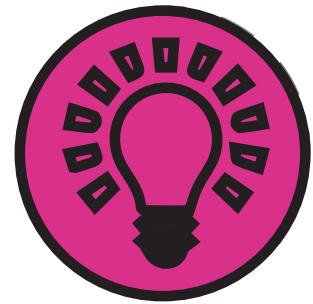
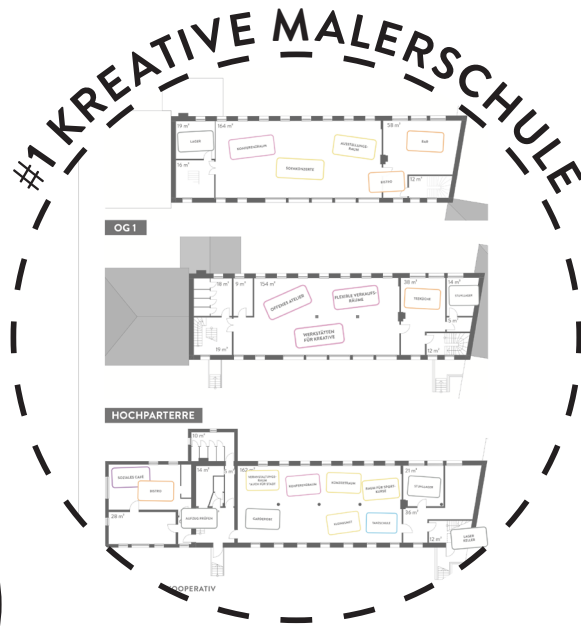


MALERSCHULE BUXTEHUDE

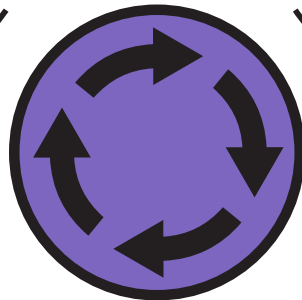
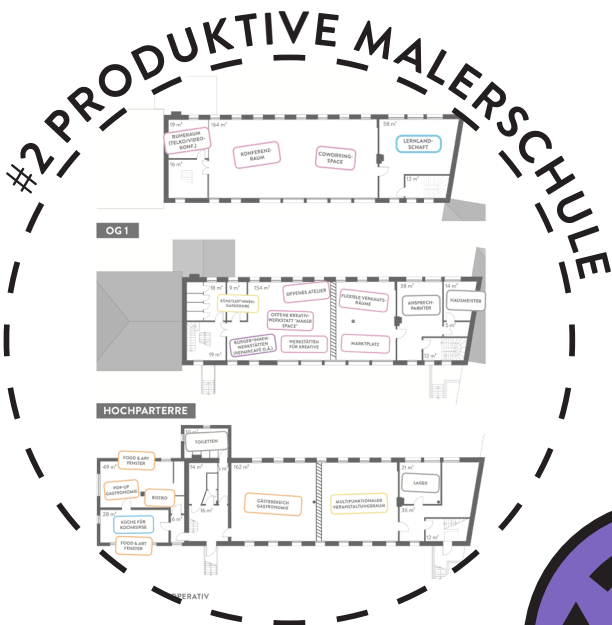
VON DEUTSCHLANDS ÄLTESTER MALERSCHULE ZUM KREATIVEN MULTIHAUS

Architektonische Machbarkeitsstudie

DENKMALSCHUTZ



KREATIVITÄT



MULTIFUNKTIONALITÄT

„NACHHALTIG UND MACHBAR – DIE NEUE MALERSCHULE SOLL EIN GEWINN FÜR UNS ALLE WERDEN.“

Bürgermeisterin Katja Oldenburg-Schmidt

VON DER MALERSCHULE ZUM KREATIVEN MULTIHAUS

Buxtehudes ehemalige Steingutfabrik und ehemals älteste Malerschule Deutschlands soll neu gedacht und ein Pionierprojekt für die Umnutzung von Fabrikgebäuden in kreative Rückzugsorte werden. Diese Neubelegung soll eine Strahlkraft über Buxtehude hinaus entwickeln. Um dies erreichen zu können, sind innovative Ansätze und eine hohe Identifikation der Bürger*innen Buxtehudes mit dem Projekt gefordert.

Die Akteursbeteiligung von PLAN:KOOPERATIV bildet die Grundlage für die architektonische Machbarkeitsstudie. Hier wurden in einem mehrstufigen, kooperativen Beteiligungsprozess im Auftrag der Hansestadt Buxtehude drei unterschiedliche Varianten der Umnutzung der Malerschule konzipiert. Diese Varianten werden nun auf ihre Machbarkeit und Auslastung hin analysiert, geprüft und hinsichtlich möglicher Kostentreiber untersucht. Hierbei wird auf unterschiedliche Teilaspekte, wie z. B. die Machbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen oder die Gewährleistung eines barrierefreien Zuganges, eingegangen.

Übergeordnete Zielsetzung für die Umnutzung der ehemaligen Malerschule ist die Schaffung eines multifunktional, kreativ und produktiv nutzbaren Gebäudes. Die Malerschule wird eine Anlaufstelle für die Kreativwirtschaft und kreativ interessierte Menschen sowie das alternative Arbeits- und Innovationsmilieu. Das zukünftige Multihaus soll Bedeutung über die Hansestadt hinaus entwickeln, Ideenwachstum fördern und einen starken Identifikationscharakter aufweisen.

INHALT

Steckbrief Malerschule.....	6
Der Prozess.....	10
Varianten aus dem Beteiligungsprozess.....	13
Verortete Nutzungen nach Kategorien.....	20
Vergleich der Varianten nach Nutzungskategorien.....	21
Untersuchung der Nutzungen.....	25
Planungsprämisse.....	39
Untersuchung der Nutzungen innerhalb der Varianten.....	41
Empfehlung zur Umnutzung der Malerschule.....	60
Barrierefreiheit.....	65
Kostentreiber.....	67
Aussagen zum Betriebskonzept.....	69
Fazit.....	72

STECKBRIEF MALERSCHULE



Historie:

Bis 1848 befand sich ein Hafenbecken im Norden vor der Altstadt. Dieses diente als Reede für die Schiffe, die Buxtehude anlieferten.

1849 wurde im Zuge der Regulierung des Flusslaufes, die sogenannte „Estekorrektion“, eine Insel inmitten des Hafenbeckens aufgeschüttet. Der englische Kaufmann William Dawson kaufte die in städtischer Hand liegende Insel und errichtete darauf 1853 Steingutfabrik, die bis 1861 in Betrieb war. Der Papierfabrikant Otto Christian Winter erwarb 1862 die Hafensinsel und nutzte diese zu Lagerzwecken.

1885 ging die Insel weiter in den Besitz des Hamburger Kaufmanns J. F. Krogmann über, der dort das Gebäude als Bleiweißfabrik nutzte.

1897 kaufte die Stadt Buxtehude die Insel zurück. Die seit 1877 bestehende Malerschule fand dort im Jahr 1901 ihren Platz.

Baujahr: errichtet 1853

Lage: ehemaligen Este-Insel,
Hafenbrücke 1, 21614 Buxtehude

Grundfläche: 428 m²

Brutto-Geschossfläche: 1284 m²

Gebäudeart: ehemaliges Fabrikgebäude

Fassade: Backstein/Klinker

Nutzung:

Der östliche Teil des Gebäudes wird seit 2008 als Kulturzentrum vom Kulturforum e. V. betrieben.

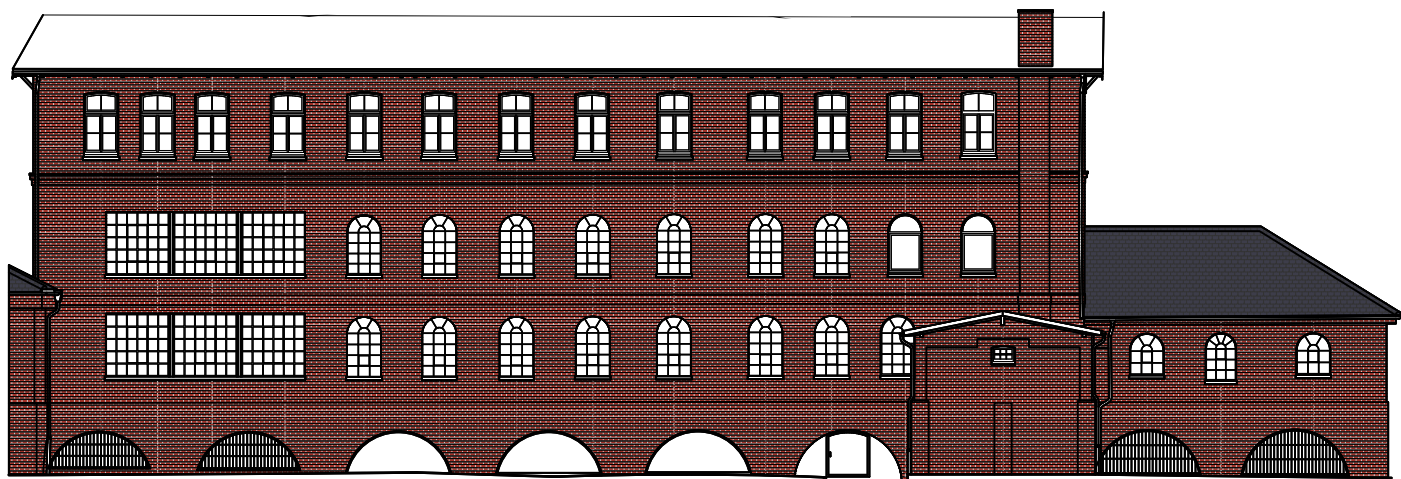
Der westliche, größere Gebäudetrakt befindet sich seit Ende 2016 in der Zwischennutzung als städtischer Veranstaltungsraum, privatwirtschaftlich organisierte Kreativzelle und öffentliche Bildungseinrichtung.

Die Aufstockung des Gebäudes mit einem Oberlichtsaal sowie die Ausstattung der Vorderfront mit zwei Ziergiebeln wurden 1907 umgesetzt. Einige Bogenfenster im ersten Stock des Gebäudes wurden 1924 durch größere rechteckige Fenster ersetzt. Bis auf die oben genannten Veränderungen ist das Gebäude der Steingutfabrik William Dawsons erhalten.

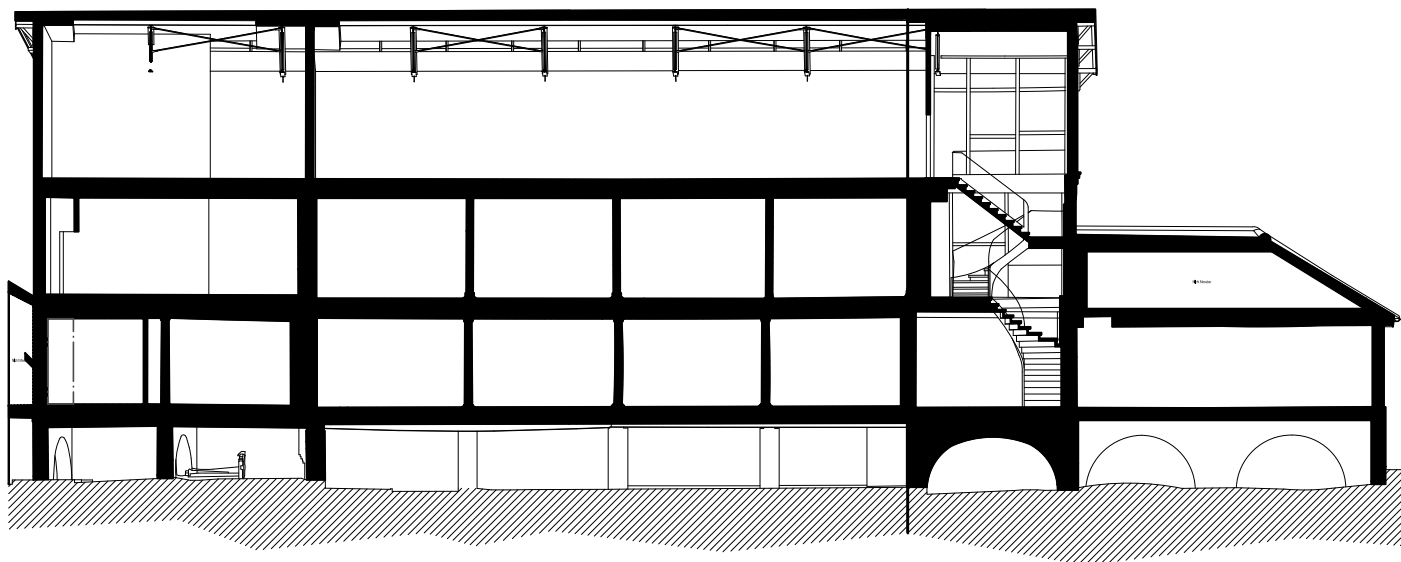
Bis etwa 1980 war die Insel nur über eine Holzbrücke zu erreichen. Mit dem Bau der Nordumgehung und der im gleichen Zuge entstandenen Hafenbrücke wurde eine neue Erschließung geschaffen. Der Südarm des Hafens wurde zugeschüttet und die Hafensinsel wandelte sich zur Halbinsel.

Als ältestes erhaltenes Fabrikgebäude Buxtehudes legt es Zeugnis von der frühen Industrialisierung der Hansestadt ab und ist seit 1999 als Baudenkmal anerkannt.

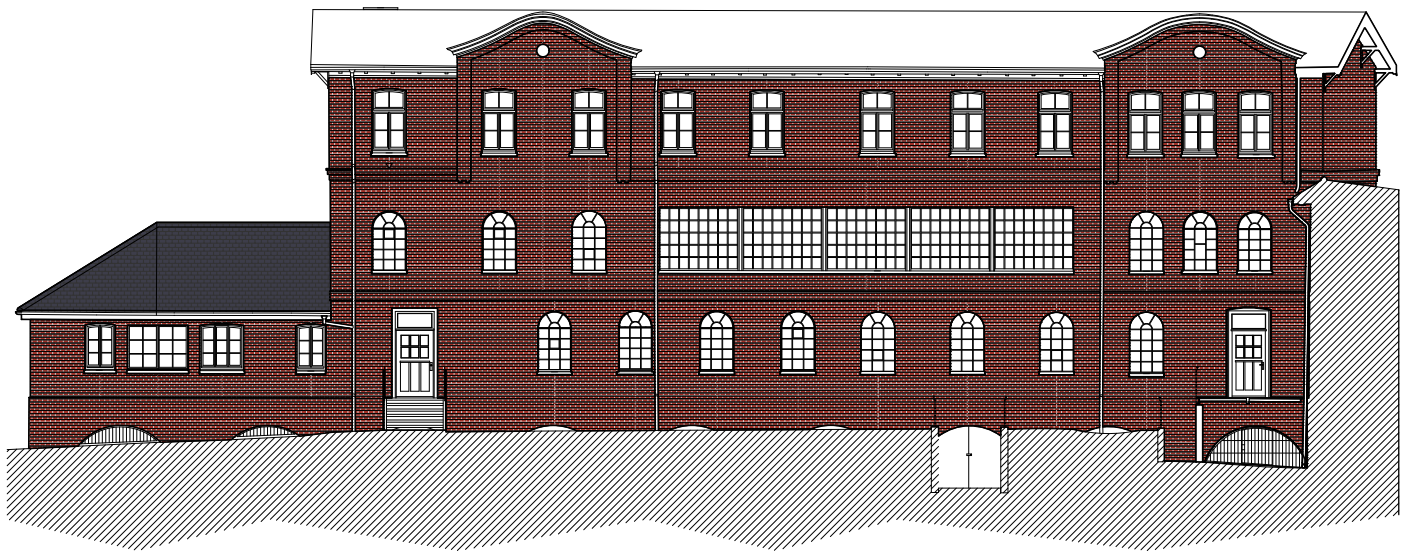
BESTAND MALERSCHULE - ANSICHTEN UND SCHNITTE



