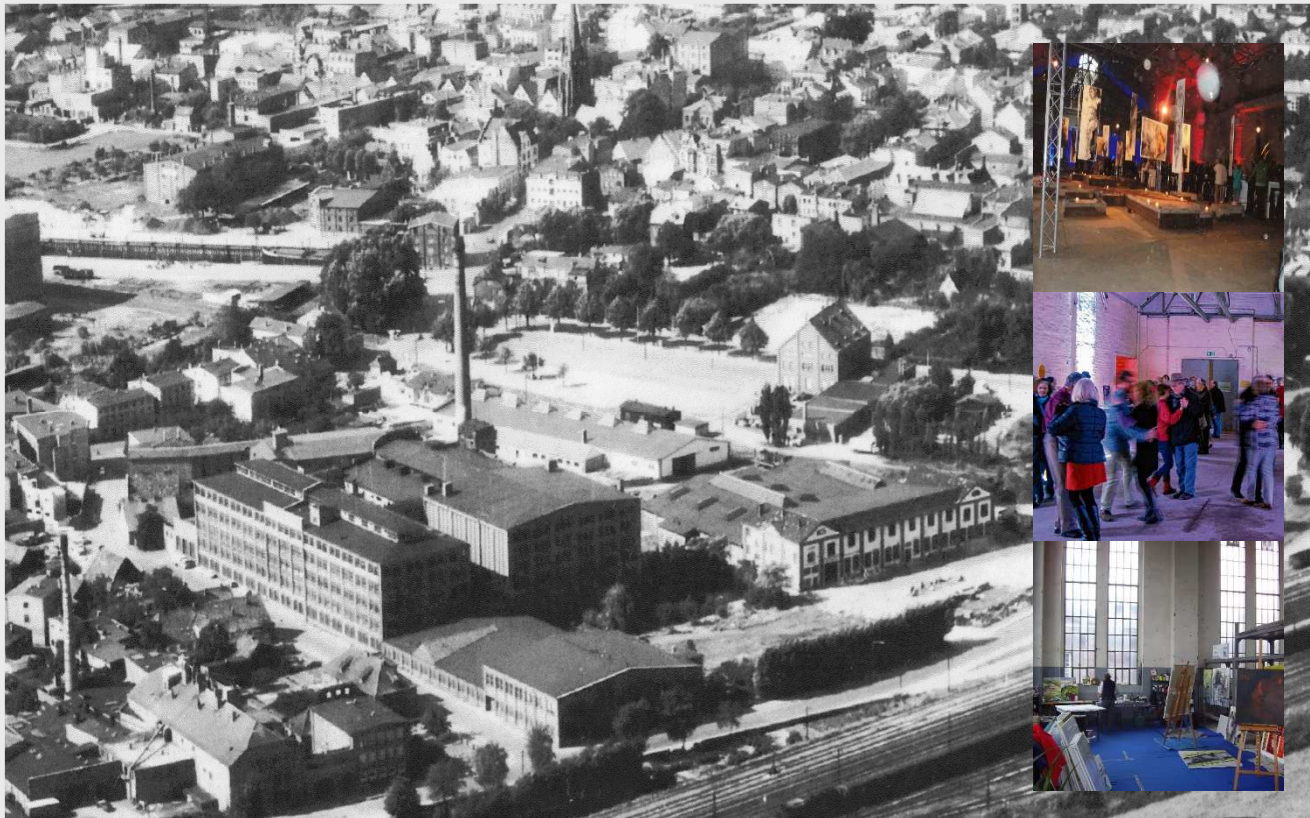


Bürgerbeteiligung  
4.9.2014

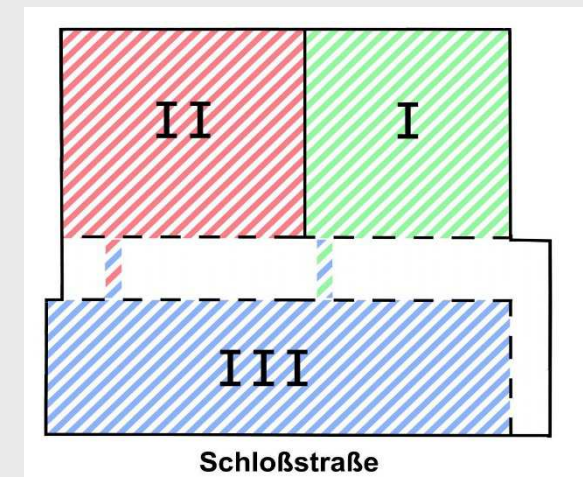
## Zur Bedeutung der Umnutzung der „Knechtschen Hallen“ für die Entwicklung eines „Kreativquartiers“ in Elmshorn



