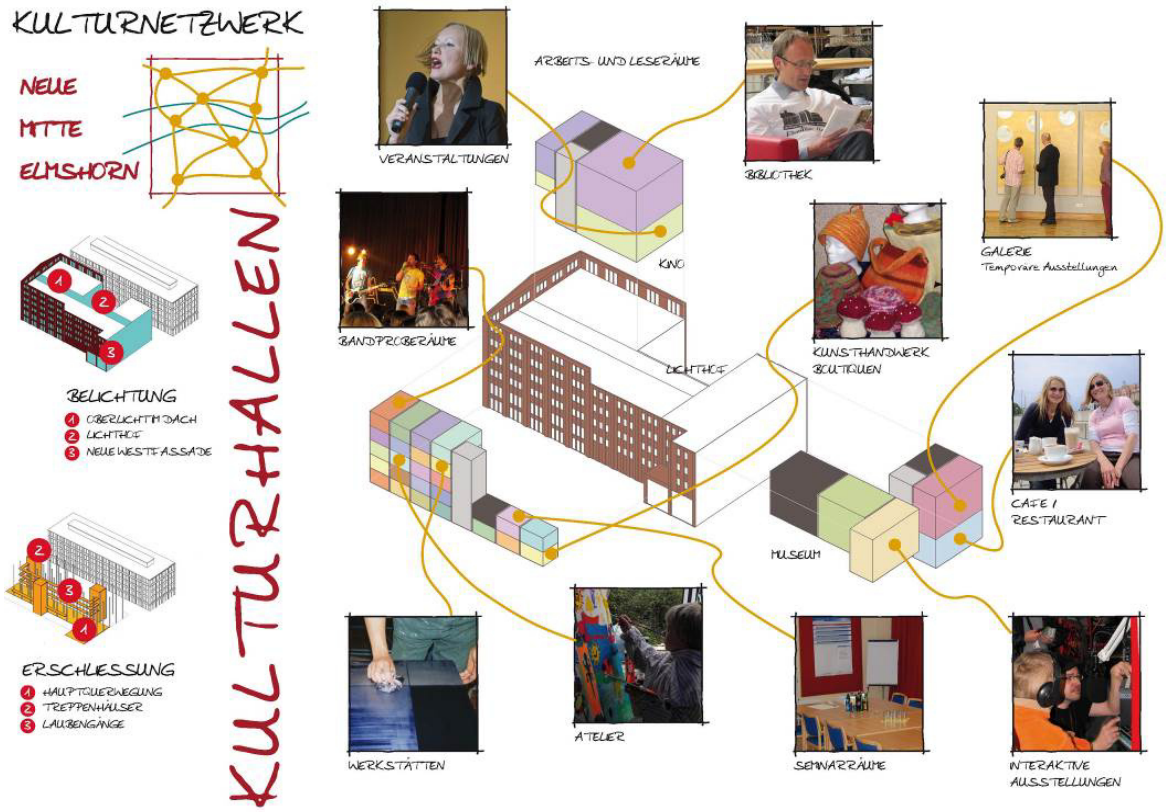
Unter Berücksichtigung dieser Fragen wurde von der Stadt Elmshorn ein Untersuchungskonzept erarbeitet, das im EG des denkmalgeschützten Gebäudes des Gesamtkomplexes der „Knechtschen Hallen“ zu einem frühen Zeitpunkt die Einrichtung einer „Keimzelle“ für vielfältige Zwischennutzungen vorsah. Aufbauend 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 „Kranhaus“ 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 „Kranhaus“;
- 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 Nutzungskonzepts 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),
- 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.

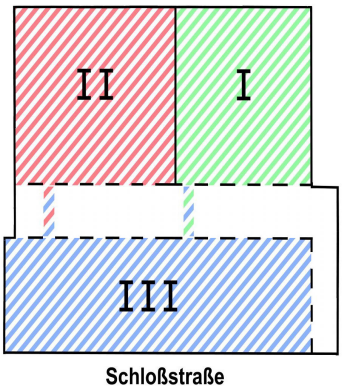
Der Gebäudekomplex der „Knechtschen Hallen“, eine ehemalige Lederfabrik und bis 2006 als Teppichlager genutzt, weist folgende Kenndaten auf (ausführlich Übersicht 2.1):

- 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“



Grundstücksfläche: 9.616 qm

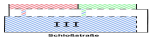
Gebäudeteile

EG bis 5. OG
Grundfläche: ca. 950 m²
Geschossfläche: ca. 5.700 m²
Volumen (ohne KG): ca. 20.100 m³
Baujahr: ca. 1927/28

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.

KG, EG bis 4. OG + DG mit Laterne
Grundfläche: ca. 1.100 m²
Geschossfläche: ca. 6.100 m²
Volumen (ohne KG): ca. 22.800 m³
Baujahr: ca. 1914 ff.

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.



EG bis 4. OG + DG mit Laterne
Grundfläche: ca. 1.600 m²
Geschossfläche: ca. 7.800 m²
Volumen (ohne KG): ca. 34.100 m³
Baujahr: ca. 1916/17

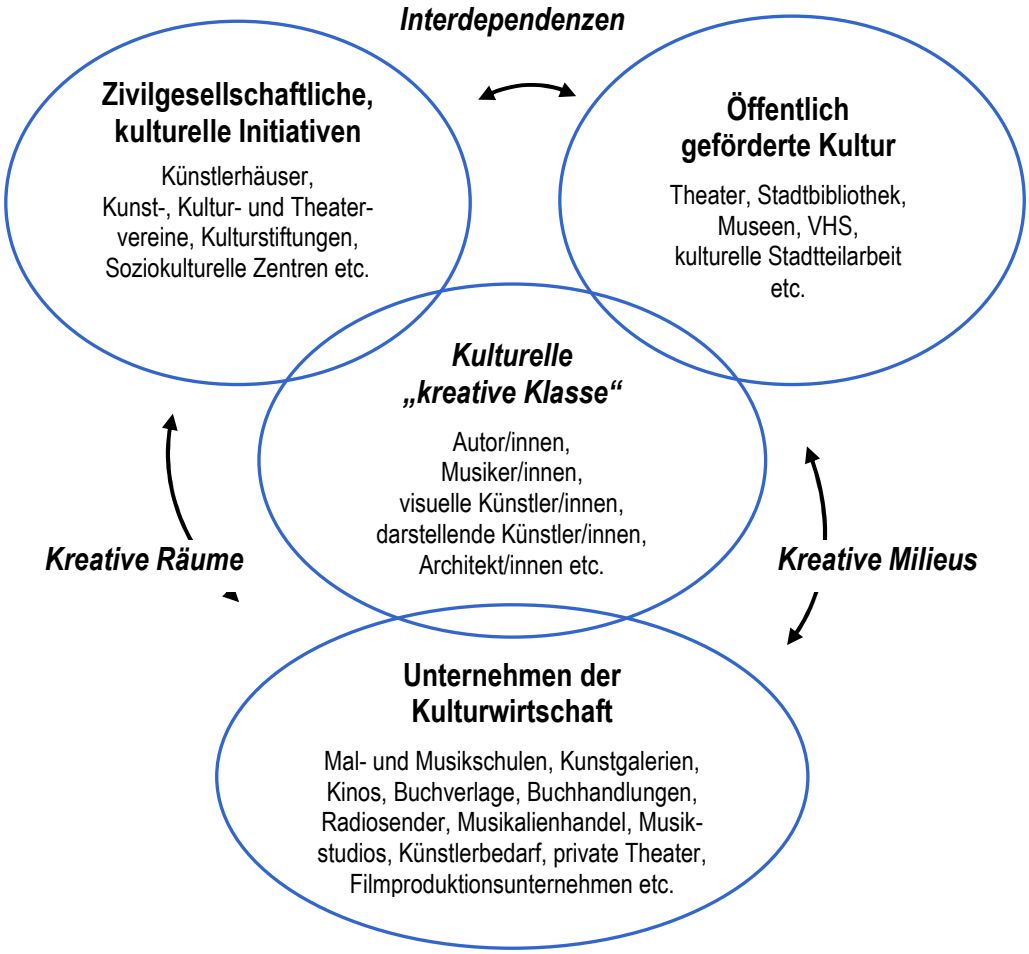
Das Gebäude III ist ein einfaches Denkmal. Es war ursprünglich unterkellert (verschüttet). Nach einem Brand wurde es teilweise neu errichtet (ca. 1939).