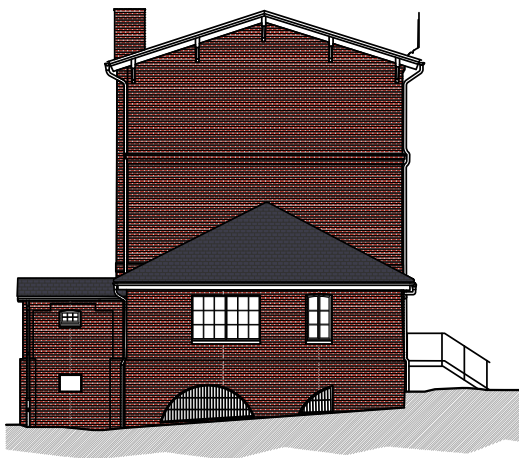
Fassade Nord



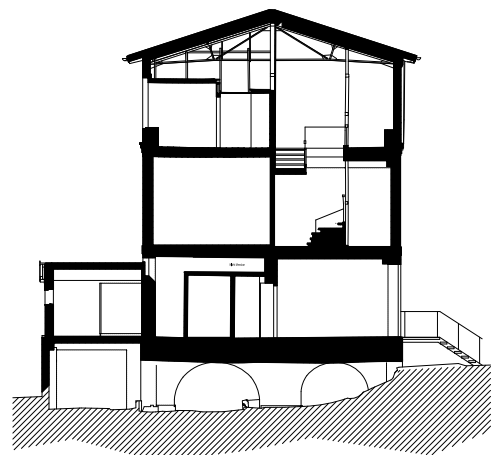
Schnitt D-D



Fassade Süd

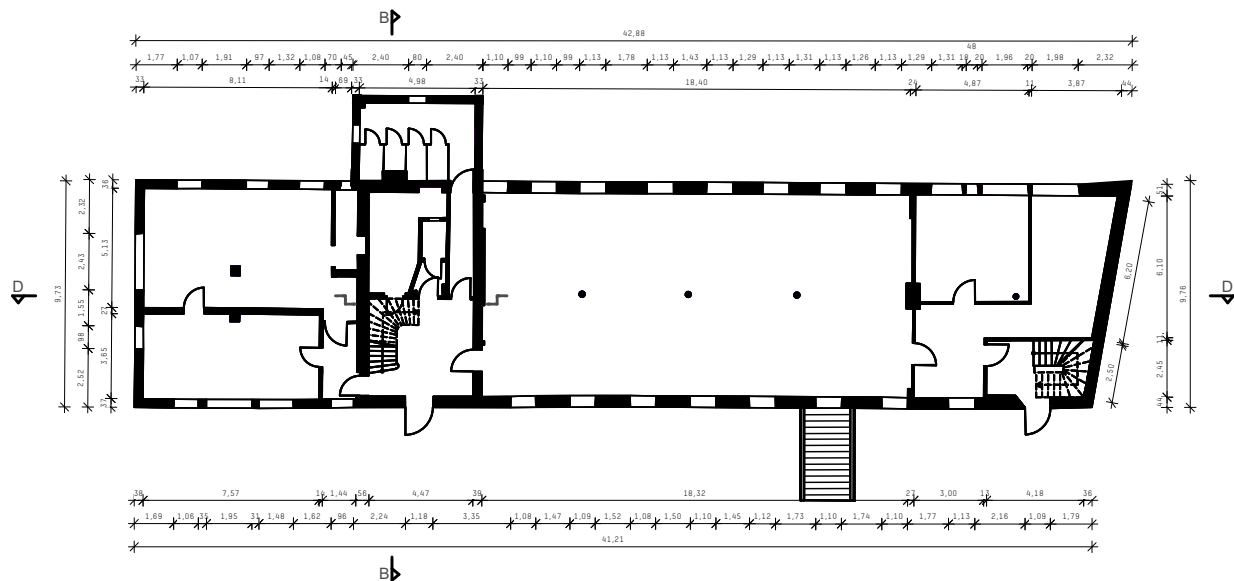
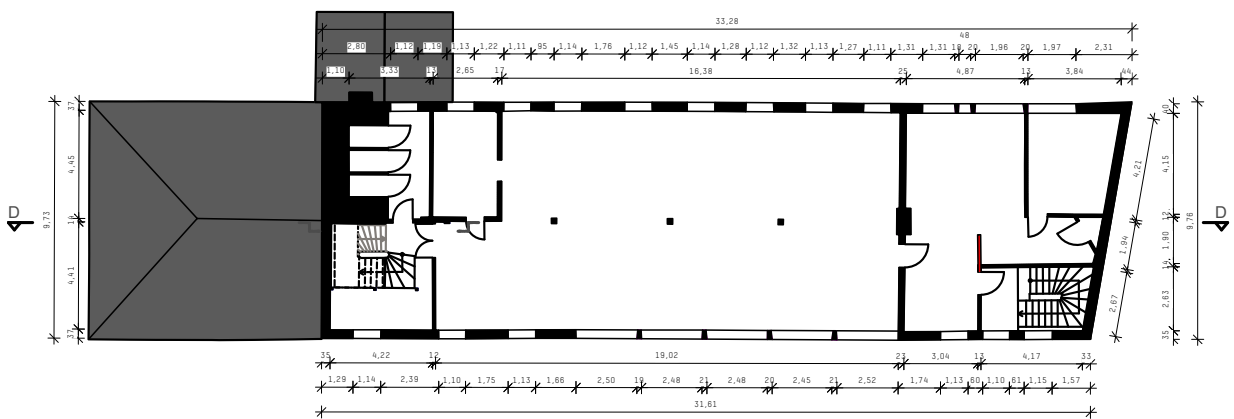
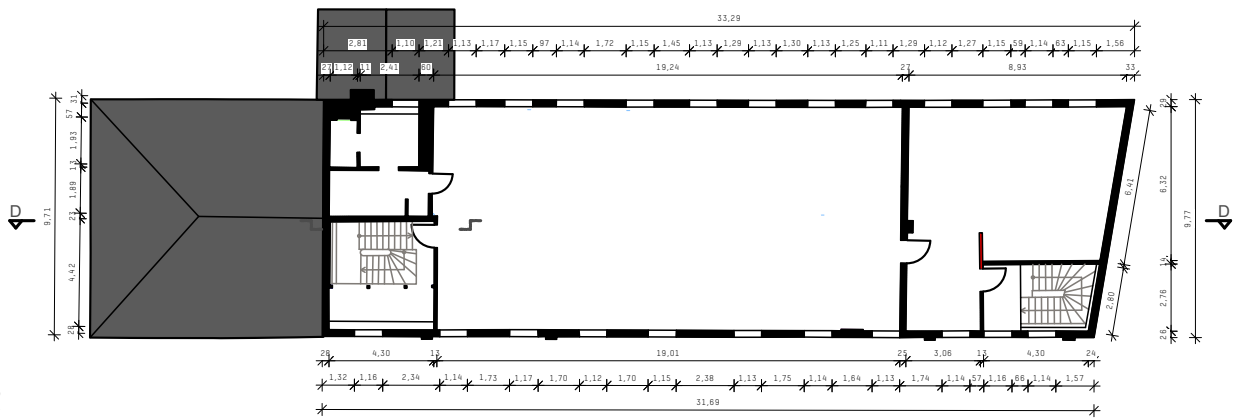


Fassade West

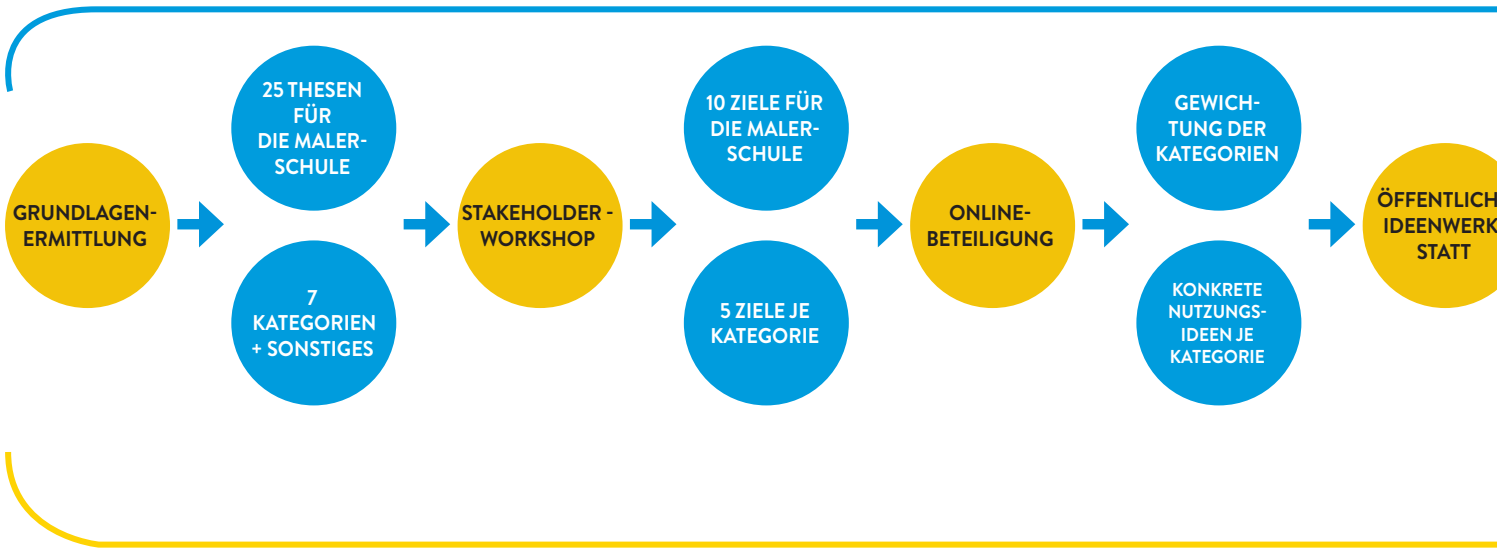


Schnitt B-B

BESTAND MALERSCHULE - BEMASSTE GRUNDRISSSE DER GESCHOSSE



DER PROZESS

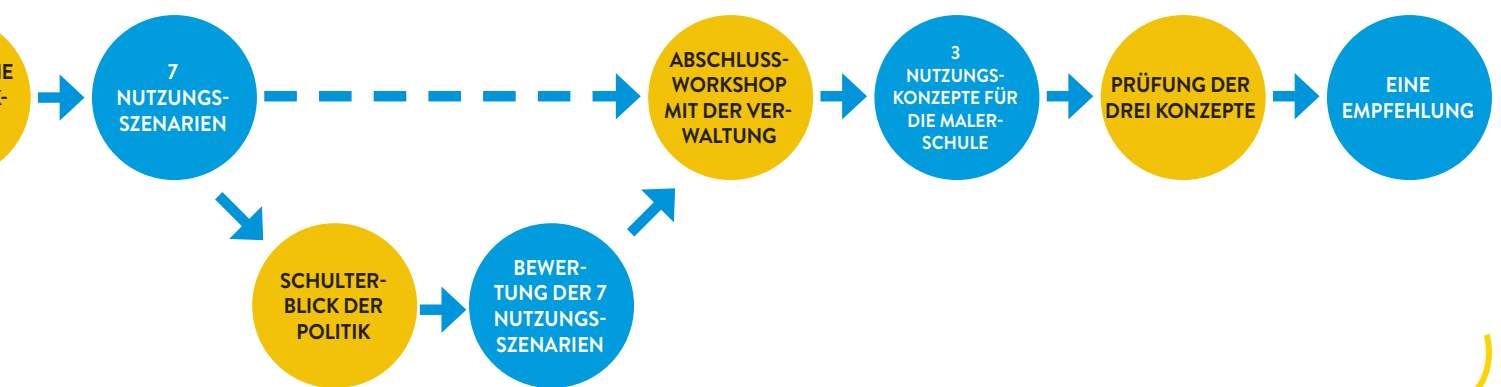


Der von PLAN:KOOOPERATIV entwickelte und durchgeführte partizipative Prozess zur Identifikation von drei Nachnutzungsszenarien verfolgte mehrere Ziele: Erstens sollten die Nachnutzungsszenarien den allgemeinen Stadtentwicklungszielen und -strategien der Hansestadt Buxtehude folgen. Zweitens sollten möglichst viele Akteure auf unterschiedlichen Ebenen in den Prozess einbezogen werden. Drittens sollten die Nachnutzungsszenarien die tatsächlichen Bedarfe der Hansestadt Buxtehude abdecken.

Um dies zu erreichen wurden zunächst alle verfügbaren und relevanten städtischen Dokumente und Gutachten gesichtet und auf ihre Relevanz für die Malerschule hin untersucht. Auf dieser Grundlage entstanden sieben Nutzungskategorien, in die sich mögliche zukünftige Nutzungen einordnen ließen,

sowie 25 Thesen zur Zukunft der ehemaligen Malerschule, die den möglichen zukünftigen Nutzungen einen Rahmen geben sollten. Diese 25 Thesen wurden in einem Stakeholderworkshop mit Mitgliedern der Stadtverwaltung, der zuständigen politischen Ausschüsse sowie mit Vertreter*innen aus Handel, Kultur, Gewerbe und Bildung diskutiert und bearbeitet. Das Ergebnis waren zehn übergeordnete Ziele zur Entwicklung der Malerschule sowie fünf Ziele zu jeder Nutzungskategorie.

Diese Ergebnisse gaben den Rahmen für die anschließende Online-Beteiligung vor, in der die Stadtöffentlichkeit sowohl Stärken und Schwächen der Buxtehuder Innenstadt beschreiben als auch konkrete Nachnutzungsideen für die Malerschule abgeben konnten.



Die Ergebnisse der Online-Beteiligung bildeten die Ausgangslage für die anschließend stattfindende Ideenwerkstatt, in der sieben Gruppen aus interessierten Bürgerinnen und Bürgern sieben Nutzungsszenarien für die Malerschule erarbeiteten. Diese Ergebnisse wurden in einem Schulterblick von Vertreter*innen aller politischen Fraktionen kritisch bewertet. Sie benannten Chancen und Risiken aller Konzepte und gaben allgemeine Hinweise zu ihren jeweiligen politischen Zielen, die sie in Bezug auf die ehemalige Malerschule verfolgten.

Unter Berücksichtigung des politischen Feedbacks formulierten Vertreter*innen aller betroffenen städtischen Ämter die sieben Szenarien, unter Berücksichtigung des politischen Feedbacks, abschließend die nun

vorliegenden Nutzungskonzepte.

Durch die Herangehensweise, jeweils die Ergebnisse eines Prozessschrittes als Grundlage für den nächsten zu nutzen, gelang es, einen stringenten Prozess aufzubauen, in dem keine Erkenntnisse verloren gingen. Außerdem konnten dadurch die unterschiedlichen Zielgruppen gemäß ihrer Kompetenz und Interessen einbezogen werden.

Bei Interesse können Dokumente des partizipativen Prozesses bei der Fachgruppe 41 angefragt werden.