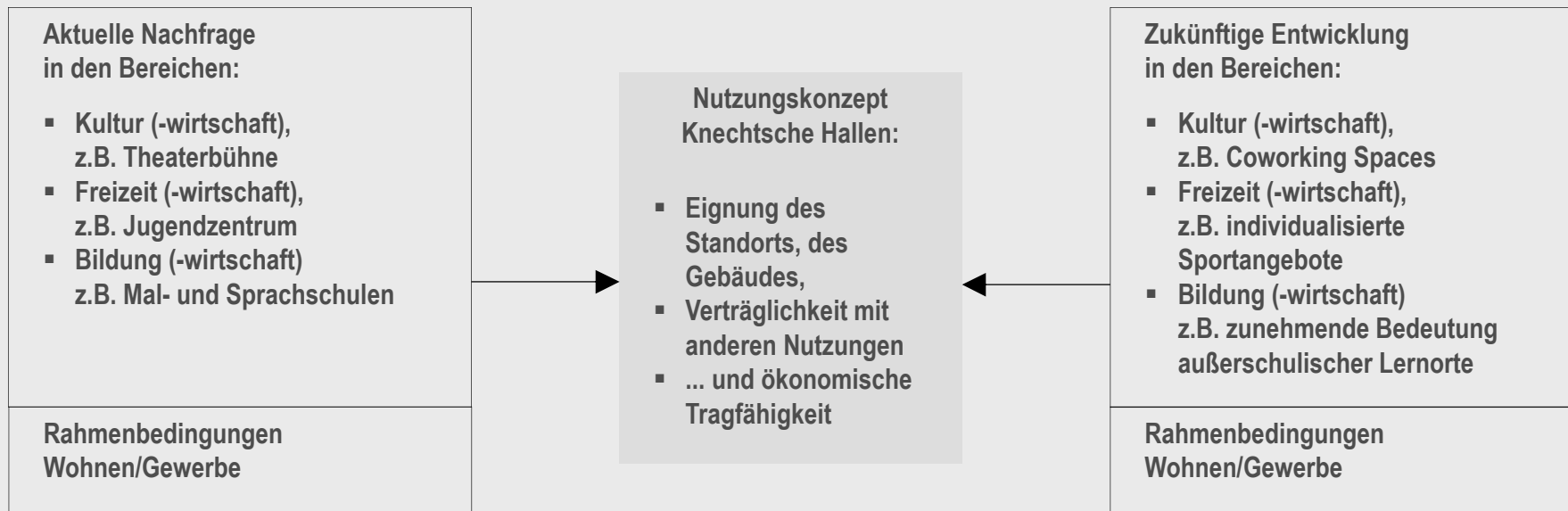
**Impulsvortrag**

# 1 Module und Vorgaben der dialogorientierten Untersuchung

- Darstellung des Kulturnetzwerks Elmshorn und dessen Bedeutung für die Stadt
- Standort- und Potenzialanalyse der Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn
- Zwischennutzungsmanagement (Beratung der Stadt und Betreuung des Prozesses)
- Nutzungs- und Betreiberkonzept für die „Knechtschen Hallen“, einschließlich Wirtschaftlichkeitsberechnung (Ziel: „Schwarze Null“)
- dialogorientierte Prozesssteuerung nach Innen und nach Außen
- Vorschläge zur Qualifizierung des Rahmenplans „Krückau-Vormstegen“

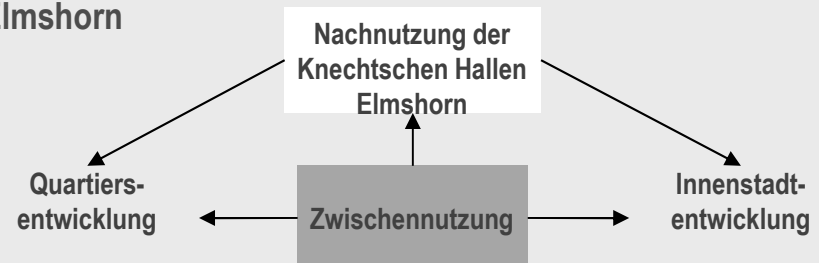


## 2 Vorgehensweise bei der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes für die „Knechtschen Hallen“ (1)



Quelle: STADTart 2013

### Bedeutung der Zwischennutzung für die Stadtentwicklung von Elmshorn



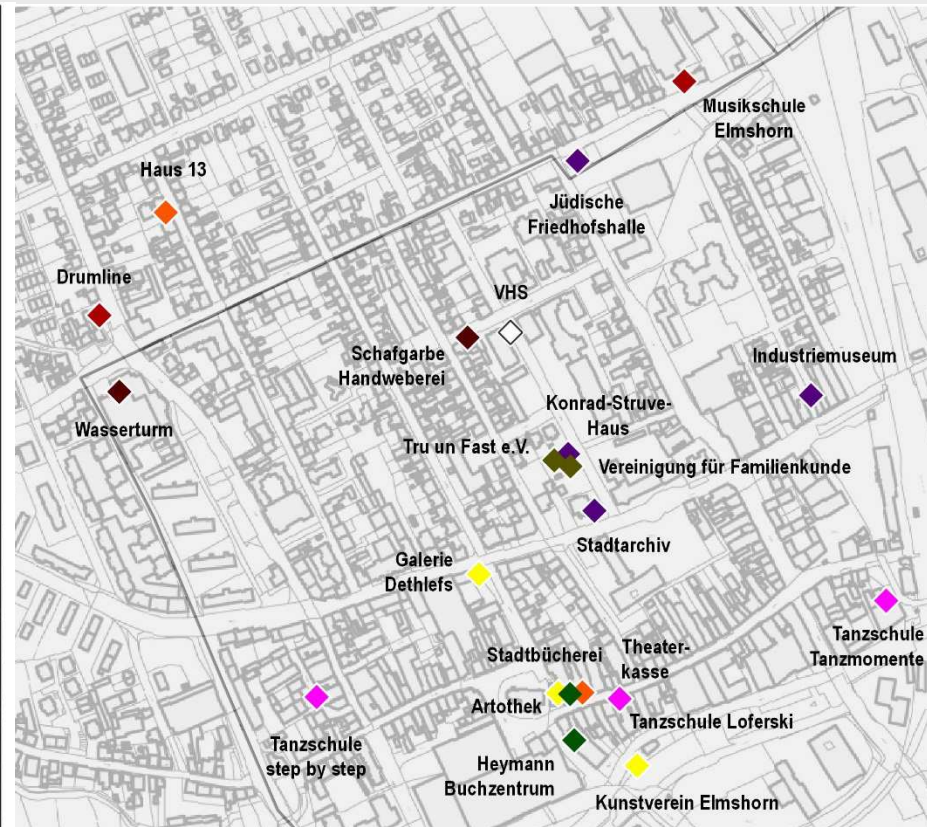
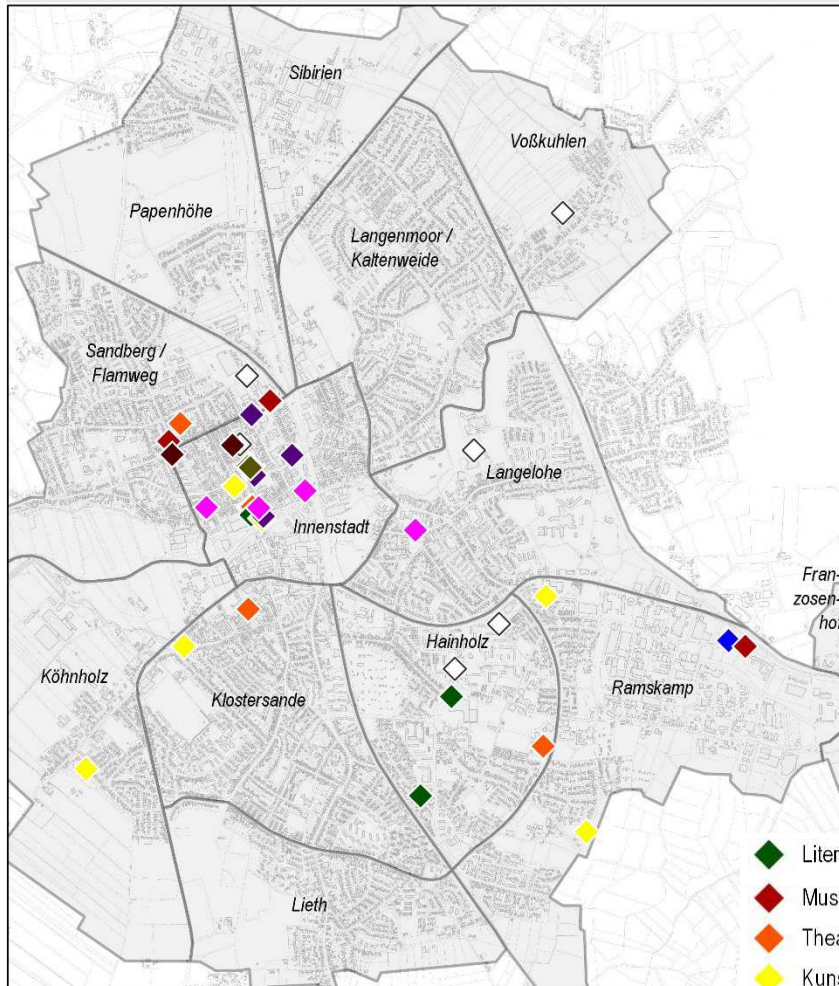
Quelle: STADTart 2013