Quelle: *STADT**art*** 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: *STADT**art***, 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:

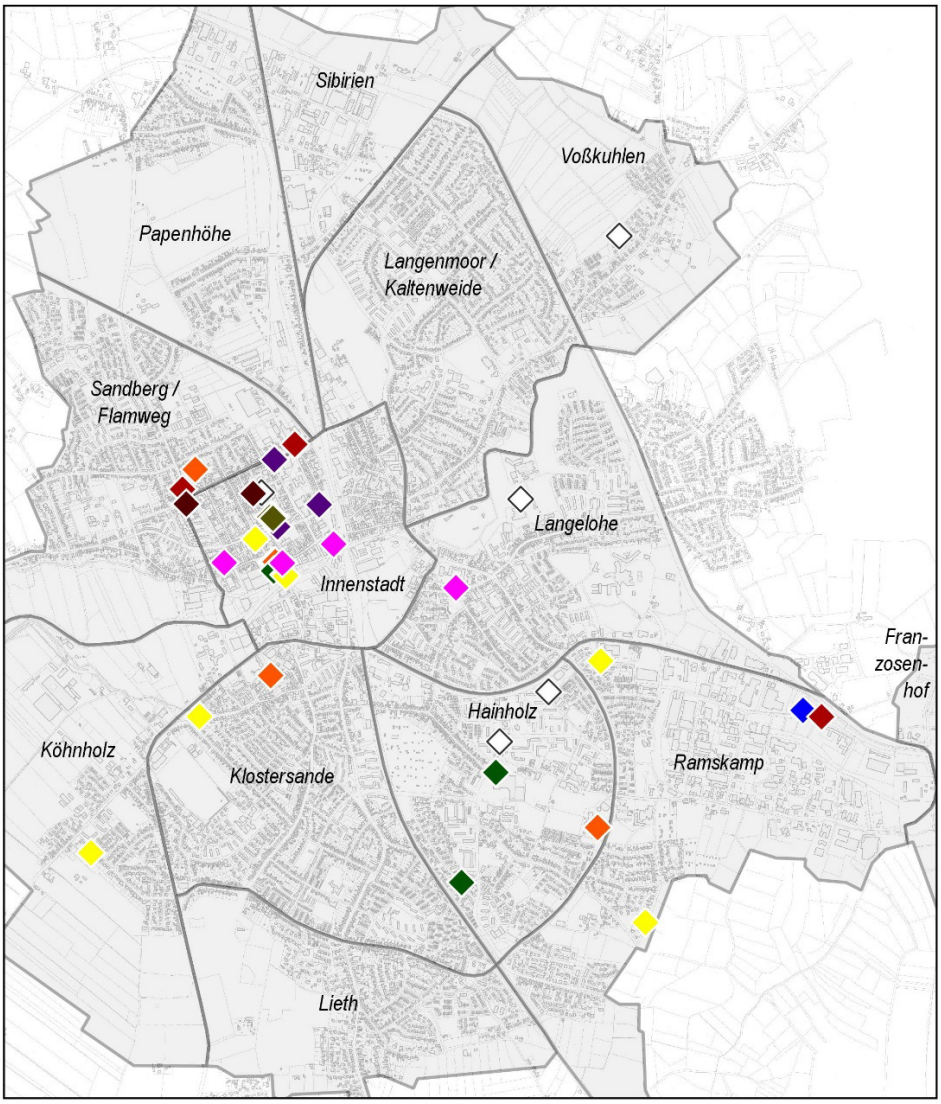
- zum „Kulturnetzwerk Elmshorn“, darunter mit dem Ziel dessen Bedeutung für die Entwicklung für die Stadt zu herauszuarbeiten
- zur gesamten Kultur- und Kreativwirtschaft, mit dem Ziel mögliche Entwicklungspotenziale zu identifizieren, und
- zu den unmittelbar im Rahmen von Interviews identifizierten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

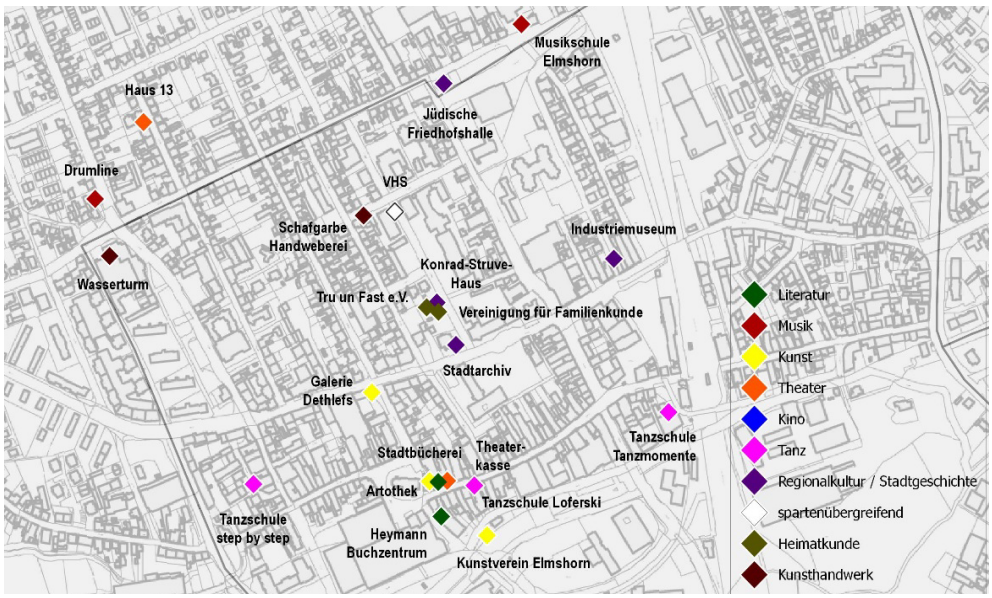
Quelle: *STADT**art*** 2014, nach Angaben der Stadt Elmshorn, QGIS 2014

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 besuchsintensive 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 besuchsintensive 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: *STADT**art*** 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 Belebungseffekte 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.

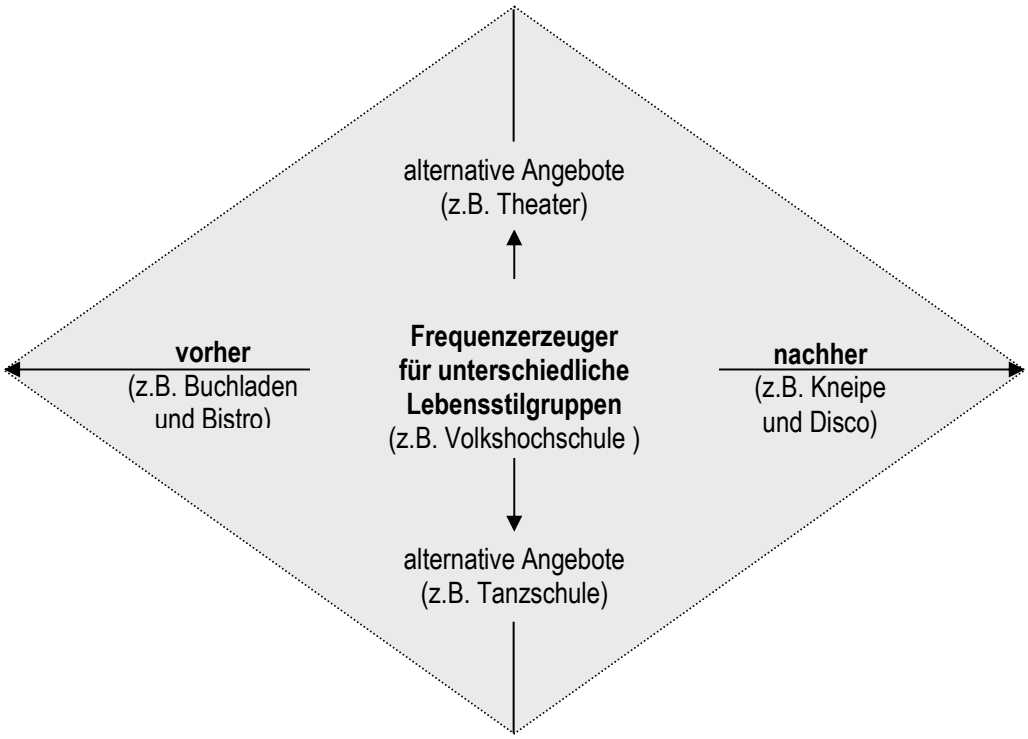
  Die durch den Besuch von Kultur- und Bildungseinrichtungen induzierten Ausgaben tragen jedenfalls zur Stabilisierung der Anbieter in der Elmshorner Innenstadt bei, die wie andernorts auch vielfach unter den Funktionsverlusten als Haupteinkaufszentrum u.a. durch Einkaufszentren am Stadtrand bzw. dem wachsenden Online-Handel leiden.
- Belebungseffekte hinsichtlich des öffentlichen Raums: Die Summe an Frequenzerzeugungseffekten der Kultur- und Bildungseinrichtungen haben darüber hinaus eine Belebung 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 Belebungseffekte 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. innenstadtnahe 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: *STADT**art*** 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 Wohnstandortentscheidung 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

Teilmärkte der Kulturwirtschaft

Musikwirtschaft, Buchmarkt, Pressemarkt, Kunstmarkt, Designwirtschaft, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Architekturmarkt

Wirtschaftszweige der Kultur- und Kreativwirtschaft, u.a.:

Selbstständige Künstler/innen, Schriftsteller/innen, Journalist/innen, Artist/innen und Restaurator/innen