VARIANTEN AUS DEM BETEILIGUNGSPROZESS

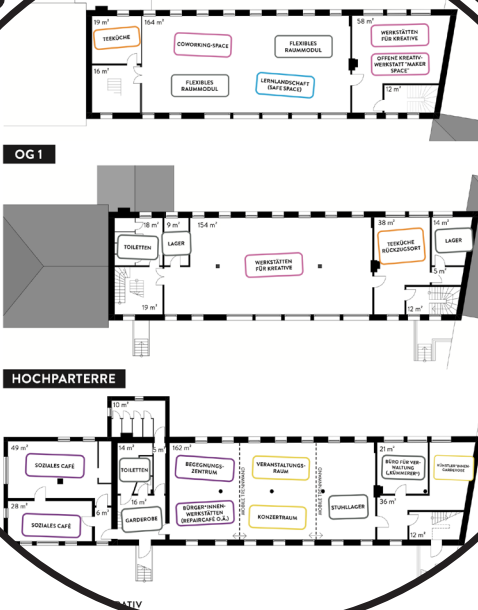
#1 KREATIVE MALERSCHULE



#2 PRODUKTIVE MALERSCHULE

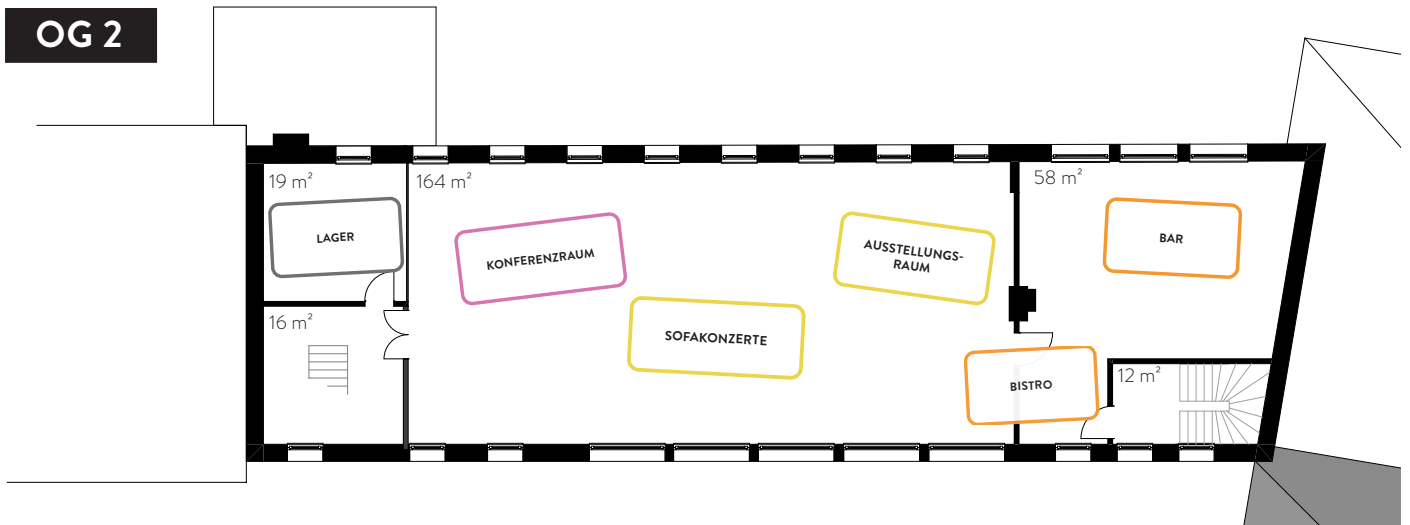


#3 SOZIALE MALERSCHULE

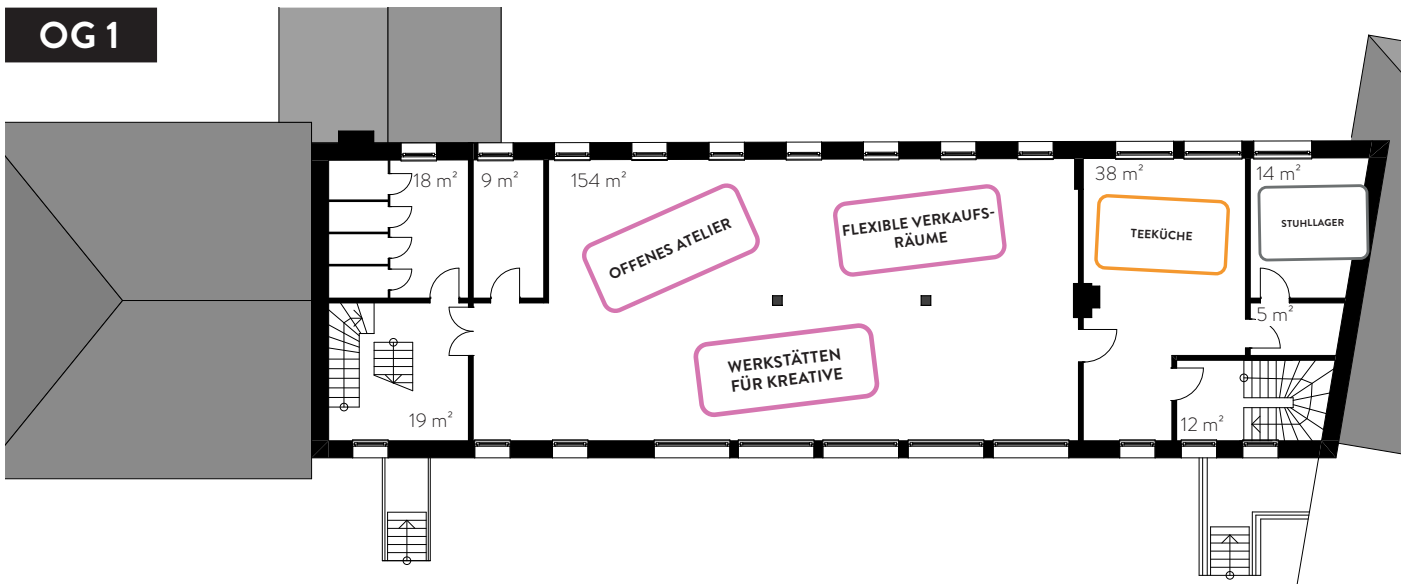


#1 KREATIVE MALERSCHULE

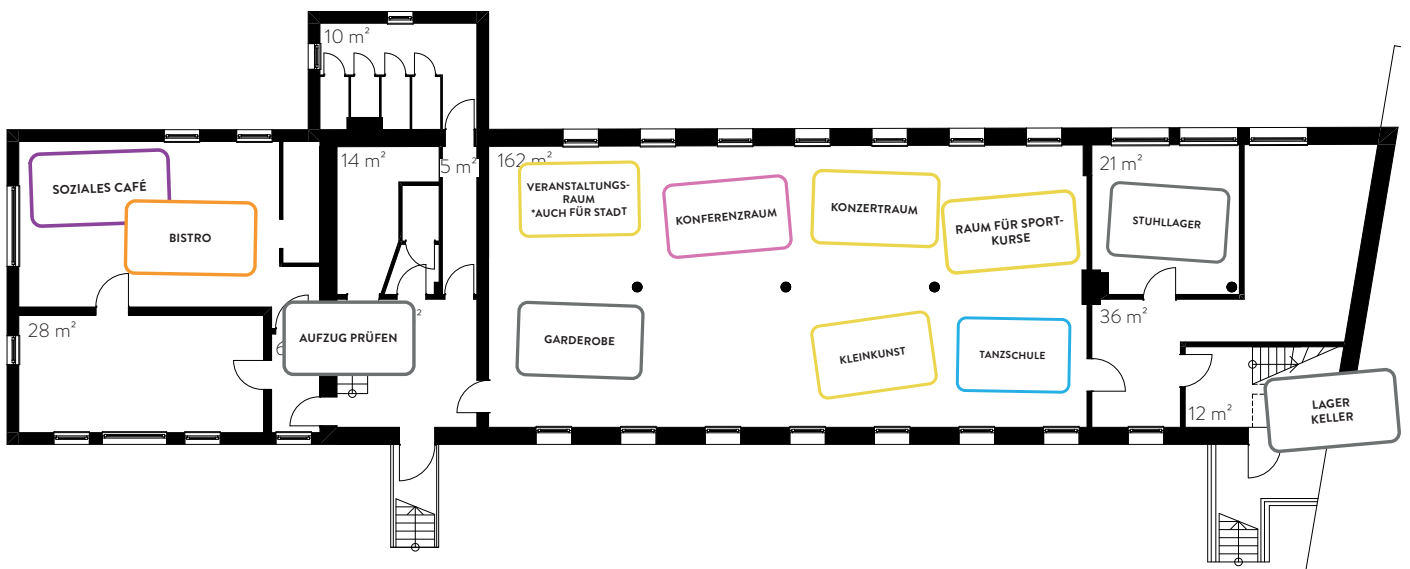
OG 2



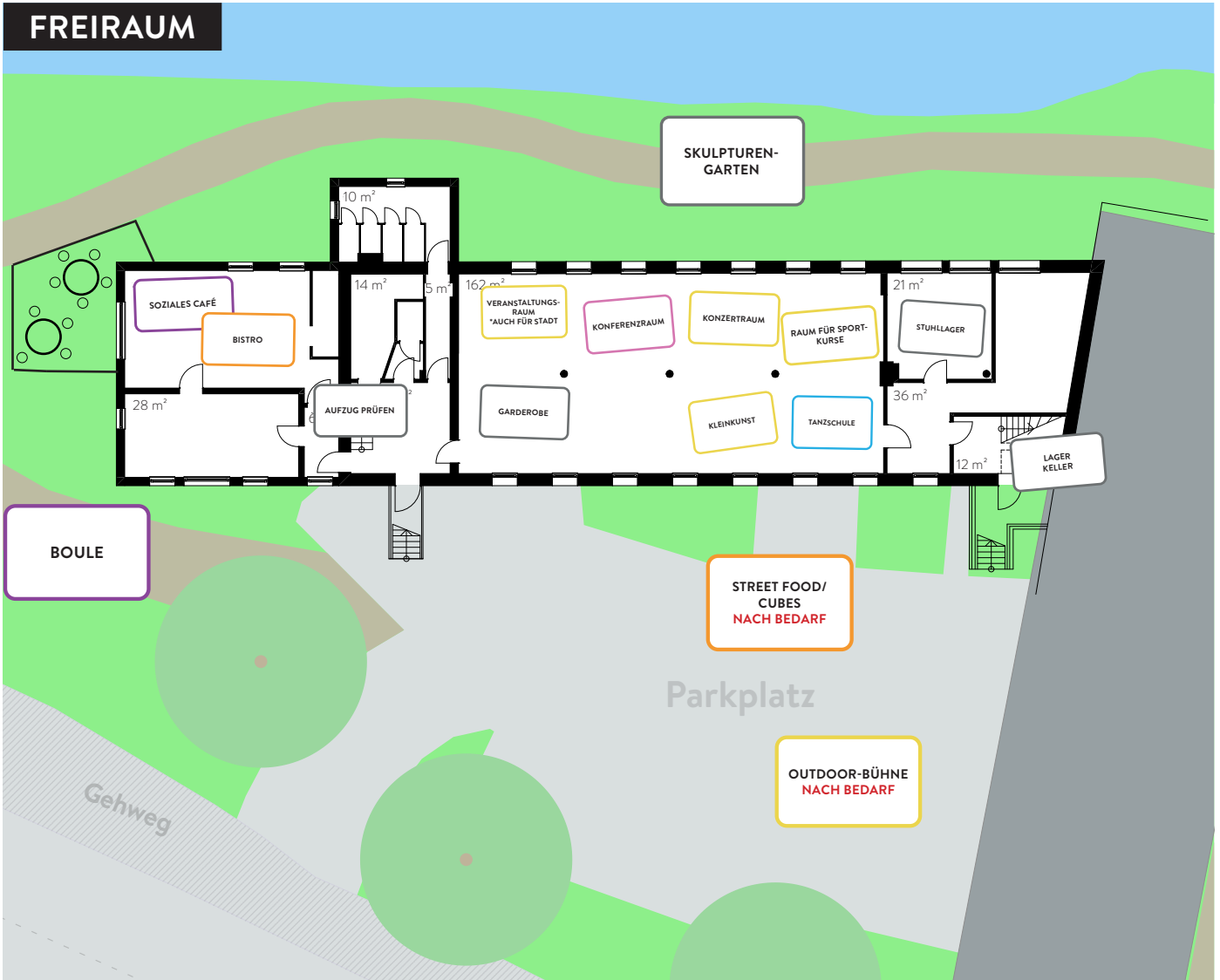
OG 1



HOCHPARTERRE



FREIRAUM



UG

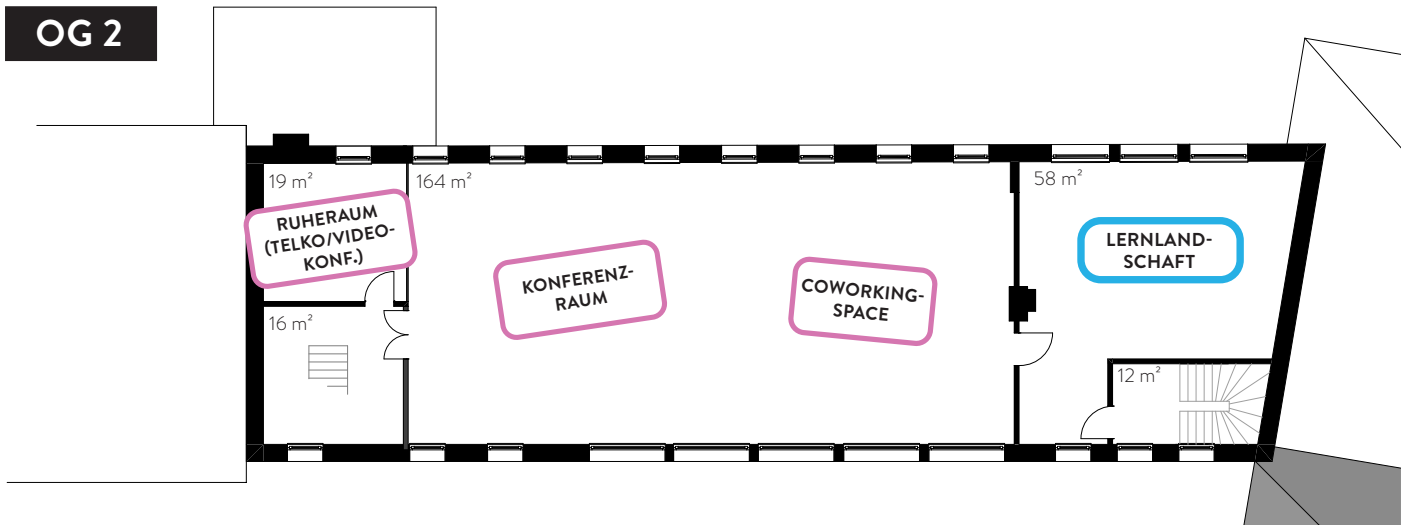
Lager

Lagerung

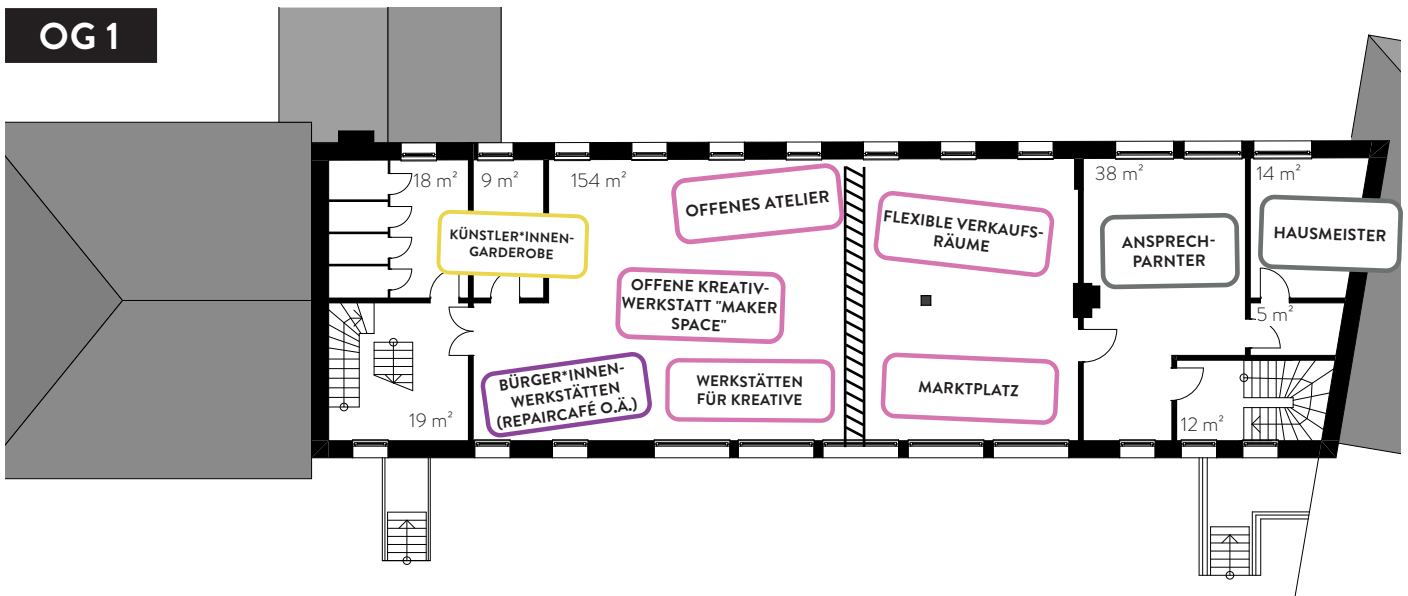
durch die Nutzer*innen