## 2 Ansatz bei der Identifizierung kulturbezogener Nutzungspotentiale für die „Knechtschen Hallen“

Trisektorale oder Governance-Struktur im Kulturbereich



# 3 Kulturetnetzwerk Elmshorn (1)



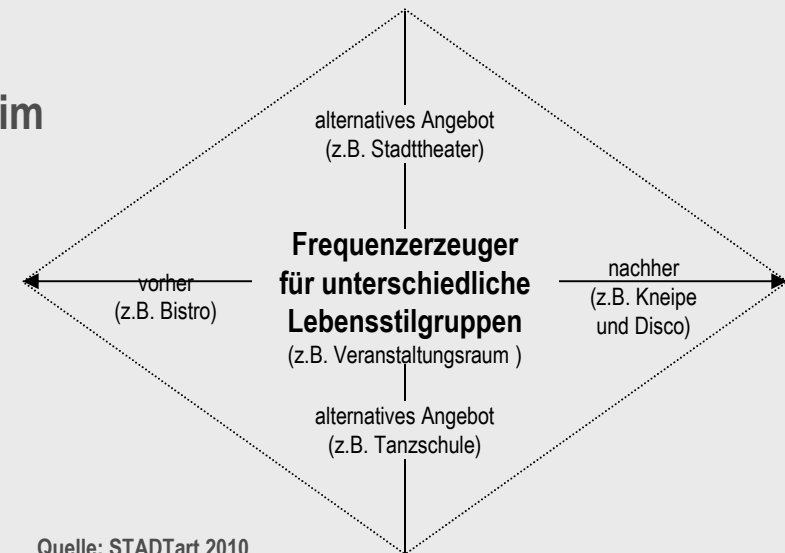
◆ Literatur	4	◆ Kino	1
◆ Musik	3	◆ Tanz	4
◆ Theater	4	◆ Regionalkultur / Stadtgeschichte	5
◆ Kunst	7	◆ Heimatkunde	2
◆ Kunsthandwerk	2	◇ spartenübergreifend	6

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

# 3 Kulturetnetzwerk Elmshorn (2)

- Mit den im Stadtzentrum liegenden Anbietern im Kulturbereich sind zahlreiche Besuche der Innenstadt verbunden; v.a. durch Stadtbücherei (180.000) und VHS (160.000)
- Die Frequenzerzeugungseffekte belaufen sich auf jährlich etwa 400.000 bis 500.000 Besuche mit positiven Effekten:
  - Belebung des öffentlichen Raums
  - Ausgabeeffekte für Einzelhandel und Gastronomie
- Kultur- und Bildungseinrichtungen beeinflussen die Wohnstandort- und Arbeitsplatzwahl mancher Lebensstilgruppen und sind daher für die Entwicklung von Elmshorn sehr bedeutsam

Bedeutung von Kultur- und Bildungseinrichtungen für kleinräumige Wertschöpfungsketten