Buch- und Musikverlage, Tonstudios, Film- und TV-Herstellung

Private Konzerthallen, Filmtheater, Varietés und Kleinkunstbühnen

Kultur- und Kreativwirtschaft

Einzelhandel mit Büchern, bespielten Tonträgern, Musikinstrumenten und Kunstgegenständen

Theater- und Konzertveranstalter

Architektur- und Designbüros

Werbegestaltung

Teilmärkte der Kreativwirtschaft

Werbemarkt
Software-/Games-Industrie

Quelle: STADT**art** 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 Beauftragen 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 Besatzes 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 Gesamtwirtschaft (Anzahl)	Unternehmen/ Selbstständige in der Kultur- und Kreativwirtschaft an Gesamtwirtschaft (in Prozent)	Unternehmen/ Selbstständige in der Kultur- und Kreativwirtschaft je 1.000 Einwohner [1]
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;
[1] 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 Kreativwirtschaft (in EUR)	Umsätze* in der Gesamtwirtschaft (in 1000 EUR)	Umsatzanteile der Kultur- und Kreativwirtschaft an Gesamtwirtschaft (in Prozent)	Umsätze in der Kultur- und Kreativwirtschaft je 1.000 Einwohner[1] (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
[1] 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: *STADT**art*** 2012, nach Daten des statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein und *STADT**art*** 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 Einwohner1
	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

1 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: *STADT**art*** 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: *STADT**art*** 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 Kreativwirtschat 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***		**Beschäftigte***		
					sozialversicherungspflichtig	**geringfügig entlohnt**	**insgesamt**
	Anzahl	Rang	Tsd. EUR	Rang	Anzahl	Anzahl	
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)	**		-	-	-
Summe (ohne Doppelzählungen)	**94**		**29.318**		**437**	**300**	**737**

* 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.

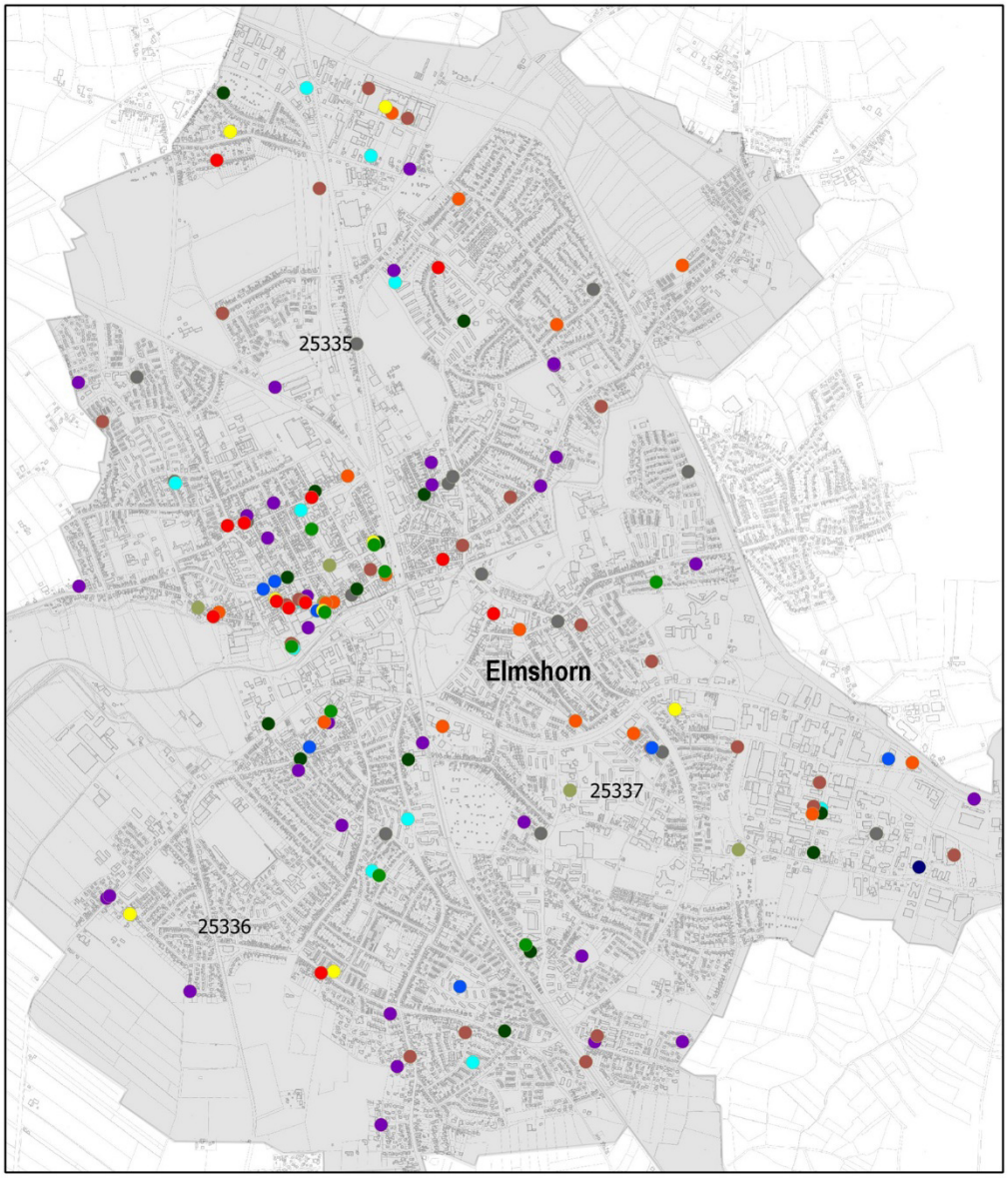
Eine Auswertung von Branchenverzeichnissen (u.a. „Gelbe Seiten“, Internet-Branchenbücher), wodurch auch solche Betriebe weitgehend erfasst werden können, kommt zu dem Ergebnis, dass es in der Kultur- und Kreativwirtschaft der Stadt 155 Unternehmen und Selbstständige gibt. Das sind 61 Betriebe mehr als 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
- Buchmarkt
- Kunstmarkt
- Filmwirtschaft
- Rundfunkwirtschaft
- Markt für Darstellende Kunst
- Designwirtschaft
- Architekturmarkt
- Pressemarkt
- Werbemarkt
- Software- Games-Industrie
- Sonstige

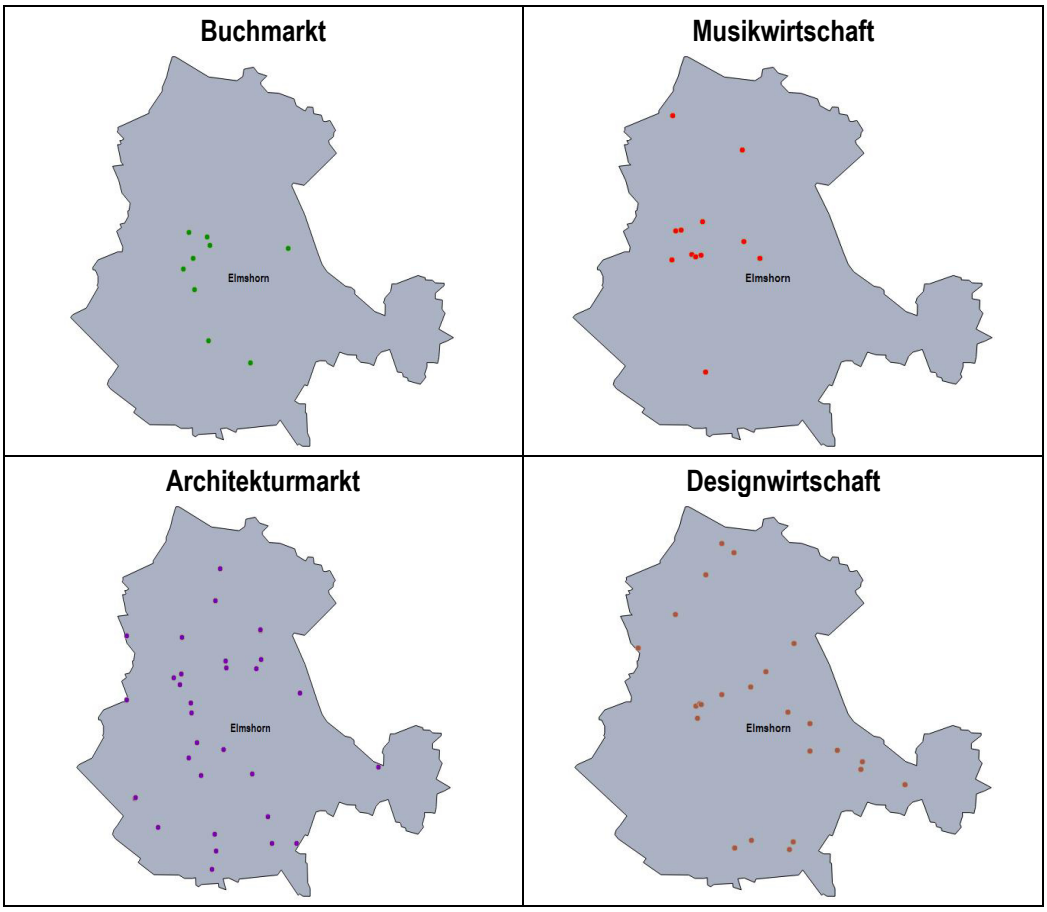
Quelle: *STADT**art*** 2013 nach Auswertung von Branchenverzeichnissen und Internetrecherchen, QGIS 2013