#2 PRODUKTIVE MALERSCHULE

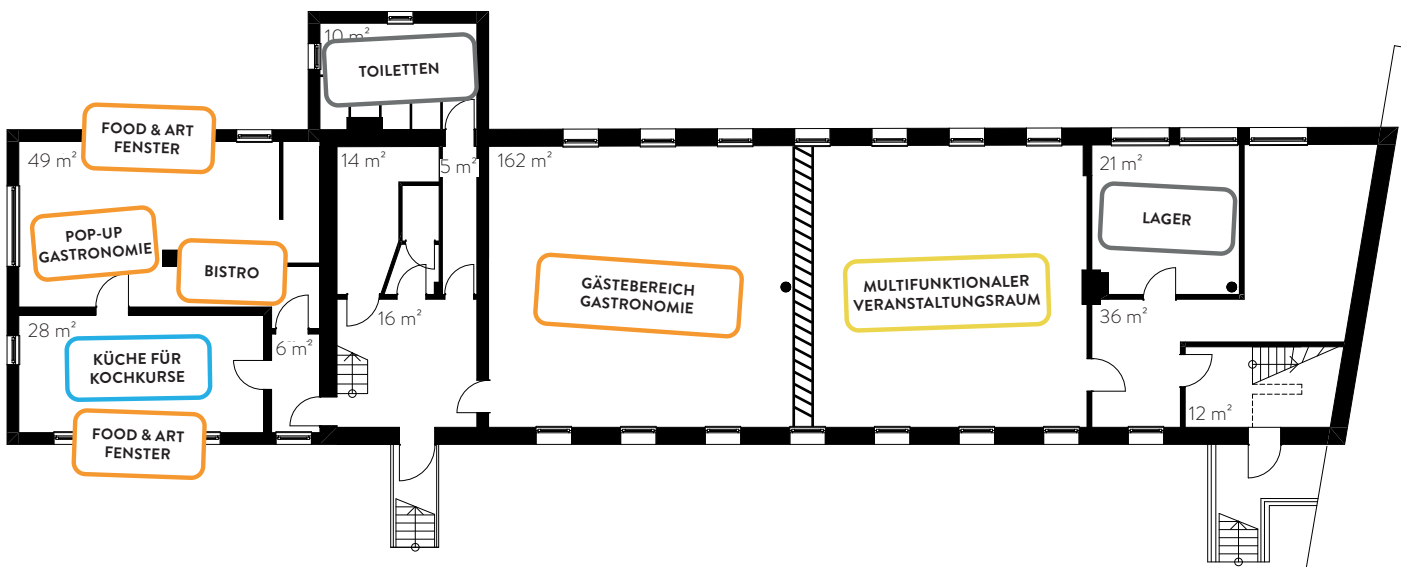
OG 2



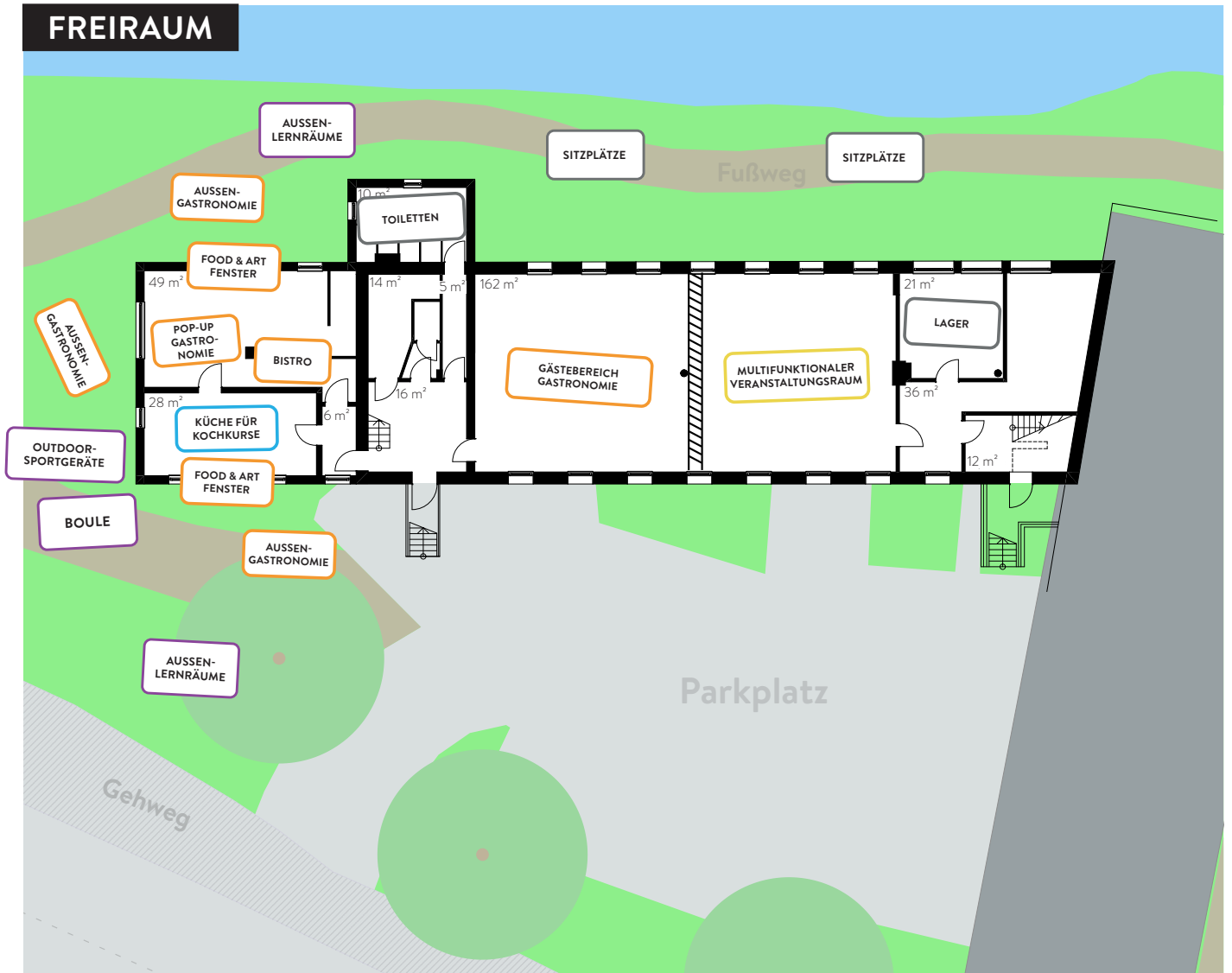
OG 1



HOCHPARTERRE

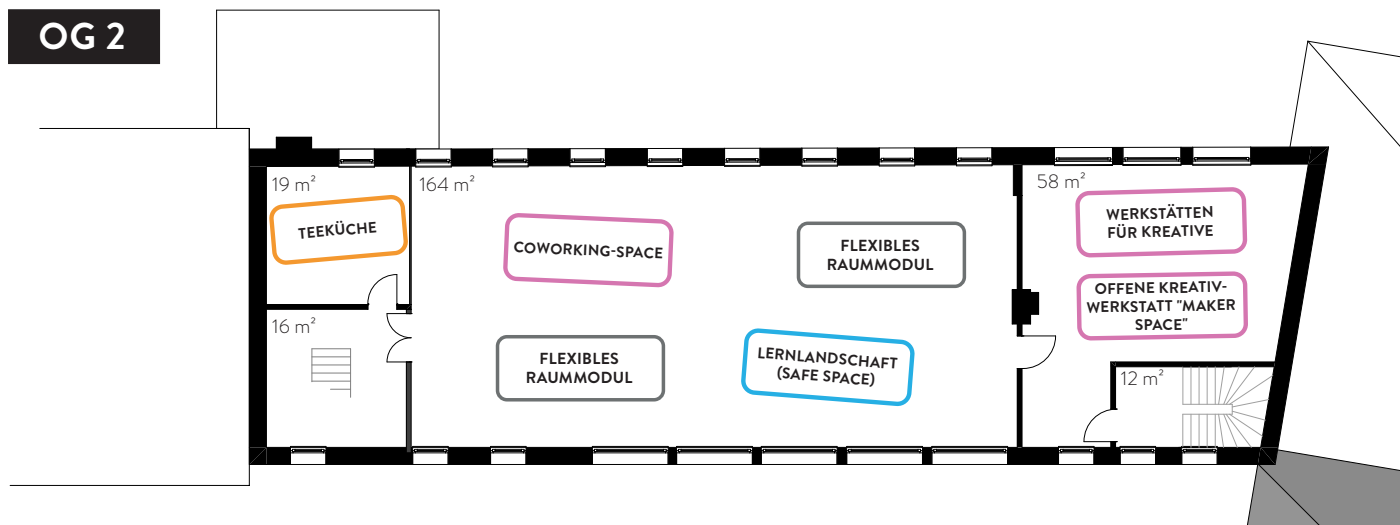


FREIRAUM

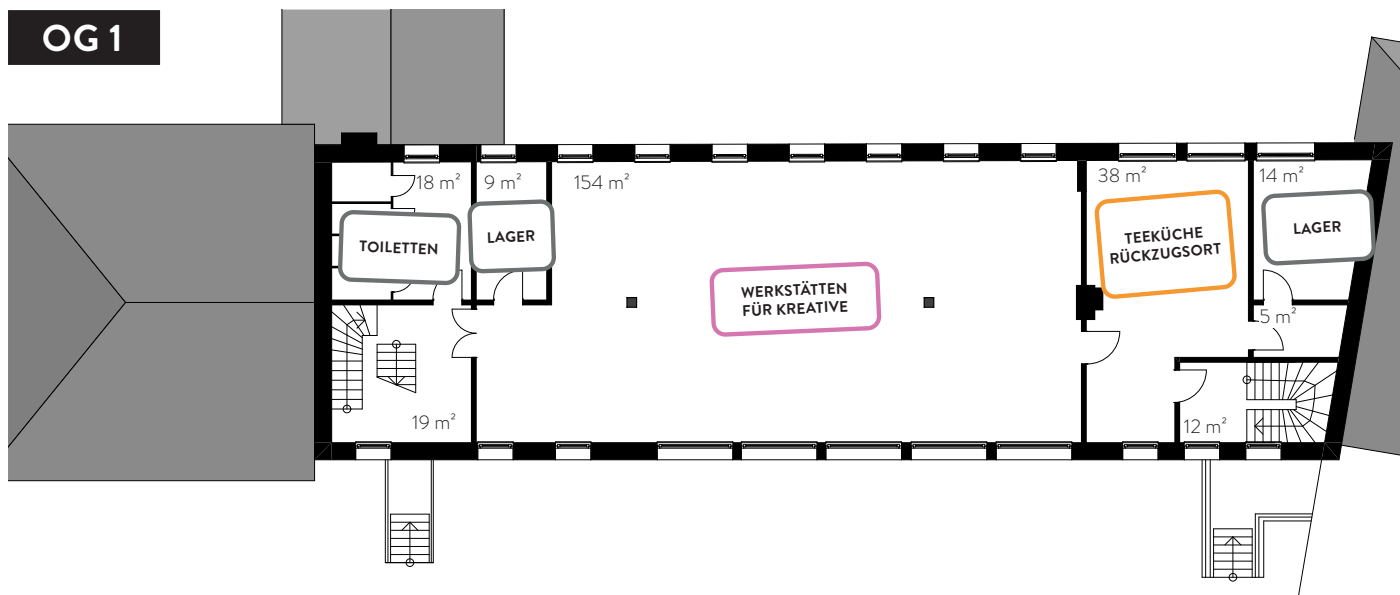


#3 SOZIALE MALERSCHULE

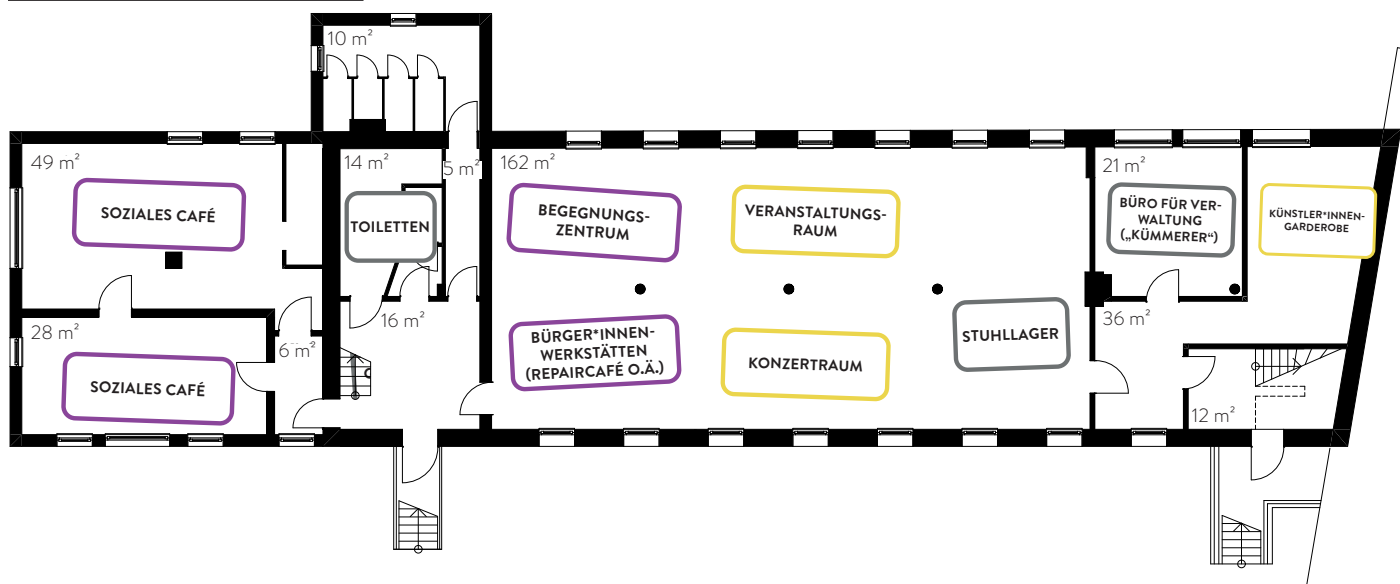
OG 2

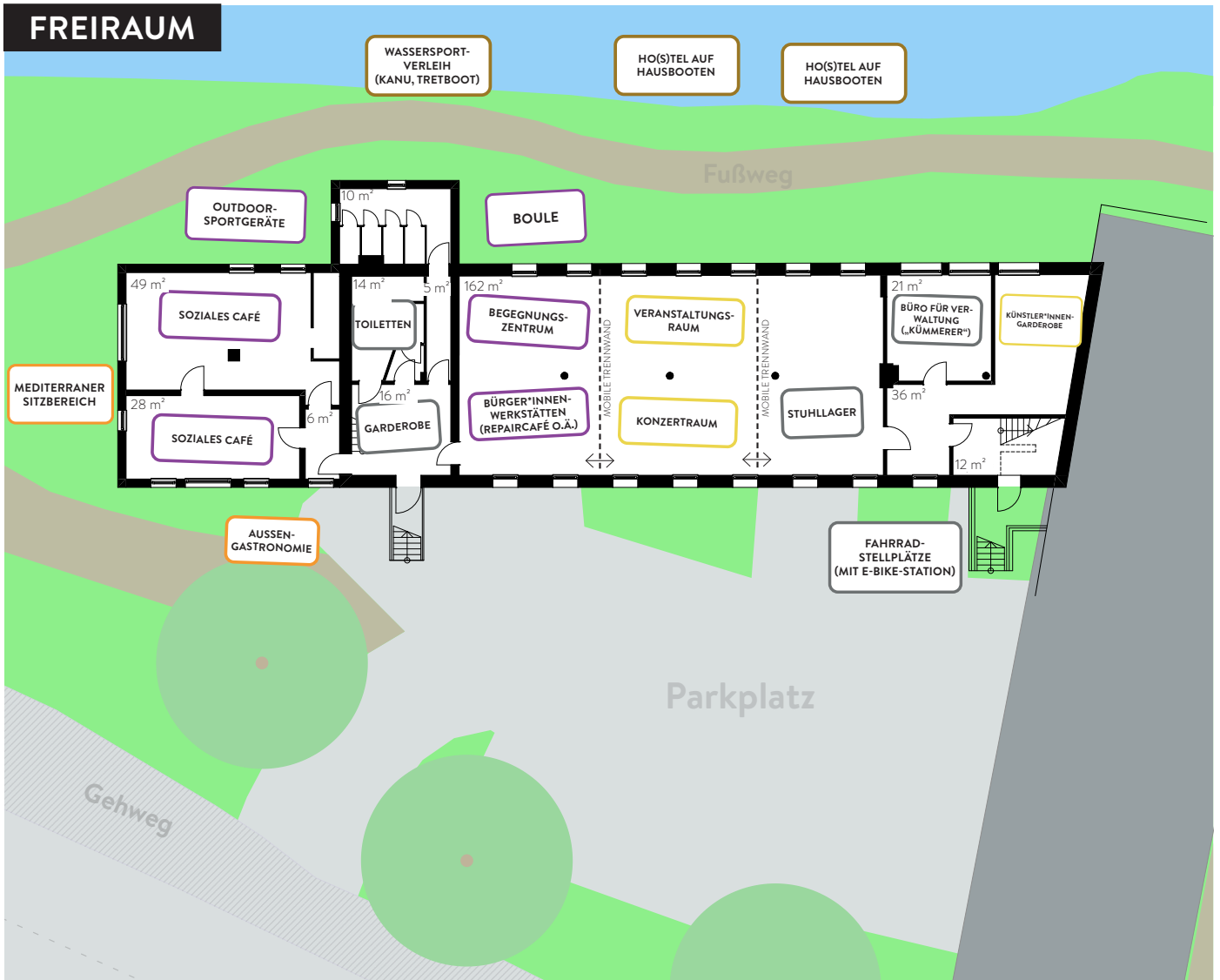


OG 1



HOCHPARTERRE





UG		
Wassersport	Lagerung von Kanus, Paddeln, StandUps	raumabhängig
Lager	Lager für Reinigungsutensilien, Zubehör (für die Hausboote)	