Quelle: STADTart 2010



# 4 Gespräche mit Expert/innen

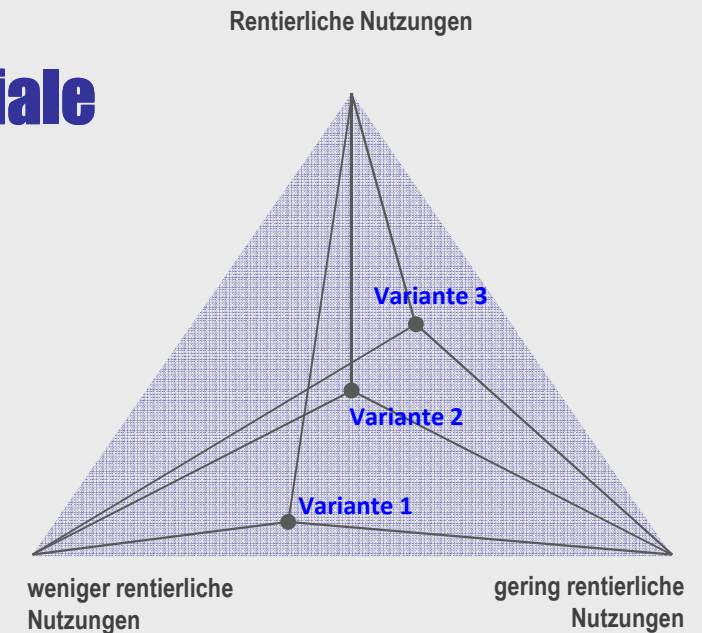
Geführt wurden Gespräche mit:

- dem Freundeskreis der Knechtschen Hallen,
- Veranstaltern und Gastronomen
- einigen Nutzungsinteressenten: Zwischennutzung des „Kranhauses“ und „Knechtsche Hallen“
- Kennern der lokalen Kulturszene
- Ämtern der Stadt Elmshorn (Amt für Kultur und Weiterbildung, Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung)
- Stadtmarketing Elmshorn
- einem Vertreter der Nordakademie
- einigen Unternehmen der Immobilienwirtschaft
- möglichen Investoren

Gebäude III		
4. OG	Wohnen	1.770 qm
3. OG	Gewerbe	1.180 qm
2. OG	Gewerbe	1.180 qm
1. OG	Gewerbe	1.180 qm
EG	Kultur/Gastro	1.160 qm

Quelle: DR-Architekten 2014

# 5 Kulturbezogene Nutzungspotenziale



## Nicht berücksichtigte Nutzungspotenziale

- größerer Veranstaltungsraum (Stadthalle)
- Stadttheater oder
- keine Zentralisierung vorhandener kultureller Anbieter

## Berücksichtigte Nutzungspotenziale

- mittelgroße Veranstaltungsräume
- Experimentierräume (auch Proberäume)
- Räume für die lokale Kultur- und Kreativwirtschaft und start-ups
- Gastronomieangebot



# 6 Szenario 1: „Krankenhaus“ - „Citastromgebäude“ als neuer Kulturstandort in Elmshorn (1)

Quelle: STADTart 2014

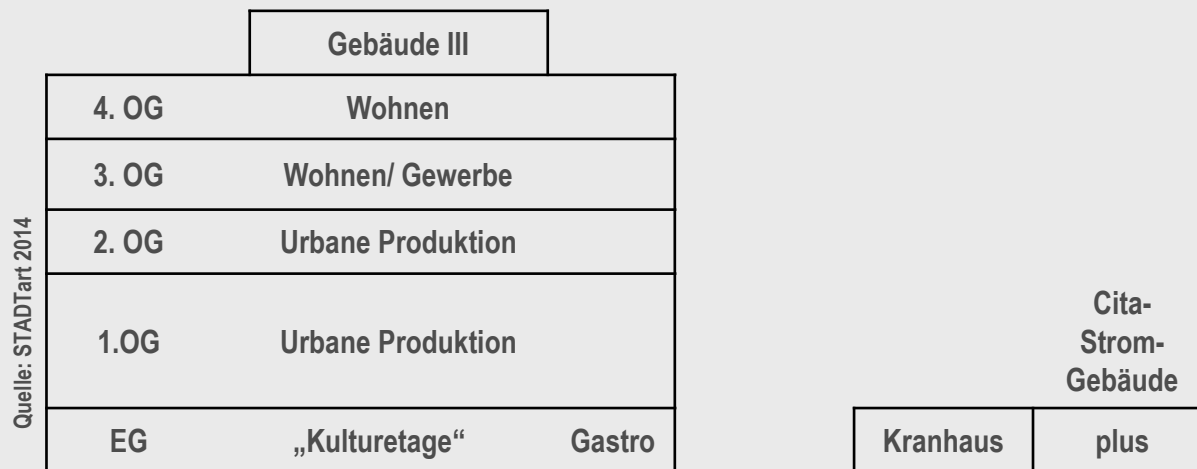
Gebäude III	
4. OG	anhaltender Leerstand
3. OG	anhaltender Leerstand
2. OG	anhaltender Leerstand
1.OG	anhaltender Leerstand
EG	anhaltender Leerstand

Cita-Strom-Gebäude	
Krankenhaus	plus

- Bauliche Ertüchtigung des „Krankenhauses“ und der Mantelbebauung (Nutzungszeitraum 5 Jahre)
- Realisierung eines ähnlichen Nutzungsmix:
  - Variante b: in zivilgesellschaftliche Trägerschaft (auch weiterhin temporär)
  - Variante a: in dauerhafter erwerbswirtschaftlicher Trägerschaft (einschließlich Cita-Stromgebäude)
- Wenn dauerhaft „Krankenhaus“, dann sind Teile der identifizierten Nachfrage abgedeckt

# 6 Szenario 2: „Kulturetage“ für „Knechtsche Hallen“ (2)



- Wohn- und Gewerbenutzung ist nach Auskunft der Immobilienwirtschaft realisier- und vermarktbar (abhängig von Erwerbs- und Sanierungskosten)
- Variante 1: Temporäre kulturbezogene Nutzung mit dem Ziel weitere Nutzer zu mobilisieren und ein Nutzungskonzept mit geringen Folgekosten zu entwickeln
- Variante 2: Einrichtung einer Bürgerhalle (Träger Bürgerstiftung, Verein...?) oder sonstigen im Quartier benötigten Einrichtungen (Zuschussbedarf)
- Positive Wirkungen für Gemeindeleben und Entwicklung des Sanierungsgebiets