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
Summe	**155**	**100**

Quelle: *STADT**art*** 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: *STADT**art*** 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 der 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 Fernsehwirtschaft, 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 m²**	**Sonstiges**
Industriemuseum Elmshorn[1]	- 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
Zivilgesellschaftliche Einrichtungen			
Frauentreff Elmshorn	- Räume für Beratung	150-170	zwei Eingänge, Verträglichkeit mit anderen Nutzungen
Treffpunkt Elmshorn für die Jugend- und Suchthilfe[2]	Unterbringung und Schulungsräume, Büroraum, Mitarbeiterküche		multimediale und multifunktionale Ausstattung
„Fabrik für Nachhaltigkeit	Besprechungs- und Seminarräume	mindestens 180	Cafeteria, überdachte Flächen für Außenausstellungen
Erwerbswirtschaftliche Anbieter			
Club/Lounge	Veranstaltungsraum	mindestens 180	Live-Musik, Tanzveranstaltungen, Lesungen, Theater, Vermietung
Musikschule	Mehrere Räumlichkeiten		

[1] nach Angaben des Industriemuseums Elmshorn, [2] Sun Non-Profit Consulting e.V. (2012): Treffpunkt Elmshorn, Elmshorn.

Quelle: *STADT**art*** 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 Ausgabeeffekte 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

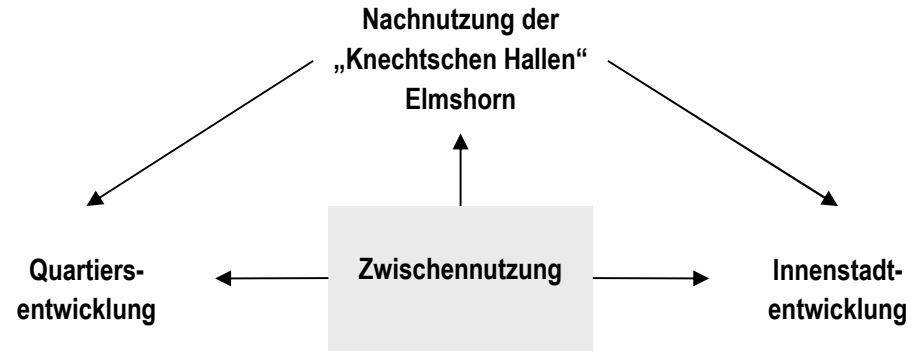
allem durch die unklare Situation zur Zukunft des Gebäudekomplexes und einer nicht vorhandenen Zwischennutzung in einer „Keimzelle“ in dem denkmalgeschützten Gebäude der „Knechtschen Hallen“ beeinflusst (auch Kapitel 4). Ohne eine solche Möglichkeit sehen manche Nutzergruppen wenig Sinn darin, sich aktiv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

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

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

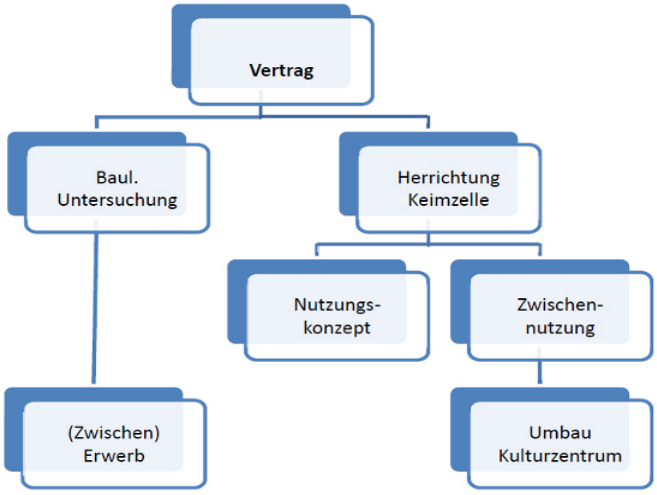


Abbildung 1: Handlungsmöglichkeiten nach erfolgreichem Vertragsabschluss

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 „Kranhaus“ 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 „Kranhauses“ 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 Kranhaus nutzen zu können.

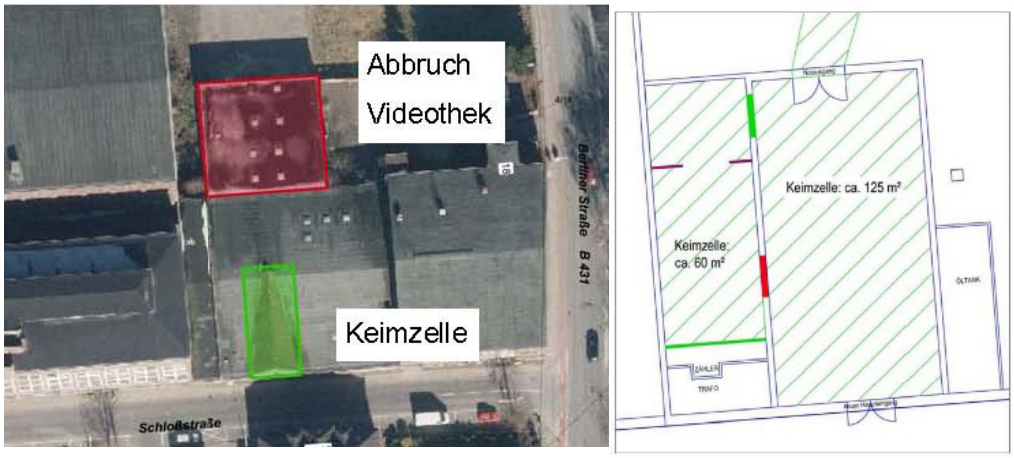
Nach Abriss des Nebengebäudes und ersten Aufräum-, Vorbereitungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (u.a. Überprüfung der Statik) stehen seitdem in der „Alternativen Keimzelle“ des „Kranhauses“ zwei Räume mit rund 185 Quadratmeter Nutzfläche für Gruppen und Initiativen aus dem Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Sportbereich zur Verfügung. Erste Gespräche mit potenziellen Nutzern des „Kranhauses“ (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“ (Auftaktveranstaltung) 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 „Kranhaus 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 Kranhaus e.V.“ sehr begrüßt. Nach Vorlage eines von der Stadt Elmshorn und dem beauftragten Büro erarbeiteten Konzepts für ein „Kranhaus 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 Quartiersentwicklung 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 Einfachstinstandsetzung 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 Kranhaus e.V.“ zu dessen Einfachstinstandsetzung 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 „Marktmodels“ 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 „Springprozession“ 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 Nachnutzugskonzepte 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 Kranhaus 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 „Kranhaus“ übernommen hat. Mit weiteren Aktionen wie etwa einem Schülerwettbewerb (12. Klasse) zu langfristigen Nutzungsideen einschließlich baulichen Entwürfen zum „Kranhaus“, 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 – Zwischennutzer 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 „Kranhaus“ 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 („Kranhaus“ – 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 Nutzugsverschiebungen 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 Kranhaus: Jetzt kommt die Kultur“ oder „Ein Quartier mit großem Potenzial“, zuletzt laute eine Headline „Kranhaus: 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 Quartiersentwicklung 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 „Kranhaus“ 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).

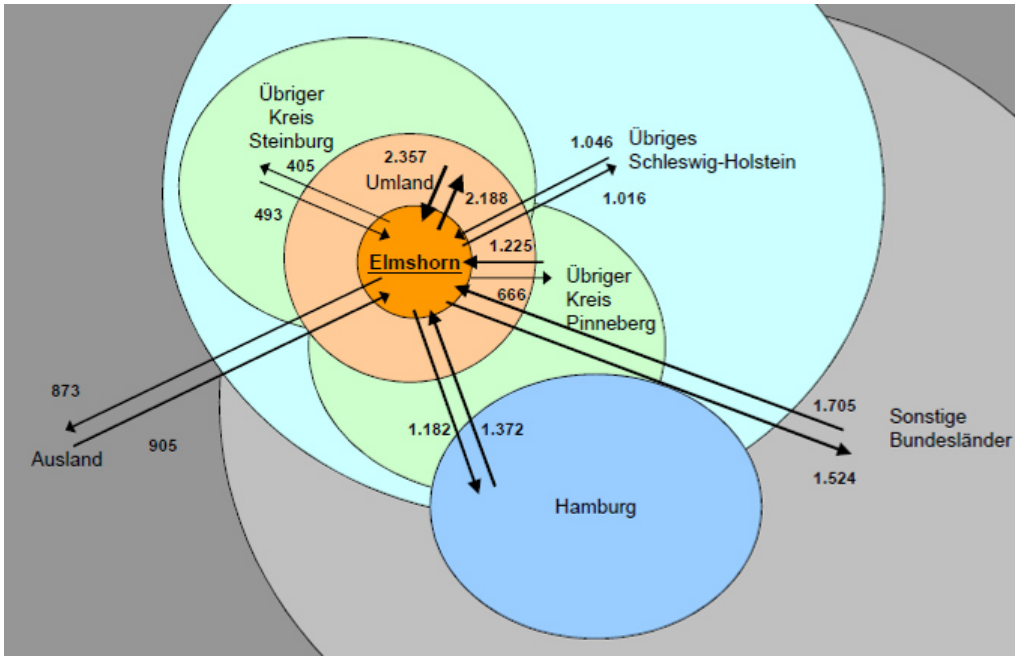
Hinderlich für eine noch breitere und aktivierende Bürgerbeteiligung war vor allem die Notwendigkeit die Zwischennutzung in das „Kranhaus“ zu verlegen. Mit solchen Entwicklungshemmnissen muss bei derartigen Projekten allerdings immer gerechnet werden. Solche Hemmnisse verkürzen die Zeitspanne für die 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