VERORTETE NUTZUNGEN NACH KATEGORIEN

Arbeit und Innovation

- Konferenzraum
- Co-Working
- Lernlandschaft

Multifunktionsflächen

- multifunktionaler Veranstaltungsraum
- Ausstellungsraum
- flexible Verkaufsräume
- Spiel und Sport
- Sofakonzerte
- Kleinkunst
- Tanzschule
- Marktplatz
- Begegnungszentrum
- flexibles Raummodul

Kultur- und Kreativwirtschaft

- Offenes Atelier
- Werkstatt für Kreative
- Bürger*innen-Werkstatt (Repair-Café)
- „Maker-Space“

Gastronomie

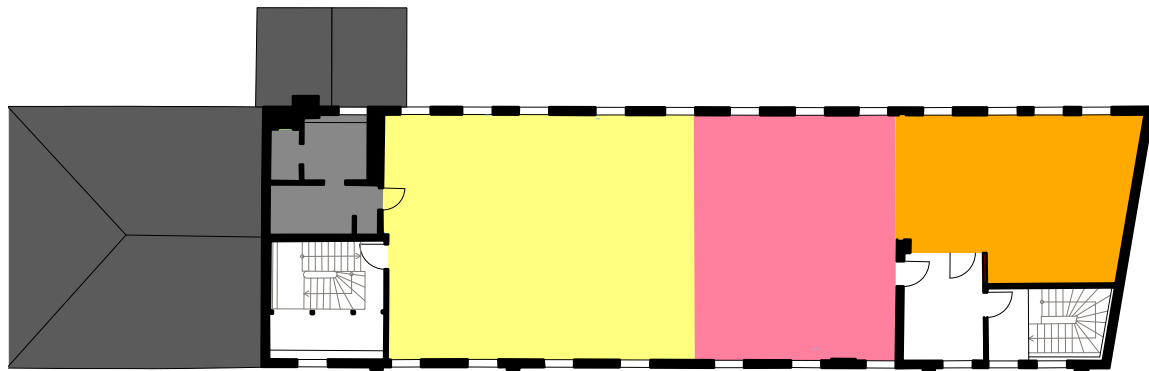
- Bar
- Bistro
- soziales Café
- Food & Art Fenster
- Pop-Up-Gastro
- Küche für Kochkurse
- Teeküche

Sonstiges

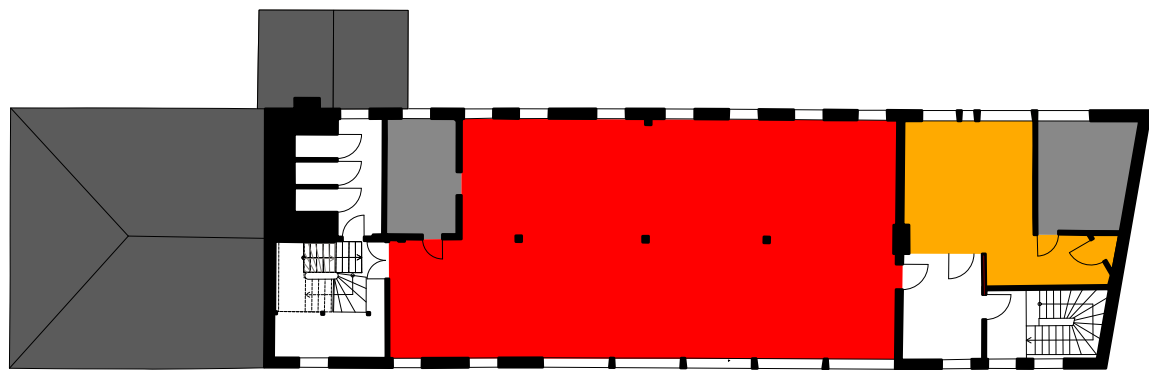
- Ansprechpartner*in
- Hausmeister*in
- Lager
- Stuhllager
- (Künstler*innen-)Garderobe

VERGLEICH DER VARIANTEN NACH NUTZUNGSKATEGORIEN

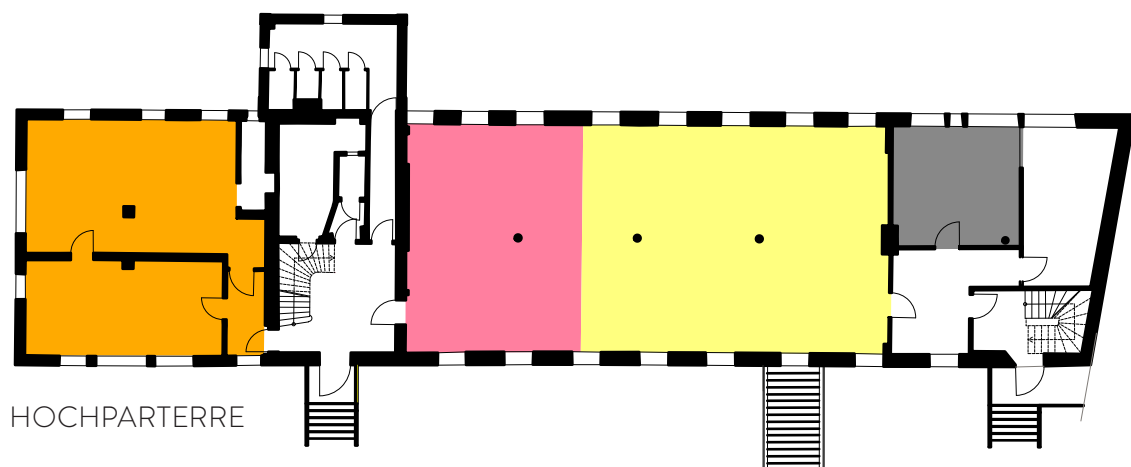
#1 KREATIVE MALERSCHULE



OG 2



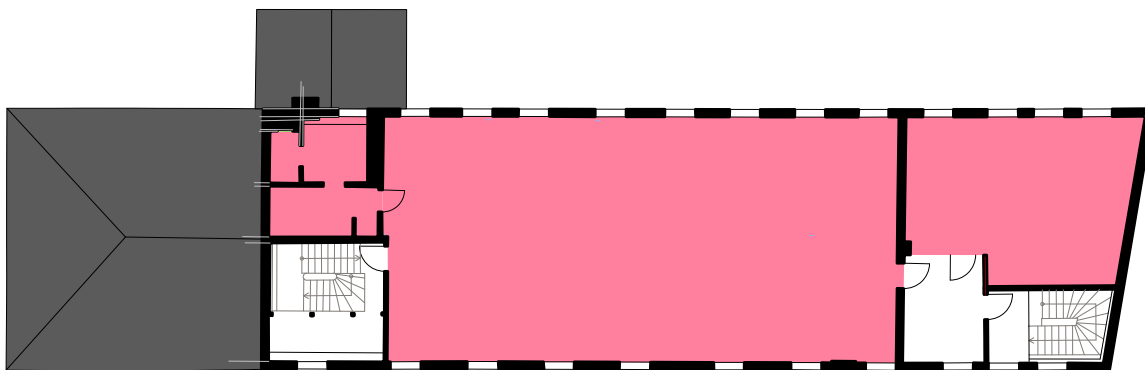
OG 1



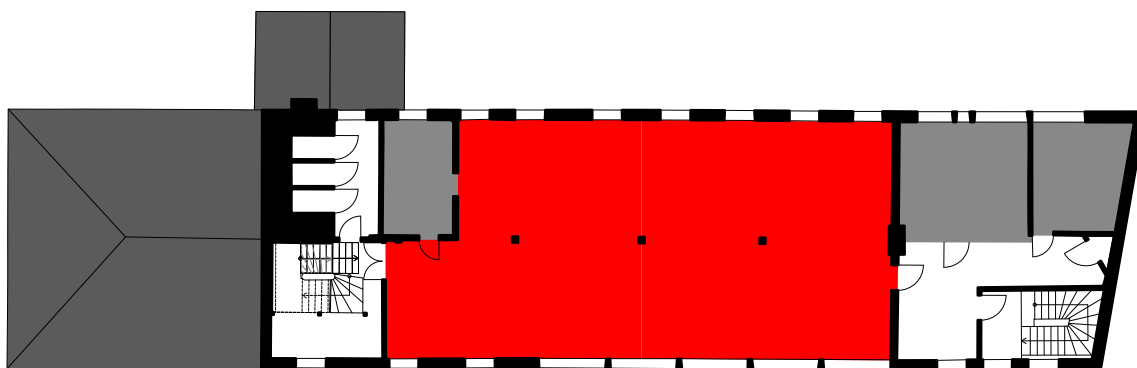
HOCHPARTERRE



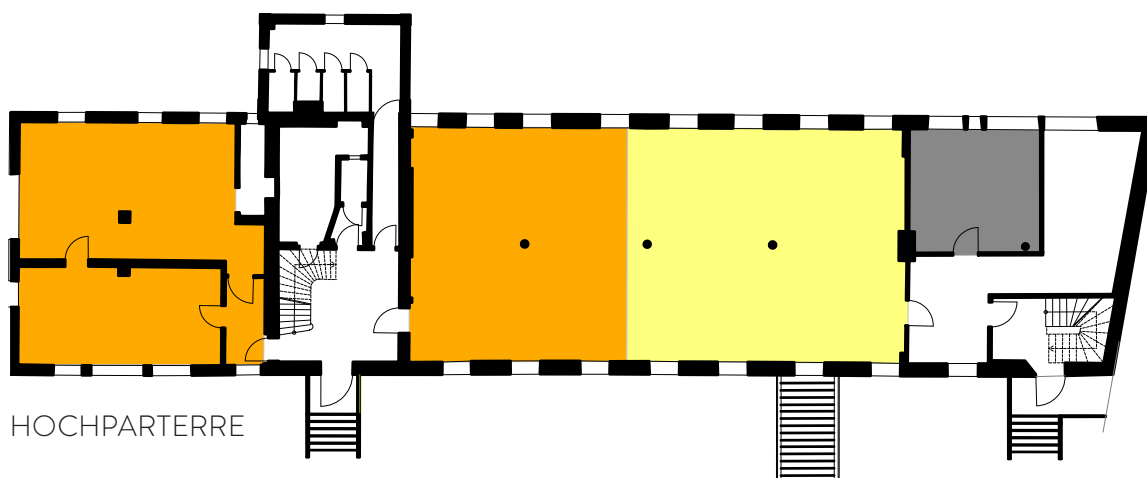
#2 PRODUKTIVE MALERSCHULE



OG 2

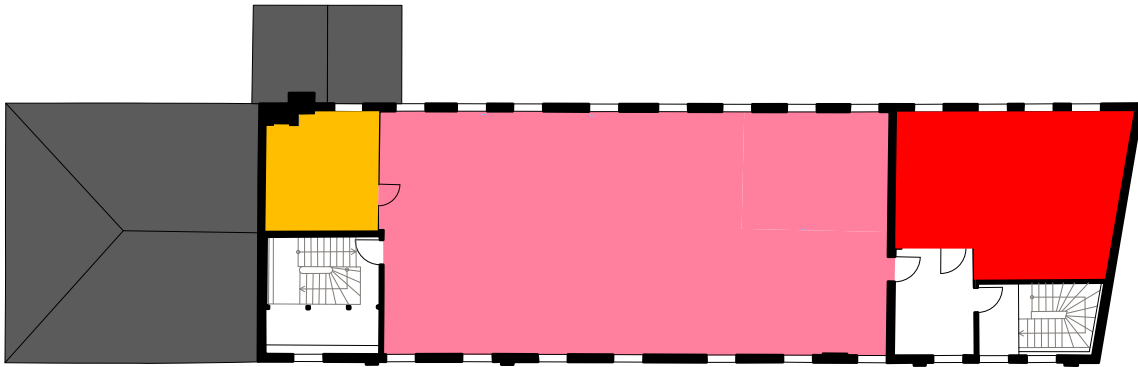


OG 1

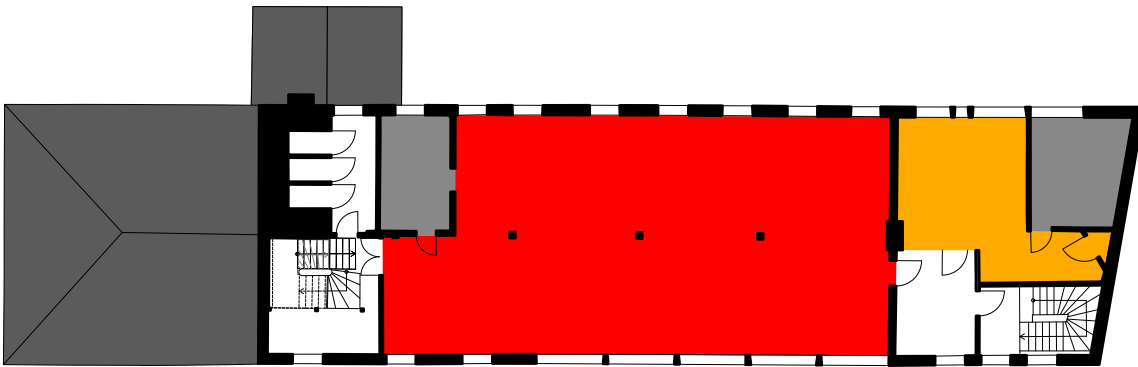


HOCHPARTERRE

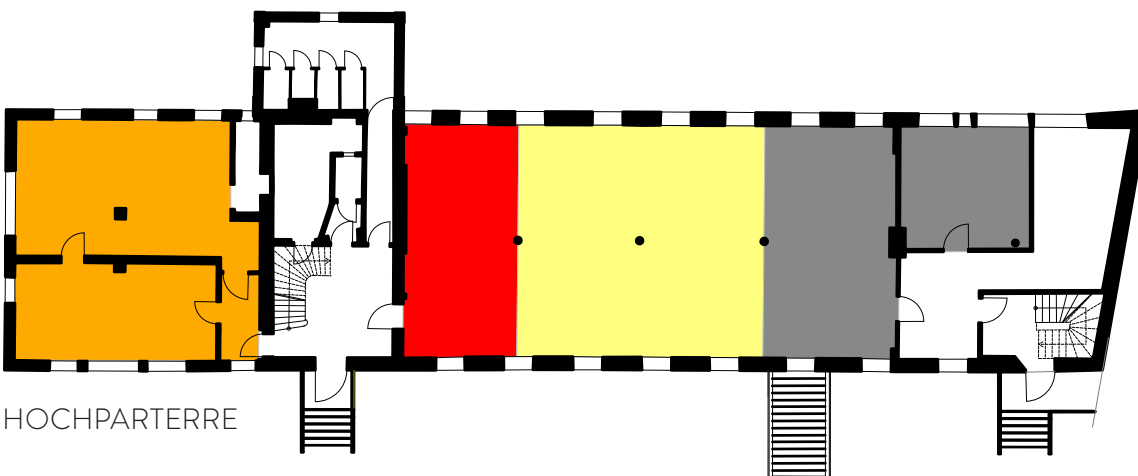
#3 SOZIALE MALERSCHULE



OG 2



OG 1



HOCHPARTERRE

- | | | | | | |
|--|-------------------------------|---|-----------------------|---|-----------|
|  | ARBEIT UND INNOVATION |  | MULTIFUNKTIONSFLÄCHEN |  | SONSTIGES |
|  | KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFT |  | GASTRONOMIE | | |



STATIK



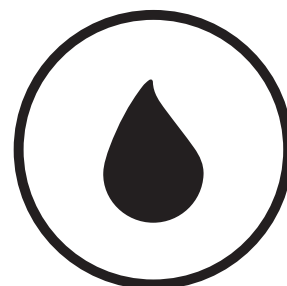
RECHTLICHE
VORGABEN



EMISSIONEN



SICHERHEIT



WASSER



DENKMALSCHUTZ

GRUNDLAGEN UND VORAUSSETZUNGEN

Im folgenden Kapitel werden die in der Beteiligung ausgewählten Nutzungen weiter definiert sowie deren jeweilige Ausstattung aufgelistet.