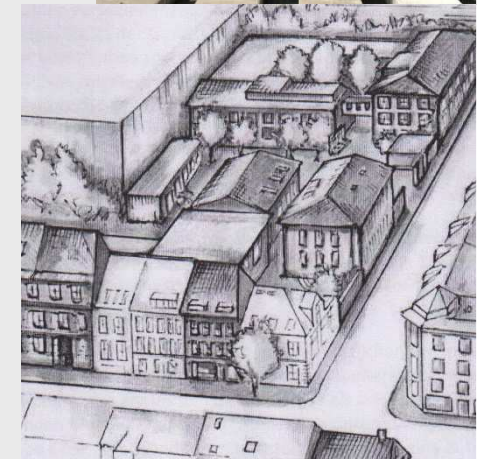
# 7 Beispiele für Umnutzungskonzepte (1): Kunst- und Kreativzentrum Veringhöfe, Hamburg

- Frühere Nutzung: Produktions- und Büroräume
- Heutige Nutzung: Kunst- und Kreativzentrum mit Ateliers, Werkstätten, Ausstellungsraum
- Eigentümer: Stadt Hamburg
- Träger: Veringhöfe e.V. (seit 2010)
- Fläche: 2.300 qm, davon 200 qm für Ausstellungen
- Projektkosten: ca. 4 Mio. EUR
- Förderung: im Rahmen der IBA Hamburg
- Miete: 8,50 EUR / qm inklusive Betriebs- und Nebenkosten
- Sonstiges: Mitglied im Förder- und Nutzerverein



# 7 Beispiele für Umnutzungskonzepte (2): Union Gewerbehof, Dortmund

- Frühere Nutzung:** Hoesch Stahl AG
- Heutige Nutzung:** Büro-, Werkstatt- und Atelierräume, ca. 90 Unternehmen (etwa 250 Arbeitsplätze), u.a. Planungs-Designbüros, Weiterbildungsanbieter, Handwerker/innen
- Träger:** Union Gewerbehof gGmbH (seit 1986)
- Fläche:** 5.500 qm vermietbare Fläche, zusätzlich gemeinschaftlich genutzte Flächen wie Seminarräume, Kantine etc.
- Förderung:** Technologieprogramm Wirtschaft im Rahmen der Zukunftsinitiative Montanregion des Landes NRW
- Miete:** 3,50 - 6,00 EUR/qm



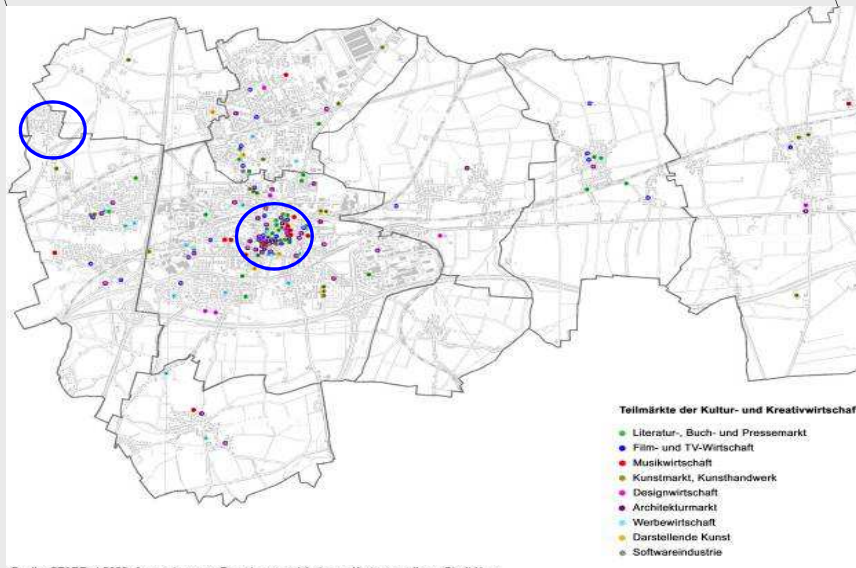
# 8 Entwicklung der erweiterten Innenstadt als „kreatives Quartier“? (1)

## Branchenansatz

Nutzung städtischer Räume von Selbstständigen und Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft

## Tätigkeitsansatz

„Kreative“ Nutzung von Räumen



Quelle: STADTart 2009, Auswertung von Branchenverzeichnissen, Kartengrundlage: Stadt Unna



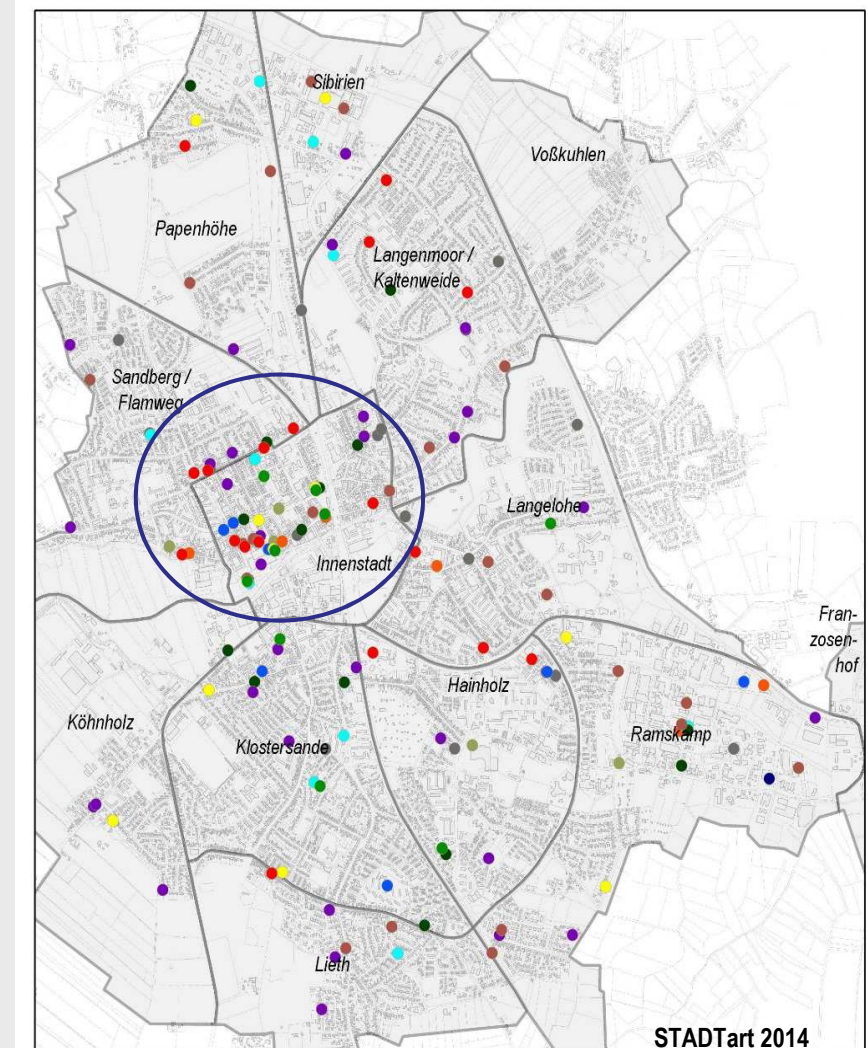
## **8** Bedeutung „Kreativer Quartiere“ für die Stadtentwicklung von Elmshorn (2)