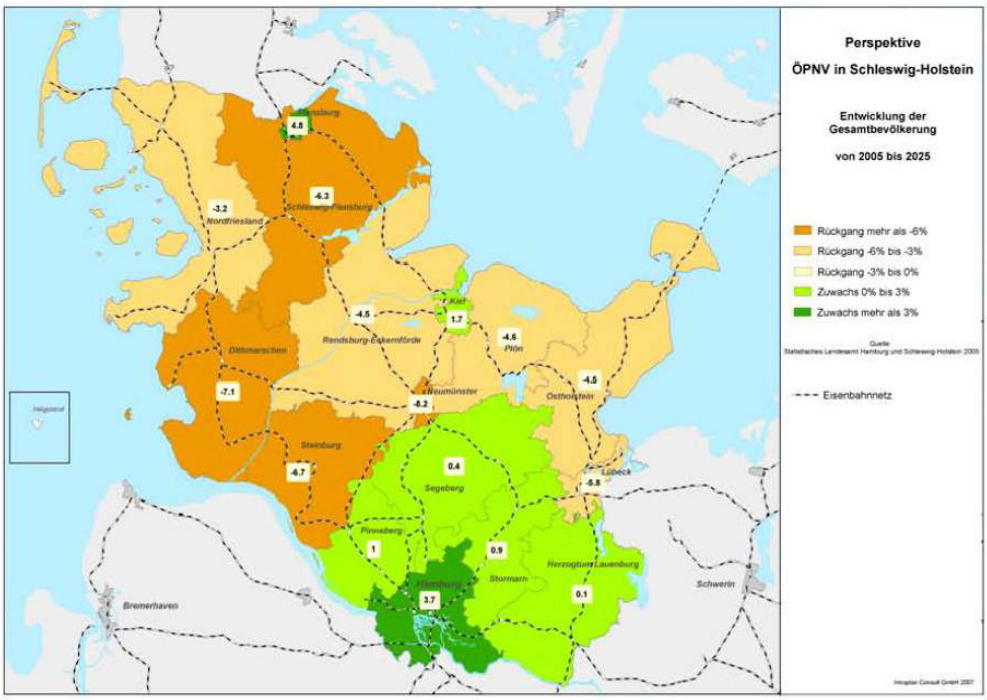
Quelle: nach Stadt Elmshorn 2013a

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 Doppelhaushälften 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 Reihen-, 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)

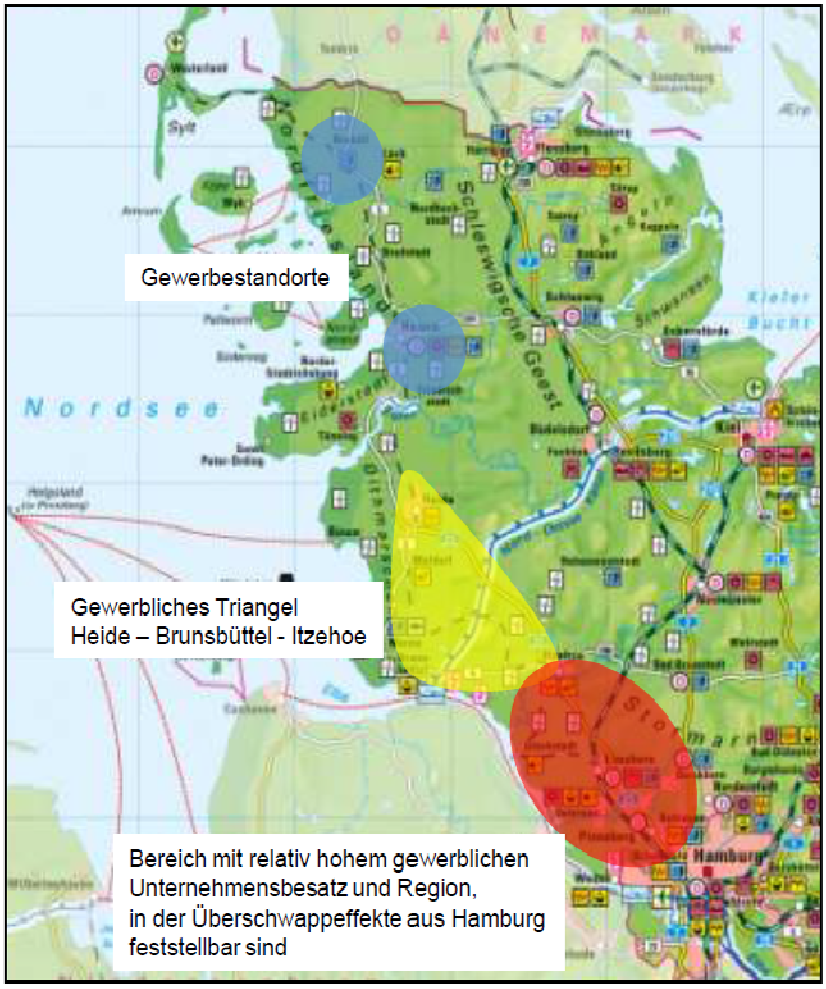
Art der Gewerbefläche	Flächenangebot	Lage im Stadtgebiet	Mietpreis pro m²	Sonstiges
Lager und Produktion				
Elmshorn (insgesamt 9[1])	bis 200 m² (2)	Gewerbegebiet (2)	ca. 2,50 € - 5,50 € (2)	in manchen Fällen Teilflächen der Gesamtfläche zu vermieten
	mehr als 200 m² (7)	Gewerbegebiet (1) ohne Angabe (6)	5,00 € (1), 3,50 € - 5,00 € (5) 8,40€ (1)	
Pinneberg (insgesamt 6)	mehr als 200 m² (6)	Gewerbegebiet (1) Stadtrand (2) ohne Angabe (3)	5,50 € (1) 3,00 € - 5,00 € (2) 3,00 € (2) - 21,00 € (1)	
Büroflächen				
Elmshorn (insgesamt 21)	bis 200 m² (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 Räumlichkeiten in unterschiedlichen Gebäudetypen sowie Vermietung ganzer Häuser (meist Einfamilienhäuser)
	mehr als 200 m² (3)	Innenstadt (1) Stadtrand (1) ohne Angabe (1)	5,30 € (1) 4,50 € (1) 5,00 € (1)	
Pinneberg (insgesamt 17)	bis 200 m² (12)	Innenstadt (10) ohne Angabe (2)	ca. 5,00 € - 10,00 € (10) ca. 4,00 € (1) - 9,50 € (1)	Büroflächen liegen hauptsächlich in zentraler Lage; Räumlichkeiten in Geschosswohnungsbauten/ Bürogebäuden
	mehr als 200 m² (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)	

[1] Immobilien ohne Preis- und Lageangabe sind in die Bewertung nicht miteingegangen

Quelle: STADTart 2014 eigene Recherchen (www.immoscout 24.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 „Überschwappeffekte“ in Form einer Gewerbe-Suburbanisierung sich in Elmshorn niederschlägt (Übersicht 6.4), hängt auch von der Verfügbarkeit entsprechender Flächen ab. Die „Überschwappeffekte“ 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 Überschwappeffekt 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 Innenstadträndер 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)**
Einwohnerzahl	▪ 62.000	▪ 47.000	▪ 66.000
Eigentümer	▪ Stadt Unna	▪ Stadt Soest	▪ Stadt Lippstadt
Träger	▪ Gesellschaft für Veranstaltungen und Marketing GmbH (Hauptgesellschafter Stadt Unna)	▪ Stadthallen Soest GmbH (Eigenbetrieb der Stadt Soest)	▪
Nutzfläche	▪ 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“
Ausstattung	▪ Bühne, Licht- und Tontechnik	▪ Mittelbühne, moderne Kommunikations- und Tagungstechnik	▪ Sanierung geplant (12 Mio. EUR), das Stadttheater schließt für zwei Jahre
Zuschussbedarf	▪ 565.000 EUR	▪ 360.000 EUR	▪ 646.000 EUR
Zuschussbedarf je Einwohner	▪ 9,11 EUR (unter Einbezug von Außenveranstaltungen und Wochenmärkten)	▪ 7,66 EUR	▪ 9,79 EUR
Andere größere Kultureinrichtungen	▪ kein Stadttheater	▪ kein Stadttheater	▪ keine Stadthalle