Es handelt sich um folgende Nutzungen:

- Werkstatt
- (Sofa-)Konzertsaal
- Spiel-, Sport- und Tanzräume
- Veranstaltungsraum
- Konferenzraum
- Kleinkunst
- Ruheraum
- Lernlandschaft
- flexibles Raummodul
- Ausstellungsraum
- Marktplatz/flexible Verkaufsräume
- Begegnungszentrum
- Ansprechpartner*in/Verwalter*in („Kümmernde“)
- Hausmeister*in
- (Tee-)Küche
- Bar/Bistro/(soziales)Café/Gastrobereich
- Food & Art Fenster
- (Künstler*innen-)Garderobe
- (Stuhl-)Lager

Die Nutzungen werden im Einzelnen auf folgende fünf Prüfthemen untersucht:

- Statik
- Emissionen, Lärm und Staub
- Benötigung von Wasser
- Denkmalschutz
- Sicherheit und Brandschutz
- rechtliche Vorgaben

Grundlegend ist zu diesen Themen in Bezug auf die Malerschule Folgendes zu sagen:

Statik

Zur Statik des Gebäudes liegen uns zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Machbarkeitsstudie keine Grundlagen oder Untersuchungen vor. Es wird davon ausgegangen, dass keine Nutzungen, welche über eine normale Verkehrslast hinausgehen, in der Malerschule Platz finden.

Emissionen

Es liegt aktuell kein Schall- bzw. Lärmgutachten vor. Ebenso gibt es keine Unterlagen zur schalltechnischen Leistungsfähigkeit der Gebäudehülle sowie der Geschossdecken. Aktuell werden in der Malerschule bereits akustische Konzerte mit kleinem Publikum gespielt. Wir gehen davon aus, dass dieser Grad an Schallemission auch zukünftig möglich sein wird. Nutzungen, die aufgrund ihres Ausstoßes an Staub oder anderen die Luftqualität stark beeinträchtigen, werden hinsichtlich des notwendigen baulichen Aufwandes ausgeschlossen.

Wasser

Es gibt keine Planunterlagen zur Lage von Wasserleitungen. Auf Grundlage der Besichtigung des Gebäudes befinden sich Wasseranschlüsse im westlichen Anbau des Erdgeschosses, im Bereich der im Bestand vorhandenen sanitären Anlagen, sowie in den Obergeschossen im Bereich der jeweils östlich den großen Saal begrenzenden Wand. Es liegen außerdem keine Angaben oder Untersuchungen über den Zustand der Leitungsinfrastruktur vor. Die Studie geht davon aus, dass an Stellen, an denen im Bestand bereits Wasseranschlüsse vorhanden sind, auch zukünftig problemlos solche hergestellt werden können. Ein grundsätzlicher Sanierungsbedarf der Leitungsinfrastruktur ist jedoch anzunehmen.

Denkmalschutz

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Alle baulichen Maßnahmen sind mit der Fachgruppe Bauordnung und Denkmalschutz abzustimmen.

Sicherheit

Auflagen hinsichtlich des Brandschutzes und der Sicherheit sind abhängig von der spezifischen Ausprägung der Nutzungen. Diese Untersuchung kann lediglich Hinweise dazu geben, inwieweit für die jeweilige Nutzung absehbar zusätzliche Auflagen zu erfüllen sein werden. Es ist davon auszugehen, dass es grundsätzlich baurechtliche Auflagen bezüglich des Brandschutzes geben wird.

Rechtliche Vorgaben

Nutzungs- und umsetzungsspezifische bauordnungsrechtliche Anforderungen werden unter diesem Punkt nicht berücksichtigt, da zur Definition dieser ein mit der Betreiberschaft abgestimmtes, genaues Nutzungsportfolio vorliegen muss.

Vielmehr befasst sich diese Untersuchung mit zusätzlichen, übergeordneten rechtlichen Vorgaben. Hierbei sind für die zukünftige Nutzung der Malerschule insbesondere relevant:

Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV):



Definition:

§ 1 (1) Diese Verordnung dient der Sicherheit und dem Schutz der Gesundheit der Beschäftigten beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten.¹

Aus dieser Verordnung können insbesondere Anforderungen an Brandschutz, Pausen- und Sanitärräume entstehen. Dies ist abhängig von der am Ende tatsächlichen Nutzung und Belegung des Gebäudes sowie der

Anzahl arbeitender/anwesender Personen.

Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO):



Definition:

§ 1 (1) gilt für den Bau und Betrieb von

1. Versammlungsstätten
 - a) mit Versammlungsräumen, die einzeln mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, oder
 - b) mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen und einen gemeinsamen Rettungsweg haben,
2. Versammlungsstätten im Freien, die Szenenflächen haben und deren Besucherbereich mehr als 1000 Besucherinnen und Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht, [...].

(2) Satz 1

Die Besucherkapazität ist wie folgt zu bemessen:

1. Für Sitzplätze an Tischen:
eine Person je m² Grundfläche des Versammlungsraumes,
2. für Sitzplätze in Reihen und für Stehplätze:
zwei Personen je m² Grundfläche des Versammlungsraumes, [...]
4. bei Ausstellungsräumen:
eine Person je m² Grundfläche des Versammlungsraumes.

(3) Die Vorschriften dieser Verordnung gelten nicht für [...]

2. Unterrichtsräume in allgemeinbildenden und in berufsbildenden Schulen,

§ 2 Begriffe

(1) Versammlungsstätten sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die für die gleichzeitige Anwesenheit vieler Menschen bei Veranstaltungen bestimmt sind, sowie Schank- und Speisewirtschaften.

(3) Versammlungsräume sind Räume für Veranstaltungen oder für den Verzehr von Speisen oder Getränken.²

Gebäudeenergiegesetz (GEG):



Definition:

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, das EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt.³

Bei Änderung der Fassade in Form von Erneuerung, Ersetzung oder dem erstmaligen Erstellen von Außenbauteilen an beheizten Gebäuden ist das Gebäudeenergiegesetz einzuhalten.

Für Baudenkmäler definiert §105 des GEG eine Ausnahmeregelung:

§ 105 Baudenkmäler und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz:

Soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maß-

nahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden.⁴

Kennzeichnung der Einschätzung

Diese Prüfthemen werden jeweils pro Nutzung mithilfe eines Ampelsystem kenntlich gemacht und stufen somit die Nutzungen in ihre Machbarkeit ein.

Hierbei bedeutet die Farbe Grün: Keine Annahme einer Konfliktsituation mit dem jeweiligen Prüfthema. Zur Umsetzung der Nutzung sind grundsätzlich keine oder nur geringfügige zusätzliche bauliche oder organisatorische Maßnahmen notwendig.

Gelb sind die Prüfthemen, welche unter gewissen Umständen Indikatoren für eine erschwerte Umsetzung sind. Diese können auch ausschlaggebend für deren Umsetzung sein. Es werden voraussichtlich zusätzliche bauliche oder organisatorische Maßnahmen notwendig.

Ist eines der Prüfthemen rot markiert, bedeutet dies, dass diese Nutzung nur mit hohem Aufwand umsetzbar ist. Es werden voraussichtlich bauliche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Gebäudes notwendig, um diese Nutzungen umsetzen zu können.

¹ (https://www.gesetze-im-internet.de/arbst_tt_v_2004/ArbStättV.pdf), 10.11.22, 14.00 Uhr

² (<https://www.nds-voris.de/jportal/;jsessionid=B792C4C71141F3324A2415AB804C101B.jp19?quelle=jlink&query=VStättV+ND&psml=bsvorisprod.psml&max=true&aiz=true#jlr-VStättVNDpP1>), 10.11.22, 14.05 Uhr

³ (<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/gebäudeenergiegesetz/gebäudeenergiegesetz-node.html>), 10.11.22, 14.02 Uhr

⁴ (<https://www.gesetze-im-internet.de/geg/GEG.pdf>), 10.11.22, 14.09 Uhr

Das Ampelsystem wird im Folgenden wie hier am Beispiel der Statik abgebildet:



geringer Aufwand

(Voraussichtlich keine oder geringfügige Maßnahmen notwendig.)



moderater Aufwand

(Voraussichtlich bauliche oder organisatorische Maßnahmen notwendig.)



hoher Aufwand

(Voraussichtlich bauliche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Gebäudes notwendig.)

Die Nutzungen, welche unterschiedlich auslegbar sind und sich aufgrund dessen je nach Ausprägung in unterschiedliche Machbarkeitskategorien einordnen lassen (z. B. die Werkstatt), wurden mittels MoodBoards insofern dargestellt, dass der Grad zwischen machbar und schwer bzw. nicht machbar ablesbar wird.

Ansprechpartner*in / Verwalter*in „Kümmerer“ / Hausmeister*in



Verwaltung des Gebäudes, Unterstützung bei Organisation; kümmert sich um Anliegen der Mieterschaft und Bedarfe im Gebäude

Basisausstattung:

Strom, Internet, Schränke, Regale, Tische, Stühle



Ausstellungsraum / flexible Verkaufsräume / Marktplatz



für die Nutzer*innen/Künstler*innen der Malerschule

Basisausstattung:

Strom, (Internet), Sitzgelegenheiten, Leinwand, Projektor, portable Trennwände, Stühle, Tische



Begegnungszentrum



Treffpunkte für Bürger*innen und Austauschmöglichkeit für die Nutzer*innen des Gebäudes

Basisausstattung:

Strom, Internet, Sofas/gemütliche Sitzmöglichkeiten



Bistro / Café / Bar



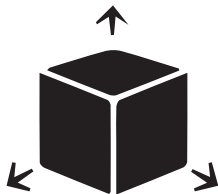
eher gewerblich genutzt
für Nutzer*innen des Gebäudes oder Externe

Basisausstattung:

Strom, Wasseranschluss, Theke, Schränke, Regale, Möblierung, professionelle Küche, Fettabscheider



Flexibles Raummodul



visuelle/akustische Trennung



Kleinkunst



Raum für Kleinschauspiel, Poetry-Slam und Kleinkünstler*innen aller Art

Basisausstattung:

Strom, Wasser, Schränke, Regale, Tische, Stühle



Konferenzraum



geschützter, akustisch getrennter Raum für Konferenzen und Besprechungen

Basisausstattung:

Strom, Internet, Leinwand, Projektor, Tisch, Stühle



(Künstler*innen-)Garderobe



Umkleiden für die Künstler*innen oder die Tanzschüler*innen/Sportler*innen

Basisausstattung:

Strom, Garderobe, Spinde, eventuell noch Sitzmöglichkeiten



Lernlandschaft



Angebot für Schüler*innen und Student*innen, mögliche Integration dieser in den Co-Working-Bereich

Basisausstattung:

Strom, Internet, alternative/bewegbare Sitzmöglichkeiten, Tische, Stühle



Multifunktionaler Veranstaltungsraum



Raum für Veranstaltungen unterschiedlichster Art mit flexibler Ausstattung

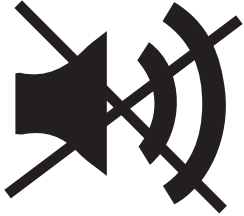
Basisausstattung:

Strom, Internet, Leinwand, Projektor, Tische, Stühle



NVStättVO

Ruheraum



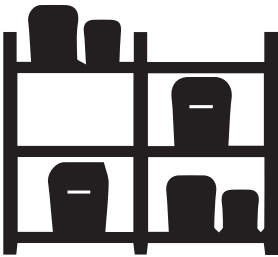
nach dem Raum-in-Raum-Prinzip eingestellte, akustisch getrennte Raummodule, in denen ungestört telefoniert und gearbeitet werden kann

Basisausstattung:

Strom, Internet, Tische, Stühle



(Stuhl-)Lager



Abstellraum für Stühle, Tische, Ausstellungsstücke usw.

Basisausstattung:

Strom, Schränke, Regale



Teeküche



Notwendigkeit für das Co-Working, Angebot auch für die Künstler*innen

Basisausstattung:

Strom, Wasseranschluss, Waschbecken/Spüle, Kühlschrank, Schränke, Regale, Sitzmöglichkeiten

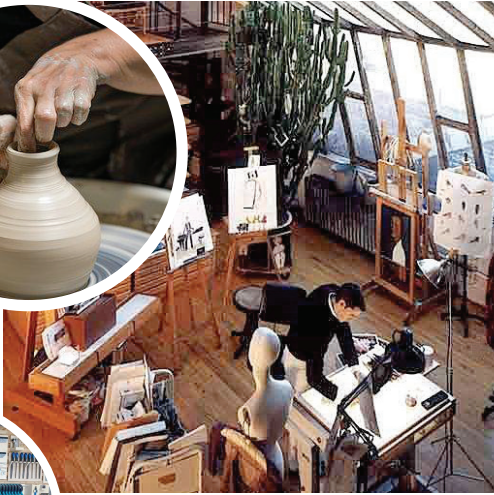


DEFINITION UND EINSCHÄTZUNG

Malen, Zeichnen



Töpfern



Reparaturen Alltagsgegenstände



kleine Holzwerkstatt

KREATIVWERKSTATT

Häkeln, Stricken, Nähen



Repair-Café

kleine Goldschmiedarbeiten



3D-Druck

Offene Kreativwerkstatt mit Ateliernutzung und Repair-Café zur Arbeit mit Kleinwerkzeug

Basisausstattung

- Strom
- Werkzeug
- Werkbänke
- Schränke
- Regale
- Tische
- Stühle

Mögliche Nutzungen

- Töpfern
- Schmuckanfertigung
- Malen, Zeichnen
- Batiken
- Nähen, Häkeln
- Schnitzen, kleine Holzarbeiten
- Werken
- kleine Goldschmiedarbeiten
- Upcycling
- 3D-Druck
- etc.

ArbStättV



WERKSTATT



Metallbearbeitung

Metallwerkstatt



Holzwerkstatt mit großen Maschinen



Steinbearbeitung

Werkstatt mit viel Staub



Holzbearbeitung

Werkstatt zur Metall-, Holz- oder Steinverarbeitung mit großen, schweren und lauten Maschinen.

Basisausstattung

- Strom
- Abluft
- Säge- und Schleifmaschinen
- Maschinen zur Metallverarbeitung
- Werkzeug
- Werkbänke
- Regale
- Tische
- Stühle

Mögliche Nutzungen

- Holzarbeiten
- Metallbearbeitung
- Steinbearbeitung
- CNC-Fräsen



ArbStättV



A k u s t i k



gelassene Stimmung



Bühne (nach Statikprüfung)

SOFAKONZERTE

S o f a k o n z e r t e



begrenzte Gästeanzahl

Raum für Konzerte mit ruhigem
Wohnzimmercharakter

Basisausstattung

- Strom
- Internet
- gemütliche Sitzmöglichkeiten
- kleine Bühne
- Belichtung

NVStättVO



KONZERTE

laute Musik(-instrumente)



Raum für Auftritte von Bands/Musikünstler*innen
aller Art

Basisausstattung

- Strom
- Internet
- Bühne
- Lichtanlage
- Tonanlage
- Traversen



NVStättVO



PLANUNGSPRÄMISSE

Nach näherer Betrachtung der im Rahmen des Prozesses für die zukünftige Malerschule erarbeiteten Nutzungen kann festgehalten werden, dass – mit Einschränkungen in der Ausprägung – grundsätzlich alle im Gebäude umsetzbar sind. Für die weitere Untersuchung der Nutzungen innerhalb der vorliegenden Varianten haben wir eine Planungsprämisse formuliert, die verdeutlicht, vor welchem Hintergrund die Machbarkeit geprüft und eine Empfehlung ausgesprochen wird:

- Ziel ist eine zeitnahe Umnutzung der Malerschule ohne hohen baulichen und ökonomischen Aufwand -

Um dies zu ermöglichen, sind zwei grundsätzliche Annahmen notwendig, die Basis jeglicher weiteren Betrachtung in diesem Dokument sind:

1. Es finden ausschließlich Nutzungen in die Malerschule Einzug, die keine statische Belastung über den Grad einer Verkehrslast hinaus verursachen, wie sie für die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes anzunehmen ist.
2. Es werden außerdem nur Nutzungen in der Malerschule umgesetzt, deren Emissionen in einem solchen Maß sind, dass keine zusätzlichen baulichen Ertüchtigungen an der Gebäudehülle stattfinden müssen.