„Kreative Räume“ in der Stadt ...

- ... steigern bei einem attraktiven Nutzungsmix die Besucher-Frequenzerzeugung für die Innenstadt
- ... eröffnen Chancen für die Stärkung der lokalen Zivilgesellschaft
- ... erhöhen die Aufmerksamkeit für den Standort und unterstützen dadurch den Entwicklungsprozess des Sanierungsgebiets
- ... leisten einen positiven Beitrag zur Modifizierung der Marke „Elmshorn“
- ... steigern so bei manchen Wohngruppen und Branchen die Standortattraktivität von Elmshorn (sowohl im Bestand als auch bei verlagerungswilligen Gruppen und Unternehmen)
- ... verbessern die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Kultur- und Kreativwirtschaft

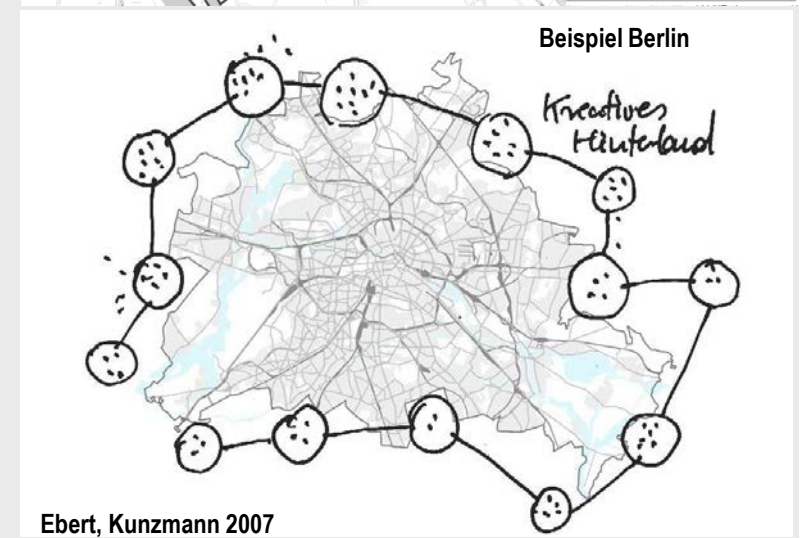
## 8 Entwicklungspotenzial Kultur- und Kreativwirtschaft in Elmshorn (3)

- 100 Selbstständige und Unternehmen (Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbewirtschaft und Software-/Games-Industrie)
- Umsätze 2011 rund 30 Mio. Euro
- hinzu kommen weitere kleinere Unternehmen
- etwa 40 Prozent der 155 identifizierten Unternehmen/Selbstständigen haben Standort im Stadtzentrum
- Entwicklungspotenziale:
  - Gruppe der „Kreativen“, plus Handwerk
  - Film- und TV-Wirtschaft



# 9 Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die Realisierung eines „Kreativen Quartiers“ in Elmshorn (1)

- Die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Realisierung eines „Kreativen Quartiers“ sind in Elmshorn vielversprechend (z.B. gute Erreichbarkeit), es ist aber kein Selbstläufer
- Potenziale vorwiegend aus dem Einzugsbereich von Elmshorn („Staubsauger-Modell“)
- Entwicklung eines neuen Typs eines „kreativen Quartiers“ für den suburbanen Raum der Metropole Hamburg („Kreatives Hinterland“)
- Erarbeitung einer integrierten, jedoch offenen Entwicklungsstrategie: Stadtentwicklungsplanung, Kulturentwicklung, Wirtschaftsförderung





## 9 Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die Realisierung eines „Kreativen Quartiers“ in Elmshorn (2)

- Besichtigung „kreativer Quartiere“ in anderen Mittelzentren, z.B. in Dorsten, und Gespräche mit zentralen Akteuren
- Identifizierung von weiteren, für Zwischen-  
nutzung geeigneten Standorten im Sanie-  
rungsgebiet (z.B. für Crossfit-Anlage)
- Initiierung bzw. Unterstützung von neuen Wohnkonzepten „von unten“, z.B. Baugesellschaften oder -genossenschaften



### Die Bausteine im Einzelnen:

- über 3.000 qm Kunsthalle als Galerie u. Ausstellung
- über 5.000 qm Skulpturengarten mit wechselnden Exponaten
- über 2.500 qm Oldtimerausstellung
- über 6.000 qm Künstler-Hotel mit Künstlerateliers, Kreativbüros, Hotel, Veranstaltungsräumen u. Gastronomie
- über 3.500 qm Kinder- & Jugendhaus
- über 2.200 qm Bowlingcenter mit Vereinsheim u. Gastronomie
- über 2.000 qm Spiel, Unterhaltung, Billard und Gastronomie
- über 2.500 qm Veranstaltungshallen mit Club und Restaurants
- 600 qm Fotostudios
- über 5.000 qm Foto-Locations
- über 3.000 qm Außengastronomieflächen
- über 15.000 qm Flohmarkt- und Festivaflächen
- 100 Musikprobenräume mit Tonstudio, privater Musikschule u.