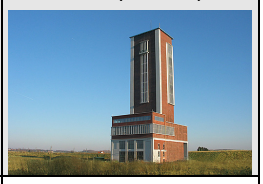
Quelle: STADTart 2014, nach Richter GmbH 2013, 43 und nach Angaben der Stadthallen auf ihrer Homepage

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)** 
Einwohnerzahl	▪ 36.000	▪ 46.000	▪ 18.000
Eigentümer	▪ Stadt Coesfeld	▪ Stadt Gronau	▪ Gemeinde Bönen (in der Nähe von Dortmund)
Gebäude	▪ seit 2008 Bürgerhalle	▪ Entstanden im Rahmen der Landesgartenschau	▪ Umbau gefördert durch Programm des Landes
Träger	▪ „Bürgerhalle Coesfeld GmbH“, Hauptgesellschafter: „Karnevalsgesellschaft Die-La-Hei“	▪ Kulturbüro Gronau GmbH	▪ Bürgerstiftung Förderturm Bönen, unterstützt durch Förderverein
Nutzfläche	▪ Saalfläche (einschließlich Arkaden): 530 qm	▪ BGF: 1.620 qm	▪ 1.200 qm
Nutzungen	▪ 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
Ausstattung	▪ Bühne, Musik- und Lichttechnik	▪ Veranstaltungsbeleuchtung	▪ Bühne, Warm- und Kaltbereich, einfache Küche
Finanzierung	▪ 40.000 EUR/Jahr von der Stadt, ▪ 200.000 EUR für Investitionsbedarf, verteilt auf zehn Jahre	▪ Finanzierung über Haushalt für Kulturbüro Gronau GmbH/Stadtmarketing	▪ durch Einnahmen aus Veranstaltungen, Stiftungskapitalzinsen, ohne dauerhafte kommunale Förderung

Quelle: *STADT**art*** 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 „Kranhaus“ 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 „Kranhaus“ deutlich macht, eine kulturbezogene Nachfragenische nach Räumlichkeiten mit einem besonderen Flair zur Durchführung von Veranstaltungen bzw. experimentellen Projekten. Wie der Prozess im „Kranhaus“ 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 derzeitig 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.

Nutzungseignung 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 Nutzungseignung auszuräumen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Zwischennutzung wie im „Kranhaus“ 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 Geschoß 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 Kranhaus 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“

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

Citastrom-Gebäude

Neuer Kulturstandort „Kranhaus“?

Quelle: *STADT**art*** 2014 nach Angaben DB-Architekten 2014

- Strategie 2: Nach einer solchen Zwischennutzung könnte die „Kulturetage“ 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**	▪ vorhanden, aber zeitlich unbestimmt ▪ kann inhaltlich für kulturelle Nutzung aber kaum festgelegt werden	▪ aktive Einbindung des Eigentümers ▪ kaum Aufwendungen für die Stadt	▪ zukünftige Nutzungen lassen sich nur begrenzt steuern
2 **Erwerb/Entwicklung durch privaten Investor**			
2.1 anlageorientiert	▪ die Marktbedingungen sind nach Aussagen der Immobilienwirtschaft günstig	▪ kaum laufende Aufwendungen für die Stadt	▪ geringe Einflussnahme durch die Stadt (im Rahmen des Sanierungs- und Planungsrechts)
2.2 „ideeller“ Ansatz	▪ vorhanden, jedoch von der Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers abhängig	▪ Mobilisierung privater Ressourcen ▪ Ausstrahlungseffekte für die Stadt	▪ vermutlich Unterstützungsbedarf durch die Stadt
3 **Zwischenerwerb durch Stadt Elmshorn**			
3.1 eigene Entwicklung/Veräußerung	▪ vorhanden, jedoch von der Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers abhängig	▪ große Gestaltungsmöglichkeiten durch die Stadt ▪ eventuell Inanspruchnahme von Programmen möglich	▪ Finanzierungsmodell erforderlich ▪ Unsicherheit hinsichtlich der Veräußerbarkeit
3.2 Zwischenerwerb/Investorensuche	▪ vorhanden, jedoch von der Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers abhängig	▪ über privatrechtliche Vereinbarungen können auch kulturelle Nutzungen integriert werden	▪ entsprechende Zwischenfinanzierung durch die Stadt erforderlich

Quelle: *STADTart* 2014

deskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Kranhaus 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.

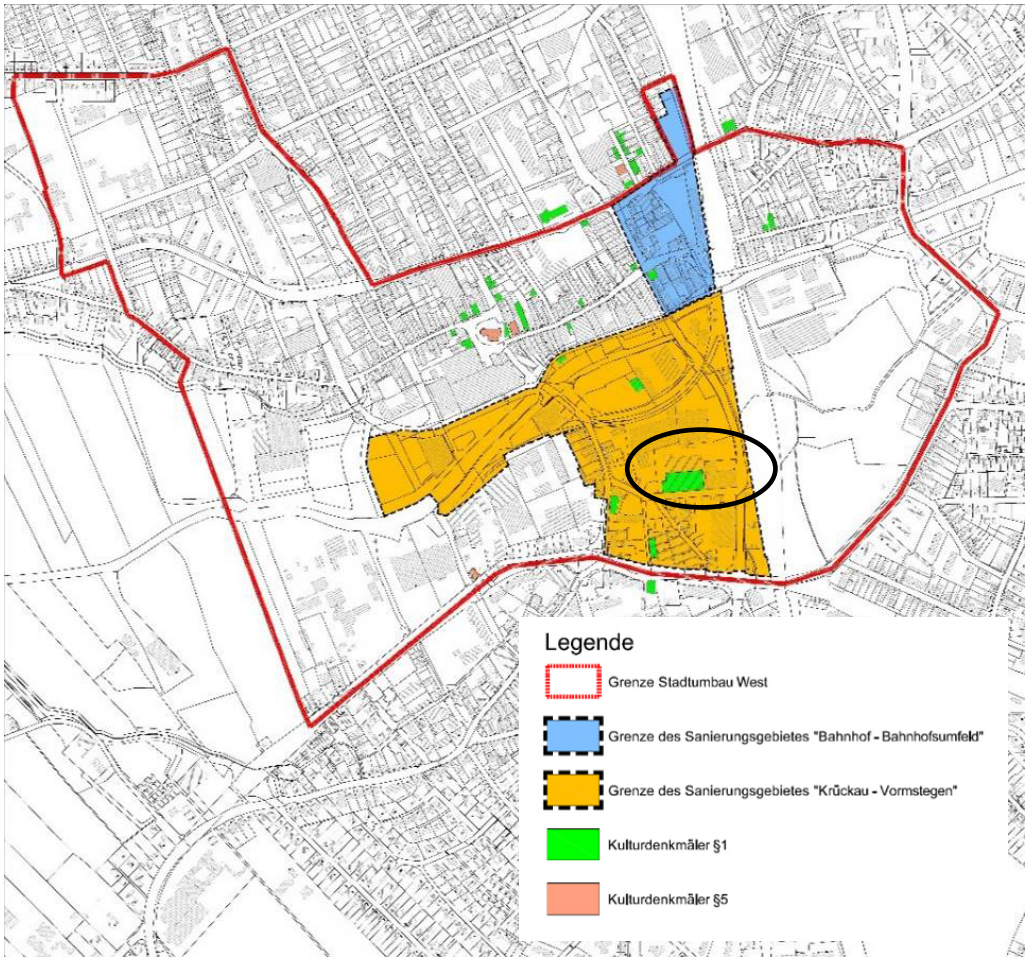
Damit dieser kulturbezogenen Nutzung positive Impulse für das Sanierungsgebiet „Krückau-Vormstegen“ bzw. für die gesamtstädtische Entwicklung von Elmshorn verbunden sind, empfiehlt sich eine Trägerschaft der „Kulturetage“ seitens der Stadt Elmshorn. Dadurch hat die Stadt die Möglichkeit flexibel auf 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.	Detaillierung der Kostengruppe	Gesamt-fläche NF	Einzel-kosten netto	Gesamt-kosten netto	Gesamt-kosten brutto
Kosten-gruppe	Kostengruppenbe-zeichnung						
100[1]	Grundstück	100.1	Kaufpreisprognose			*	*
			Zwischensumme KG 100			*	*
200[2]	Herrichten und Erschließen	200.1	Abbruch Gebäude I + II			309.143 €	367.880 €
		200.2	Altlastensanierung			325.504 €	387.350 €
		200.3	Herrichten von Geländeoberfläche			65.101 €	77.470 €
			Zwischensumme KG 200			699.748 €	832.700 €
300[3]	Bauwerk Baukonstruktion	300.1	EG - K³ Kult Konsum Kaffee	1.160 m²	500 €/m²	580.000 €	690.200 €
		300.2	1-3. OG Gewerbe	3.540 m²	500 €/m²	1.770.000 €	2.106.300 €
		300.3	4. OG Wohnen	1.770 m²	1.900 €/m²	3.363.000 €	4.001.970 €
		300.4	Instandsetzung der Gebäudehülle	6.470 m²	430 €/m²	2.781.330 €	3.309.783 €
		300.5	Instandsetzung und Statik	6.470 m²	282 €/m²	1.822.350 €	2.168.597 €
		300.5	Erschließung des Gebäudes	6.470 m²	262 €/m²	1.692.250 €	2.013.778 €
			Zwischensumme KG 300		/m²	12.008.930 €	14.290.627 €
400[4]	Bauwerk TGA	400.1	Kosten gesamtes Gebäude	6.470 m²	240 €/m²	1.554.622 €	1.850.000 €
			Zwischensumme KG 400	6.470 m²	240 €/m²	1.554.622 €	1.850.000 €
500[5]	Außenanlagen	500.1	befestigte Flächen	5.165 m²	50 €/m²	260.420 €	309.900 €
		500.2	Rasenfläche	2.582 m²	17 €/m²	43.395 €	51.640 €
			Zwischensumme KG 500	6.470 m²	47 €/m²	303.815 €	361.540 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	600.1		0 m²	0 €/m²	0 €	0 €
			Zwischensumme KG 600	0 m²	0 €/m²	0 €	0 €
700[7]	Baunebenkosten	700.1	Architektur		553 €/m²	1.428.571 €	1.700.000 €
		700.2	Technische Gebäudeausrüstung		111 €/m²	285.714 €	340.000 €
		700.3	Tragwerksplanung		169 €/m²	435.294 €	518.000 €
		700.4	Prüfstatik		34 €/m²	87.059 €	103.600 €
		700.5	Brandschutzgutachten	2.582 m²	8 €/m²	21.008 €	25.000 €
		700.6	Vermessung		8 €/m²	21.008 €	25.000 €
		700.7	Gründungsgutachten, incl. Freilegungen		81 €/m²	210.084 €	250.000 €
		700.8	Untersuchungen Baustofflabor		5 €/m²	12.605 €	15.000 €
		700.9	Energetische Berechnungen EnEV		3 €/m²	8.403 €	10.000 €
			Summe		972 €/m²	2.509.748 €	2.986.600 €
Sum-men	**nach Nutzungsbau-steinen**		**GESAMTSUMME**	**6.470** m²	**2.717 €**/m²	**17.076.863 €***	**20.321.466 €***
			EG - K³ Kult Konsum Kaffee	1.160 m²	2.334 €/m²	2.707.060 €	3.221.402 €
			1-3. OG Gewerbe	3.540 m²	2.334 €/m²	8.261.202 €	9.830.830 €
			4. OG Wohnen	1.770 m²	3.734 €	6.608.601 €	7.864.235 €