UNTERSUCHUNG DER NUTZUNGEN INNERHALB DER VARIANTEN



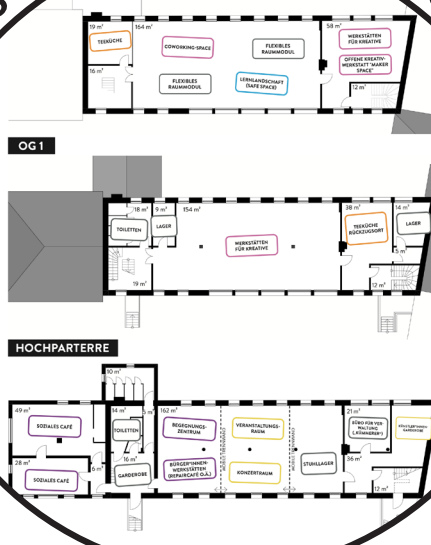
#2 PRODUKTIVE MALERSCHULE



#1 KREATIVE MALERSCHULE

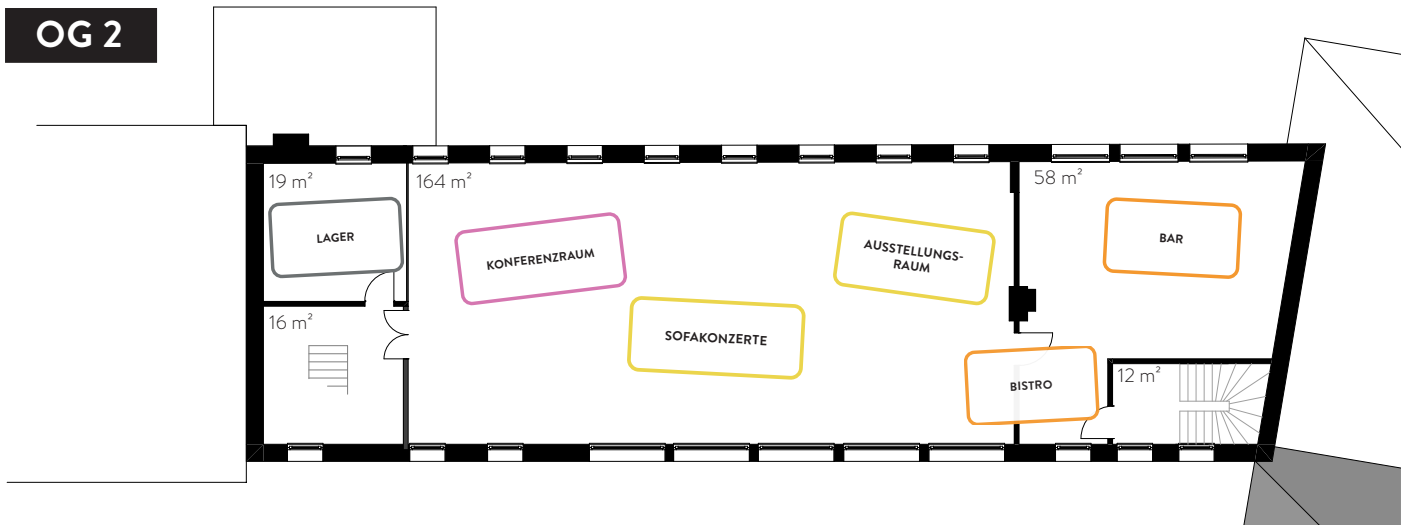


#3 SOZIALE MALERSCHULE

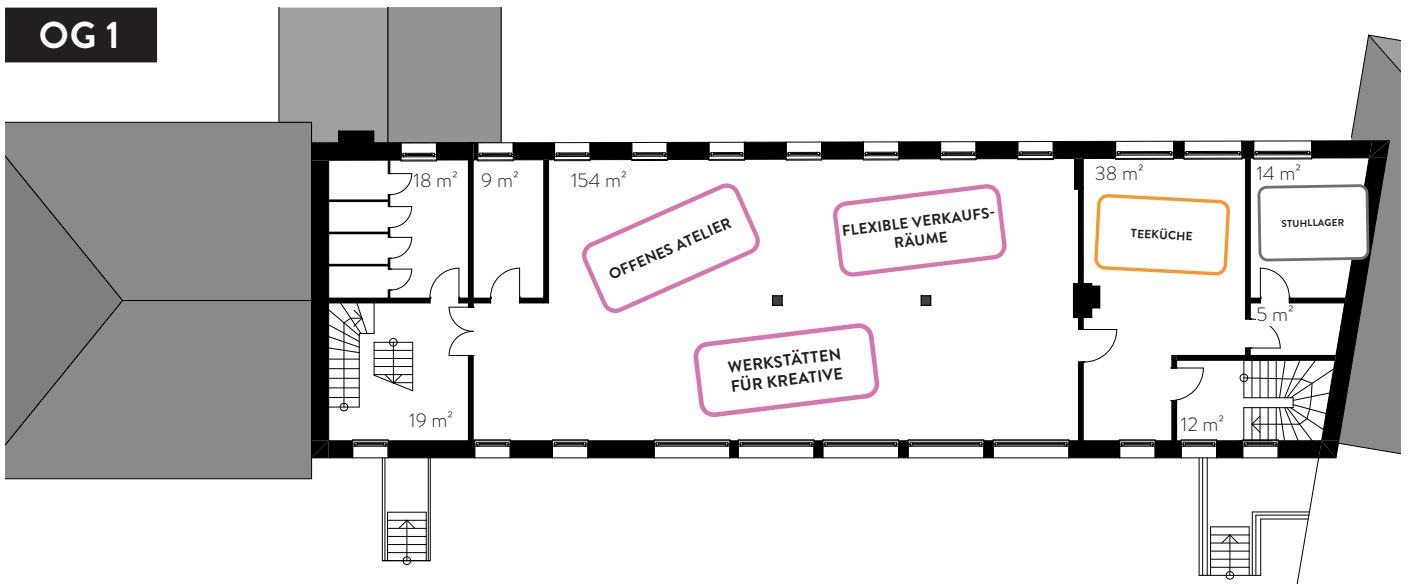


#1 KREATIVE MALERSCHULE

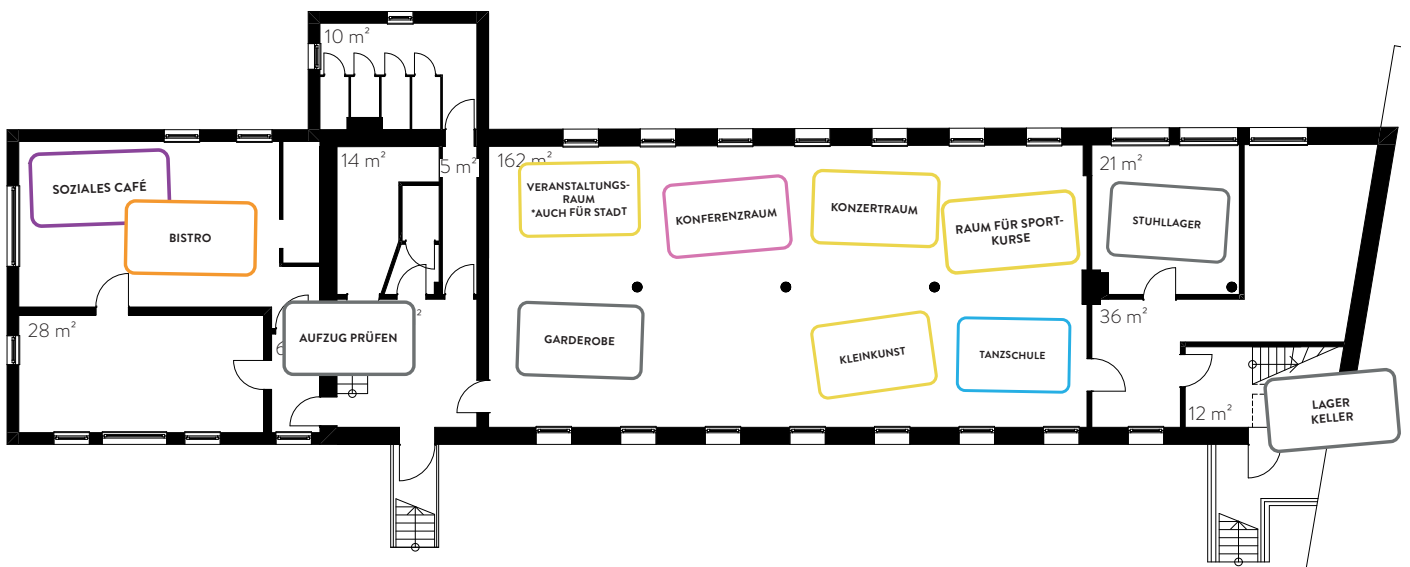
OG 2



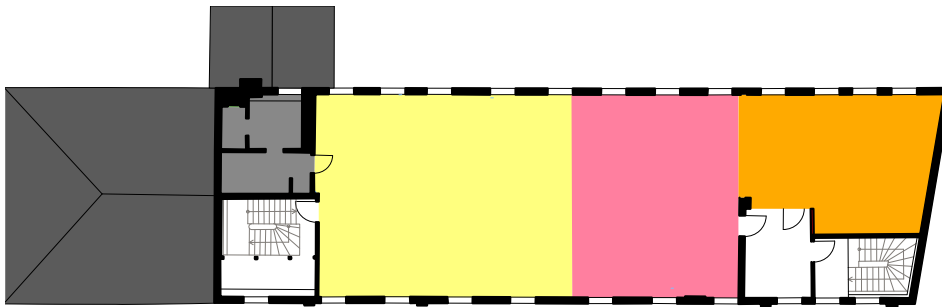
OG 1



HOCHPARTERRE



VERTEILUNG NACH NUTZUNGSKATEGORIEN



OG2

Arbeit und Innovation

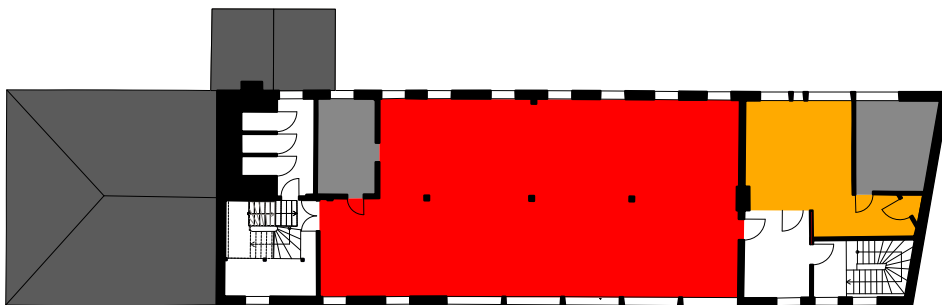
EG + OG2

- Konferenzraum

Multifunktionsflächen

EG + OG2

- multifunktionaler Veranstaltungsraum
- Ausstellungsraum
- flexible Verkaufsräume
- Spiel und Sport
- Sofakonzerte
- Kleinkunst
- Tanzschule
- Marktplatz

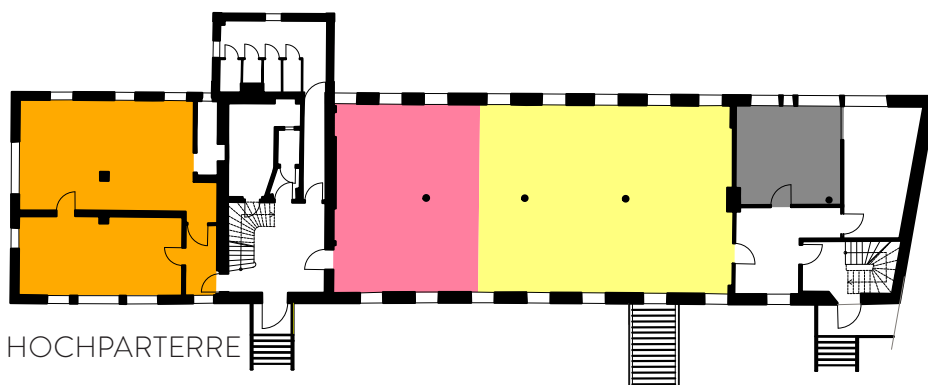


OG1

Kultur- und Kreativwirtschaft

OG1

- Offenes Atelier
- Werkstatt für Kreative



HOCHPARTERRE

Gastronomie

EG + OG1 + OG2

- Bar
- Bistro
- soziales Café
- Teeküche

Sonstiges

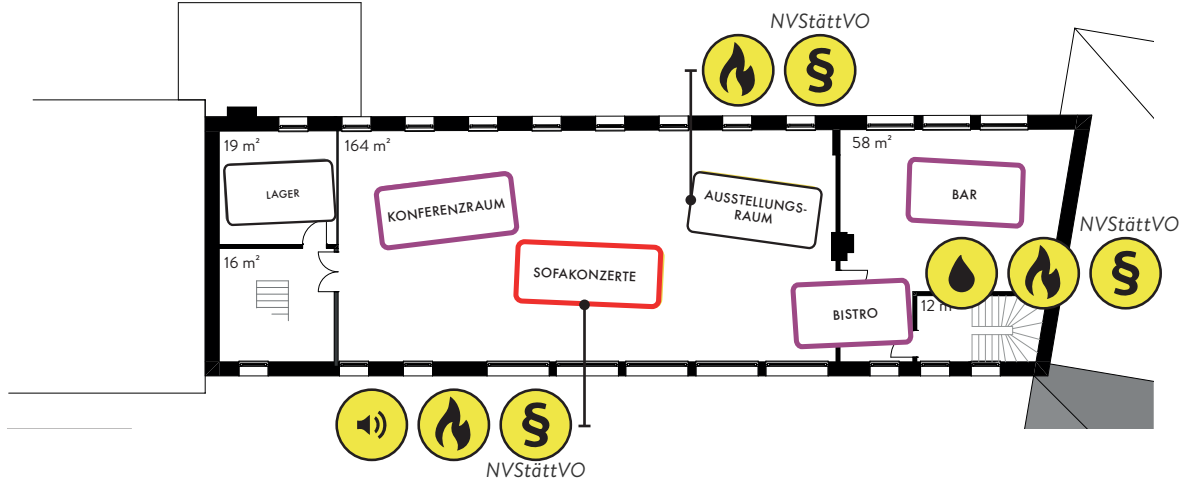
EG + OG1 + OG2

- Stuhllager
- Garderobe

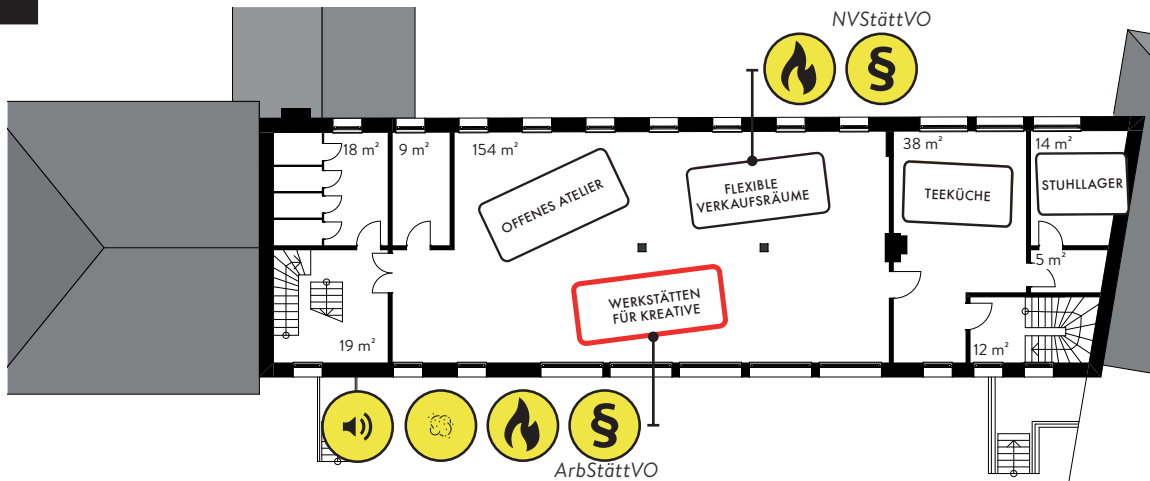
Die Variante „Kreative Malerschule“ ist durch ihre hohe Nutzungsmischung geprägt. Es ist aber ein Schwerpunkt auf kreative und kulturelle Nutzungen erkennbar. Diese konzentrieren sich in der rot markierten Fläche im ersten OG und den gelb gekennzeichneten Flächen auf dem zweiten OG und dem Hochparterre. Zudem ist auf jedem Geschoss ein anderes Angebot an Verpflegung angeboten.