## 9 Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die Realisierung eines „Kreativen Quartiers“ in Elmshorn (3)

- Erarbeitung und Umsetzung von weiteren Nutzungsideen in Kooperation mit lokalen zivilgesellschaftlichen Initiativen, Akteuren aus Wirtschaft und Politik aus Elmshorn
- ...
- ... doch nicht alles davon wird realisierbar sein und es wird ein Prozess sein, der Ausdauer benötigt



B. Weilepp

Hoffmann, Kruse



Quelle: Built Environment 2004, S. 188

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



*STADTart*  
Planungs- und Beratungsbüro  
Kultur – Freizeit – Sport  
Gutenbergstraße 34, D-44139 Dortmund  
Fon: +49-(0)231/ 58 44 99 5 - 0  
Fax: +49-(0)231/ 58 44 99 5 - 27  
e-mail: [mail@stadtart.com](mailto:mail@stadtart.com)  
[www.stadtart.com](http://www.stadtart.com)

in Kooperation mit:

Projektbüro Ramme, Münster

Planquadrat Dortmund

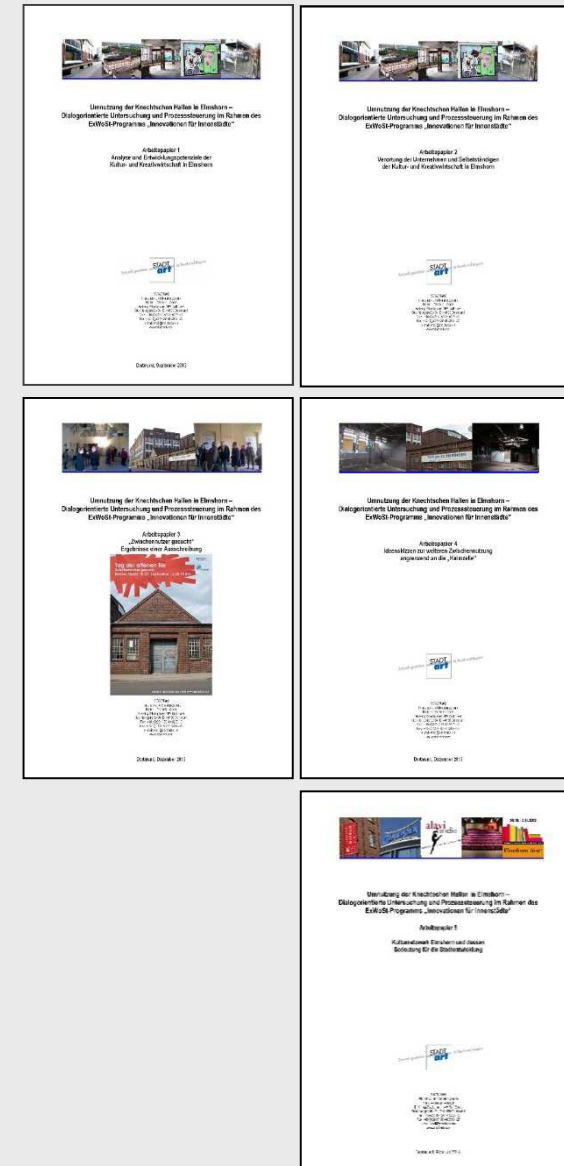
## 6 Bisherige Ergebnisse (2)

- Die Entwicklungspotenziale der Kultur- und Kreativwirtschaft sind bekannt: eher lokal, aber auch regional – jedoch nur bei kulturellen Initiativen mobilisierbar
- Durch Mobilisierung mancher Anbieter im Kulturbereich außerhalb des Stadtzentrums können die vorhandenen positiven Effekte noch gesteigert werden (hilfreich wäre dafür ein integriertes Handlungskonzept Kultur)
- Nach Einschätzung einiger befragter Akteure der Immobilienwirtschaft ist eine Mischung mit Wohnungen und Gewerbeflächen in Teilen der Knechtschen Hallen realisierbar und vermarktbar
- In Berichten zu dem ExWoSt-Programm wurden zentrale Forschungsfragen des Fördermittelgebers beantwortet



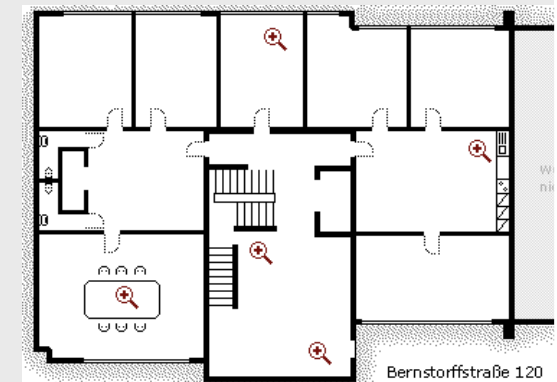
# 6 Bisherige Ergebnisse (1)

- Dank der Initiativen des Freundeskreises (Ziel: Erhalt der Knechtschen Hallen) und vielen anderen Bürger/innen erfährt das Sanierungsgebiet durch zahlreiche Veranstaltungen eine Wiederbelebung
- Mit dem Freundeskreis konnte ein Vertrag zur Nutzung des Krankenhauses abgeschlossen werden. Bei der provisorischer Instandsetzung der Räume wird sich der Freundeskreis vermutlich beteiligen
- Das mit Bannern gestaltete Eckgebäude an der Berliner Straße setzt ein weiteres Zeichen für die Revitalisierung des Sanierungsgebiets
- Die Bauuntersuchung der Knechtschen Hallen ist abgeschlossen worden en