[1] Vorgabe vom Auftraggeber, [2] übernommen aus Neubaukalkulation zur Vergleichbarkeit, [3] Angabe: Architekten Dittert & Reumschüssel, [4] Angabe: Architekten Dittert & Reumschüssel, [5] übernommen aus Neubaukalkulation zur Vergleichbarkeit, [7] 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 €
gesamt	**6.470**	**16.977.000 €**	**20.321.000 €**	

Quelle: Projektbüro Ramme 2014 nach DR-Architekten 2014

Berücksichtigt man noch Ausbaukosten 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.

Übersicht 8.1.3: Berechnung der Wirtschaftlichkeit hinsichtlich der Nutzungsbausteine Wohnen und Arbeiten

Ergebnis Nutzungsbaustein Wohnen	**Nettokosten Sanierung**	**Bruttokosten Sanierung**
Kostenprognose Wohnen	6.608.601 €	7.864.235 €
Marktfähiges Investitionspotenzial für Wohnen (2.500 €/1.770 m²)	3.718.487 €	4.425.000 €
Unterdeckung	-2.890.113 €	-3.439.235 €
Ergebnis Nutzungsbaustein Gewerbe	**Nettokosten Sanierung**	**Bruttokosten Sanierung**
Kostenprognose Gewerbe	8.261.202 €	9.830.830 €
Marktfähiges Investitionspotenzial für Gewerbe (10,00 €/3.540 m²)	4.248.000 €	5.055.120 €
Unterdeckung	-4.013.202 €	-4.775.710 €
Wirtschaftlichkeit GESAMT	**-6.903.315 €**	**-8.214.945 €**

Quelle: Projektbüro Ramme, nach Angaben von DR Architekten, Hamburg, und Planquadrat Dortmund

- 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 m² Nutzfläche und für die gewerbliche Nutzung ein Mietpreis von max. 10,00 EUR pro m² (Kapitel 6) erzielt werden kann. Damit können jedoch nicht die Kosten gedeckt werden. Die geschätzte Unterdeckung beläuft sich für diese beiden Nutzungsbausteine auf rund 8,2 Mio. EUR brutto (Übersicht 8.1.3). Berücksichtigt man die Erdgeschossflächen, für die nach dem vorliegenden Nutzungskonzept eine Mieteinnahme nur schwer zu ermitteln ist, dann erhöht sich die Unterdeckung auf rund 10 Mio. EUR. Selbst wenn auch hier gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Mieteinnahmen angenommen werden, lässt sich unter den angenommenen Prämissen die Unterdeckung nicht wesentlich verringern, d.h. eine immobilienwirtschaftlich vertretbare Realisierung der Umnutzung ist nur mit der Bereitstellung von Mitteln aus Städtebauförderungsprogrammen möglich.

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 „Selbermacher“ 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 Dienstleitung 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.

Übersicht E2.1: Investitionskosten K3

Kostenaufteilung nach DIN 276		Pos.	Detaillierung der Kostengruppe	Teilflächenermittlung		Gesamtfläche	Einzelkosten netto	Gesamtkosten netto	Gesamtkosten brutto
Kostengruppe	Kostengruppenbezeichnung			Personenanzahl	Fläche / Person				
400	Bauwerk TGA	400.1							
		400.2	EG - K³ Multifunktionsfläche	220 Sitzplätze	3,00 m²/ Platz	660 m²	460 € /m²	303.600 €	361.284 €
		400.3	EG - K³ Seminarraum	50 Sitzplätze	4,00 m²/ Platz	200 m²	460 € /m²	92.000 €	109.480 €
		400.4	EG - K³ Nebenräume Lager Tresen Küche			270 m²	360 € /m²	97.200 €	115.668 €
		400.5	EG - K³ Empfangsbereich/ Garderobe			30 m²	360 € /m²	10.800 €	12.852 €
			Zwischensumme KG 400			m²	/m²	503.600 €	599.284 €
600	Ausstattung der Kunstwerke	600.1	EG - K³ Multifunktionsfläche			660 m²	500 € /m²	330.000 €	392.700 €
		600.2	EG - K³ Seminarraum			200 m²	300 € /m²	60.000 €	71.400 €
		600.3	EG - K³ Nebenräume Lager Tresen Küche			270 m²	600 € /m²	162.000 €	192.780 €
		600.4	EG - K³ Empfangsbereich/ Garderobe			30 m²	300 € /m²	9.000 €	10.710 €
			Zwischensumme KG 600			1.160 m²	484 € /m²	561.000 €	667.590 €
700	Baunebenkosten	700.10	EG - K³ Kult Konsum Kaffee			1.160 m²	92 € /m²	106.460 €	126.687 €

			Summe			1.160 m²	116 € /m²	106.460 €	126.687 €
			Summe			**1.160 m²**		**1.171.060 €**	**1.393.561 €**

Quelle: Projektbüro Ramme

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).

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).

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 €
Gesamterlös				**48.788 €**	**585.460 €**

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
Summe ohne Unternehmerlohn				**22.500 €**	**270.000 €**	
Personal Geschäftsführung / Unternehmer	4.000,00 €	/M	Betriebsleitung	4.000 €	48.000 €	Unternehmerlohn Auszahlung: ab Break Even
Summe mit Unternehmerlohn				**26.500 €**	**318.000 €**	
Bezogene Kosten	**Proz. Anteil**	**Bemerkung**		**Kosten**		**Bemerkung**
				/M	**/1.J**	
Wareneinsatz Gastronomie	30%	vom Gastronomie-Erlös		**13.140 €**	**157.680 €**	

Kosten	**Vergleichszahlen**		**Gebäude-nutzfläche**	**Kosten**		**Bemerkung**
	Wert	**Kosten**		**/M**	**/1.J**	
Raumkosten Miet- oder Pachtzins	0,00 € /m²	0,00 € /M maximal	1.1.60 m²	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/m²/J	0,120 € /kWh	1.160 m²	464 €	5.568 €	Die Verbrauchswerte entsprechen den bautechnischen Standarts von gut isolierten Gebäuden
Stromkosten	100 kWh/m²/J	0,170 €/kWh	1.160 m²	1.643 €	19.720 €	
Allgemein Wasser / Abwasser	200 l/m²/J	8,58 € /³ Wasser	1.160 m²	166 €	1.991 €	
TGA Wartung		4,00 € /³ /J	1.160 m²	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 €/³ /J	1.160 m²	116 €	1.392 €	
Versicherungen		2,15 €/³ /J	1.160 m²	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 € m²/J		1.160 m²	193 €	2.320 €	
Sonstige Reserve				1.000 €	12.000 €	
Summe				**13.233 €**	**158.797 €**	
Gesamtsumme ohne Unternehmerlohn				**48.873 €**	**586.477 €**	
Gesamtsumme mit Unternehmerlohn				**52.873 €**	**634.477 €**	

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 €
Summe		**585.460 €**	**646.999 €**	**715.141 €**	**790.613 €**	**874.226 €**
Wareneinsatz	3%	157.680 €	178.651 €	196.517 €	216.168 €	237.785 €
Roherlös		**427.780 €**	**468.348 €**	**518.624 €**	**574.445 €**	**636.441 €**
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 €
Summe ohne Unternehmerlohn		270.000 €	278.100 €	286.443 €	295.036 €	303.887 €
Personal Geschäftsführung / Unternehmer	3%	48.000 €	49.440 €	50.923 €	52.451 €	54.024 €
Summe mit Unternehmerlohn		**318.000 €**	**327.540 €**	**337.366 €**	**347.487 €**	**357.912 €**
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 €
Summe		**158.797 €**	**165.112 €**	**171.695 €**	**178.557 €**	**185.711 €**
Ertrag vor Unternehmerlohn und vor Steuern		**-1.017 €**	**25.135 €**	**60.486 €**	**100.851 €**	**146.843 €**

Quelle: Projektbüro Ramme

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 Betreiberauswahl 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 Verbesserung 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 Pro-

jekten 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 „Kranhaus“ und des für solche Aufgaben typischen Verlaufs einer „Springprozession“ 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 Citastrom-Gebäude als ein neuer Kulturstandort der Stadt, wodurch die ersten Erfolge der Wiederbelebung des Quartiers mit der „Keimzelle“ im „Kranhaus“ 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 Zwischennutzung und die frühzeitige Einbindung des „Freundeskreises Knechtsche Hallen“ zur Gründung des Vereins „Freundeskreis Knechtsche Hallen – Keimzelle Kranhaus e.V.“ beigetragen, der sich für den Kulturbereich der Stadt engagiert, zunächst einmal für weitere fünf Jahre im „Kranhaus“ 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 „Kranhaus“ 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.

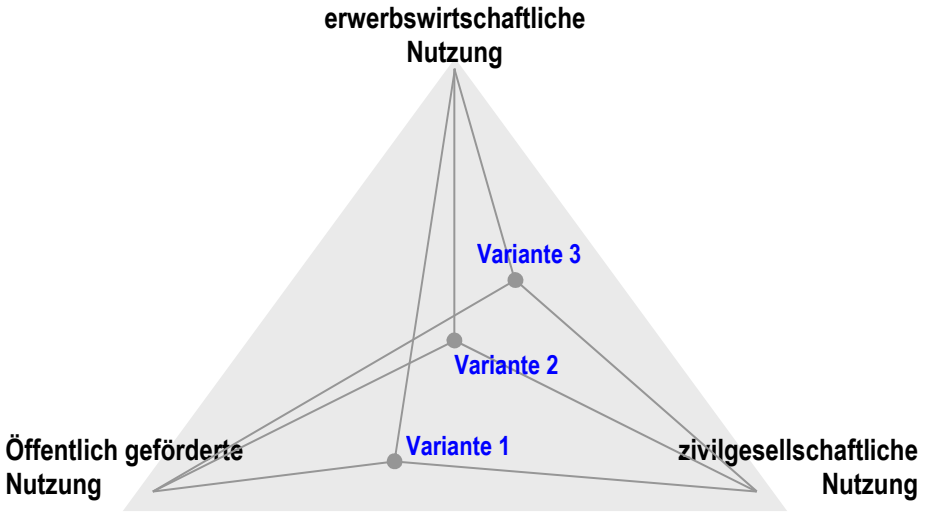
Für Wohnen und Gewerbe bestehen Nachfragepotenziale, im Kulturbereich gibt es Optionen

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 unwesentlich 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

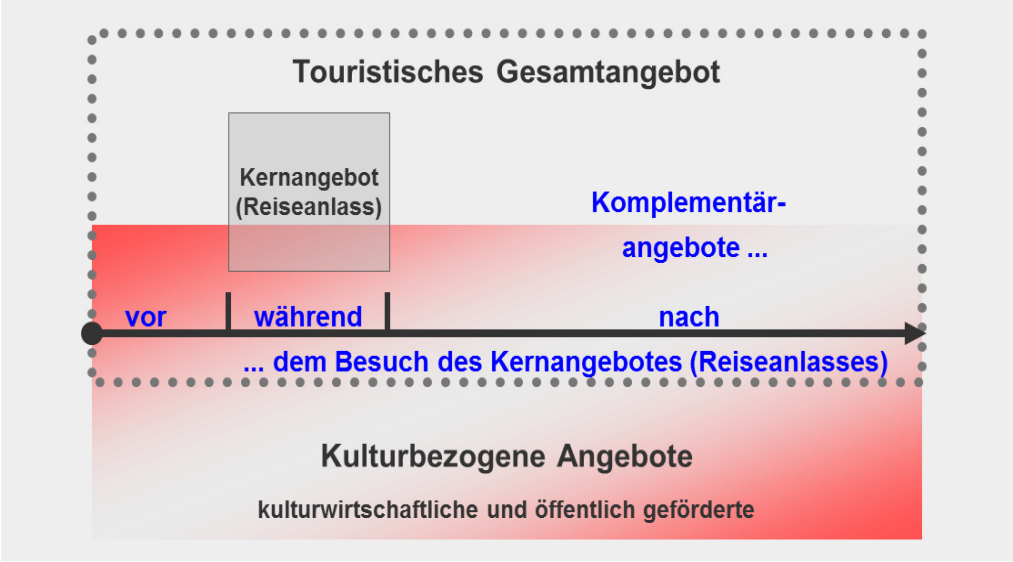
Die Erhebung und Analyse des Kulturnetzwerks von Elmshorn hat gezeigt, dass sich der überwiegende Teil der besucherbezogenen Kultur- und Bildungseinrichtungen sowohl in öffentlicher bzw. zivilgesellschaftlicher als auch in erwerbswirtschaftlicher Trägerschaft im Stadtzentrum befindet (ausführlich Kapitel 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 Kindertagessstätten. 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.

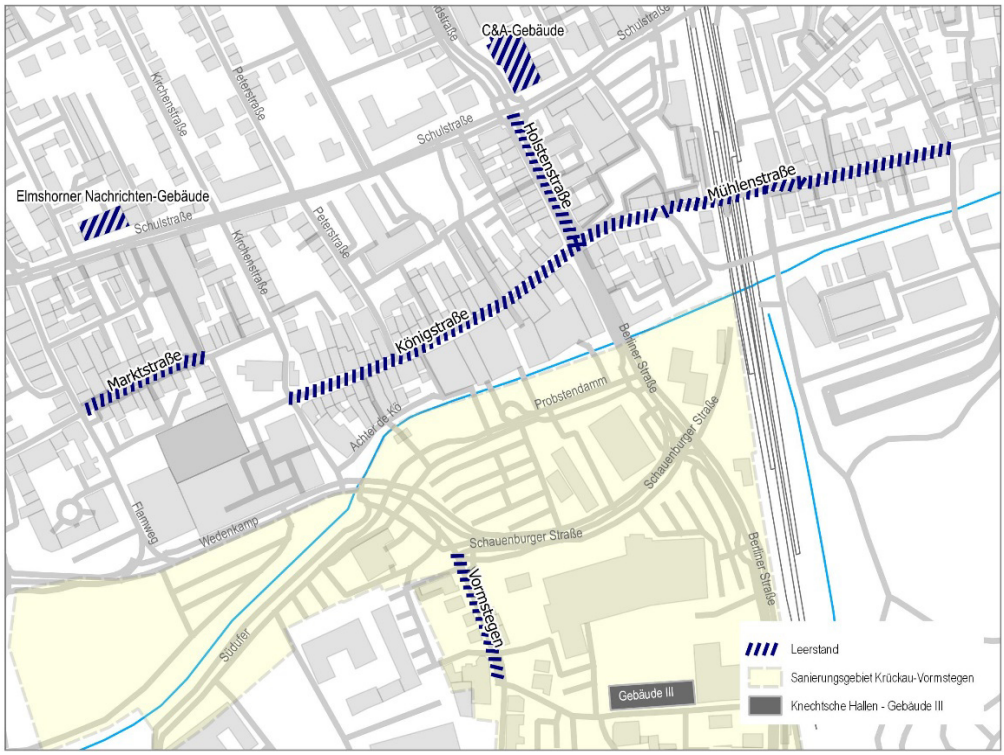
Mit einem solchen Ansatz kann zum einen zur Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn bzw. Schleswig-Holstein als auch der Metropole Hamburg beigetragen werden. Zum anderen kann das Gebäude als Alleinstellungsmerkmal fungieren. Dadurch unterscheidet sich das Erweiterungsgebiet ganz wesentlich 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.