## 8 Beispiele für Nutzungskonzepte (2): Sprungschance – Gründerhaus St. Pauli, seit 2001

Frühere Nutzung:	Neubau
Nutzung:	30 Kleinstbüros und Werkstatträume (u.a. Design, Architektur, Journalisten, Comic-Produktion, Filmproduktion, Werbung, Eventagenturen)
Eigentümer:	privat
Betrieb:	steg Stadterneuerungs- und Entwicklungsgesellschaft Hamburg
Fläche:	ca. 1.000 qm Nutzfläche
Förderung:	ca. 350.000 EUR Stadterneuerungsmittel der Stadtentwicklungsbehörde
Miete:	7,93 EUR/qm (Büros EG), 8,44 EUR/qm (Büros 1.-3. OG), 8,95 EUR/qm (Dachgeschoss) zuzüglich 0,77 EUR/qm Betriebskosten



## 8 Beispiele für Nutzungskonzepte (3): Depot, Dortmund, seit 2001

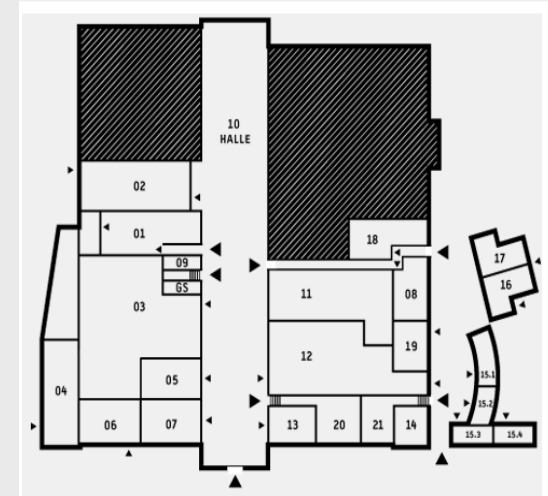
Frühere Nutzung: Straßenbahndepot

Heutige Nutzung: Gewerbehof der Kultur- und Kreativwirtschaft mit Büro-, Atelier- und Werkräumen für ca. 35 Design-Firmen, Künstler/innen und Architekt/innen, Theater, Kino, Veranstaltungsort für kulturelle Bildung, Gastronomie, Vermietung von Räumlichkeiten für Veranstaltungen (50 - 400qm, große Halle: 850qm)

Träger: Depot e.V. – Verein zur Förderung der Zusammenarbeit von Künstlerinnen und Künstlern verschiedener Sparten und Handwerkerinnen und Handwerkern verschiedener Gewerke

Förderung: Finanzielle Förderung des „Theater im Depot“ im Rahmen der institutionellen Förderung der Stadt Dortmund

Sonstiges: Die Mieter/innen subventionieren das „Theater im Depot“ mit jährlich etwa 15.000 EUR.



## 7.3 Beispiele für Nutzungskonzepte: Industriedenkmal Eisenwarenfabrik, Köln

Frühere Nutzung:	Eisenwarenfabrik
Heutige Nutzung:	Büros, Ateliers, Loftwohnungen
Eigentümer:	privat
Träger:	Immobilienunternehmen
Fläche:	2.000 qm Grundstück, 6.200 qm Wohn-Nutzfläche
Projektkosten:	-
Förderung:	keine
Miete:	-
Sonstiges:	Denkmal; Auszeichnung durch Architektenkammer NRW





# 7.4 Beispiele für Nutzungskonzepte: Elbershallen, Hagen

Frühere Nutzung: Textilfabrik

Heutige Nutzung: u.a. Musikschule Hagen, Theater, Disco, Werbeagentur, Ballettstudio, Bowling, Indoor-Spielplatz, Gastronomie

Träger: HAGENPEG Projektentwicklung (privat)

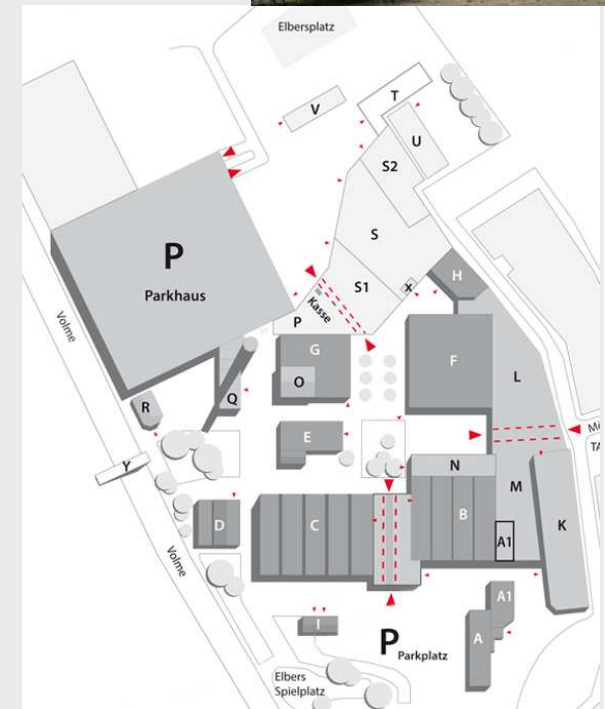
Fläche: 45.000 qm

Projektkosten: -

Förderung: keine

Miete: -

Sonstiges: Einige Gebäude unter Denkmalschutz



# 4 Bedeutung der Kultur- und Kreativwirtschaft für Elmshorn (1)

- Es gibt aktuell nicht ganz 100 Selbstständige und Unternehmen (Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbewirtschaft und Software/Games)
- Die erzielten Umsätze beliefen sich 2011 auf nicht ganz 30 Mio. Euro\*
- Insgesamt kommt die Branche auf rund 830 Erwerbstätige in Elmshorn
- Entwicklungspotenziale bestehen u.a. bei der Gruppe der „Kreativen“, auch Handwerk, die attraktive Standorte suchen, Firmen und Unternehmen der Film- und Fernsehwirtschaft mit großen Flächenbedarfen

\* Auf der Basis der Umsatzsteuer- und Beschäftigtenstatistik

## Abgrenzung 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 Kleinkunstabühnen

### 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: STADTart 2012