VERTEILUNG DER POTENZIELL MIT ORGANISATORISCHEM ODER BAULICHEM AUFWAND VERBUNDENEN NUTZUNGEN

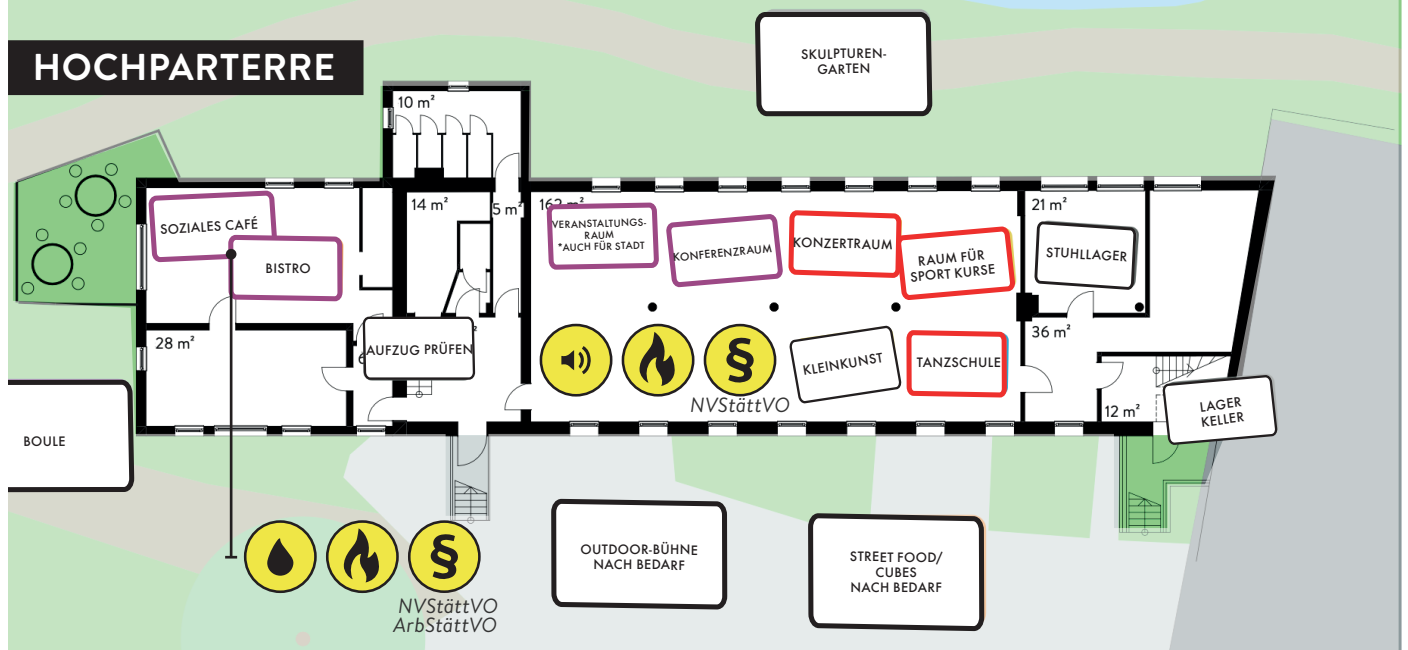
OG 2



OG 1



HOCHPARTERRE





moderater Aufwand

(Voraussichtlich bauliche oder organisatorische Maßnahmen notwendig)



Schallauslösende
Nutzungen



Schalleittragende
Nutzungen

Diese Darstellung identifiziert jene Nutzungen der Variante, die je nach Ausprägung und Anzahl an Benutzer*innen in der Umsetzung mit einem baulichen oder organisatorischen Aufwand verbunden sein könnten. Darüber hinaus wird eine mögliche Konkurrenz der Nutzungen untereinander im Hinblick auf eine mögliche schalltechnische Belastung untersucht. Hierbei wird in schallauslösende Nutzungen und schalleittragende Nutzungen unterschieden. Schallauslösende Nutzungen sind solche, die auf Grund ihrer Art eine Lautstärke mitbringen, die andere Nutzungen beeinträchtigen könnten. Schalleittragende Nutzungen sind solche, die zu ihrer Ausübung eine ruhige Atmosphäre benötigen und somit in Konkurrenz mit schallauslösenden Nutzungen stehen. Gleichzeitig können schallauslösende Nutzungen aber auch untereinander in Konkurrenz treten. Dies kann zu Interessenskonflikten führen, die im besten Fall organisatorisch durch Vermeidung einer Gleichzeitigkeit gelöst werden können. Wenn dies nicht möglich ist, wird zur gleichzeitigen Ausführung dieser konkurrierenden Nutzungen eine bauliche Ertüchtigung in Form einer akustischen Trennung notwendig.

Herausforderungen der Variante:

Schall:

Aufgrund der Verteilung schallauslösender Nutzungen über alle Geschosse und der Mischung dieser pro Geschoss mit ruhigen, schalleittragenden Nutzungen

wird für diese Variante ein besonderes Augenmerk auf der Vermeidung bzw. Lösung der oben beschriebenen Interessenskonflikte liegen müssen. Eine Lösung rein auf organisatorischer Ebene scheint auf Grund der räumlichen Nähe besonders herausfordernd. Die Vermeidung der gleichzeitigen Ausübung herausfordernder Nutzungen, mindestens pro Geschoss, wird in dieser Variante auf jeden Fall notwendig sein.

Wasser:

Für die Einrichtung gastronomischer Nutzungen muss ein Zu- und Abwasseranschluss vorgesehen werden. Die Lage der gastronomischen Angebote dieser Variante setzt voraus, dass dies im Zuge einer möglichen Realisierung geprüft und ggf. nachgerüstet wird.

Brandschutz:

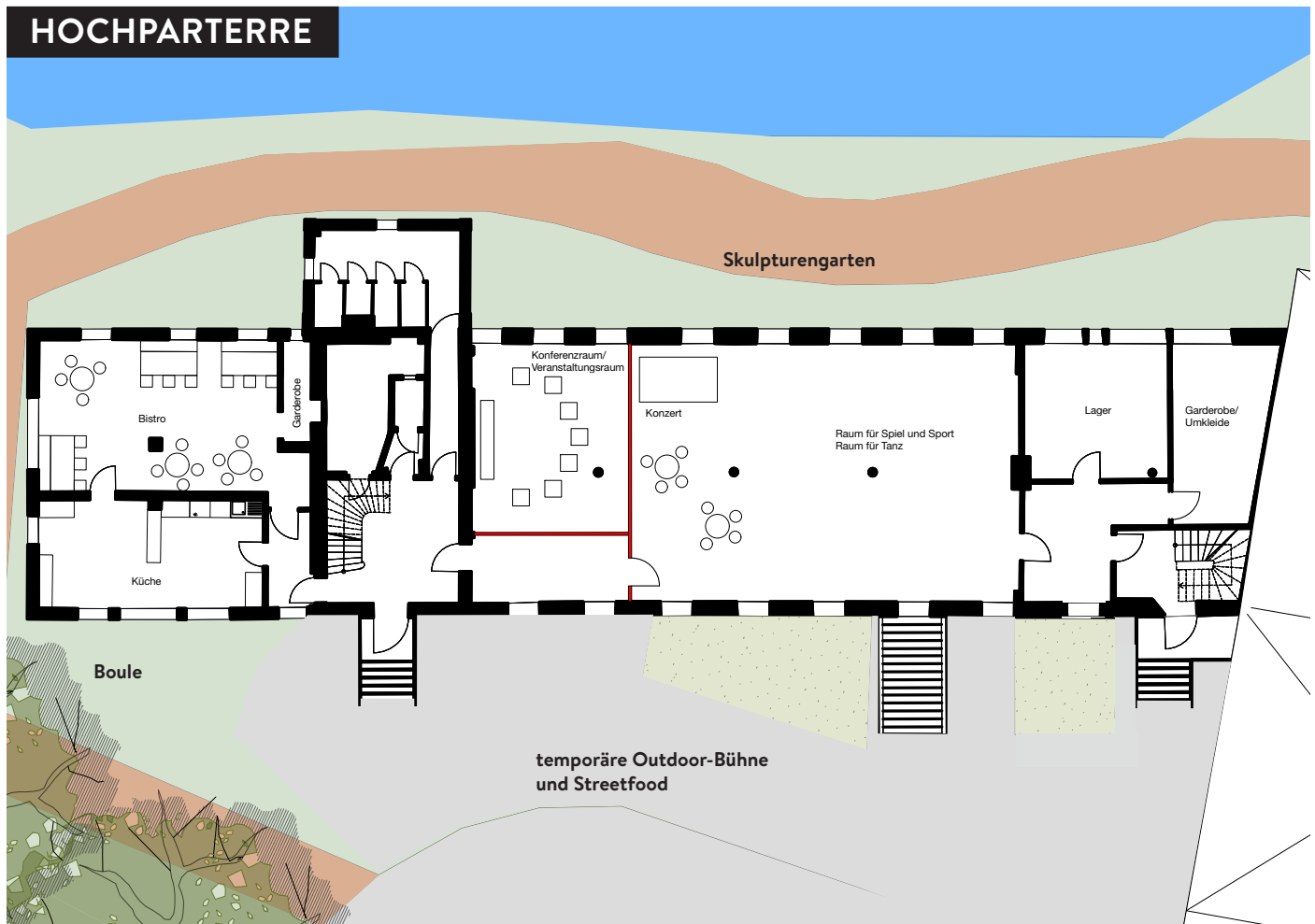
Je nach Ausgestaltung der Nutzung und Anzahl der Menschen, für die diese zukünftig ausgelegt sein wird, sind besondere brandschutzrechtliche Belange zu beachten. Insbesondere die Anordnung der ggf. stärker frequentierten Nutzungen in den Obergeschossen wird voraussichtlich eine Ertüchtigung der Rettungswege erfordern.

NVStättVO:

Auf Grund der geplanten Nutzungen im Hochparterre sowie dem 2. OG und der dort verfügbaren Fläche von 162m² bzw. 164m² kann es je nach Raumausstattung und konkreter Ausgestaltung der jeweiligen Nutzung zur Notwendigkeit der Anwendung der Versammlungsstättenverordnung kommen. Ist dies der Fall, sind besondere Anforderungen insbesondere an den Brandschutz und die Ausstattung mit Sanitäreinrichtungen zu erfüllen.

ArbStättV

Die in dieser Variante vorgesehenen Nutzungen implementieren, dass eine oder mehrere Personen zukünftig in der Malerschule arbeiten werden. Entsprechend werden im Rahmen der Umnutzung und der Genehmigung der Nutzungsänderung arbeitsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sein.



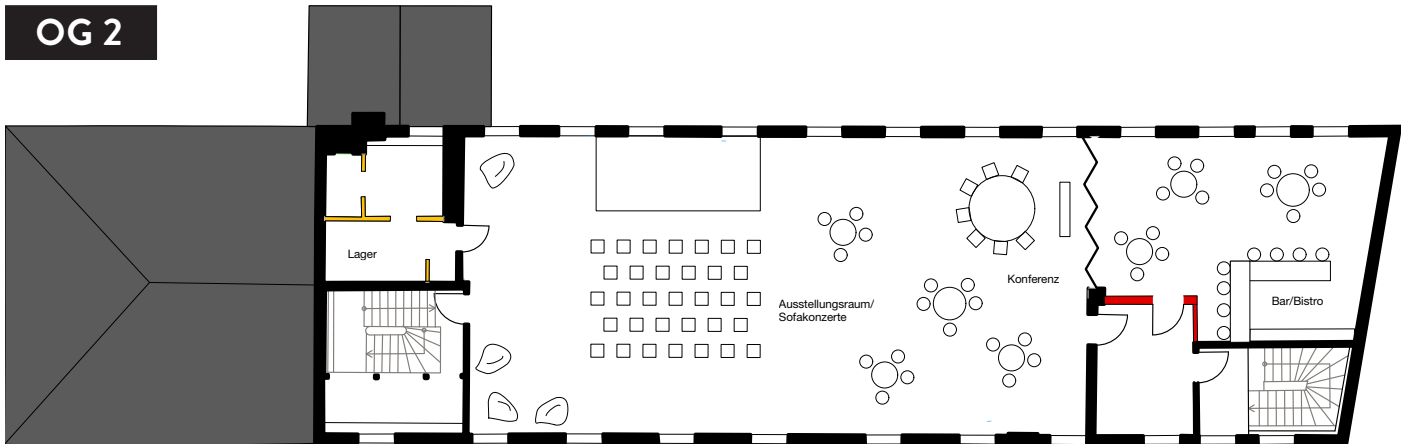
Freiraum

Die Freiraumgestaltung der Variante „Kreative Malerschule“ wird durch einen Skulpturengarten am Wasser, nördlich des Gebäudes, ergänzt. Die kreative Nutzung der Malerschule schlägt sich hier auch im Außenraum nieder und bietet Künstler*innen die Chance, ihre Werke im Freiraum einer größeren Öffentlichkeit vorzustellen. In der Hofsituation wird ein Zusammenspiel mit dem östlichen Teil des Gebäudes gebildet. Hier kann der Parkplatz zum Treffpunkt umgenutzt und eine Outdoor-Bühne und Street Food/Cubes an-

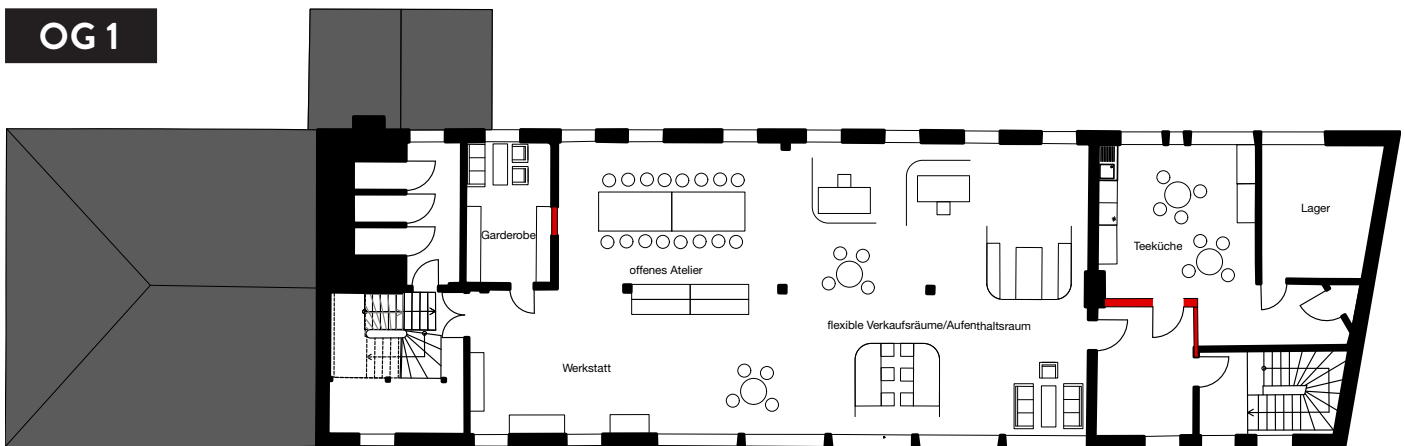
geboten werden. Der Gedanke von temporären Aneignungen des Außenraums ermöglicht eine Vielzahl an Nutzungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Im Westen, auf der kurzen Seite des Gebäudes, sind Bouleangebote vorgesehen..

Die Freiflächen sollen begrünt und ein attraktiver Aufenthaltsort geschaffen werden.

OG 2



OG 1

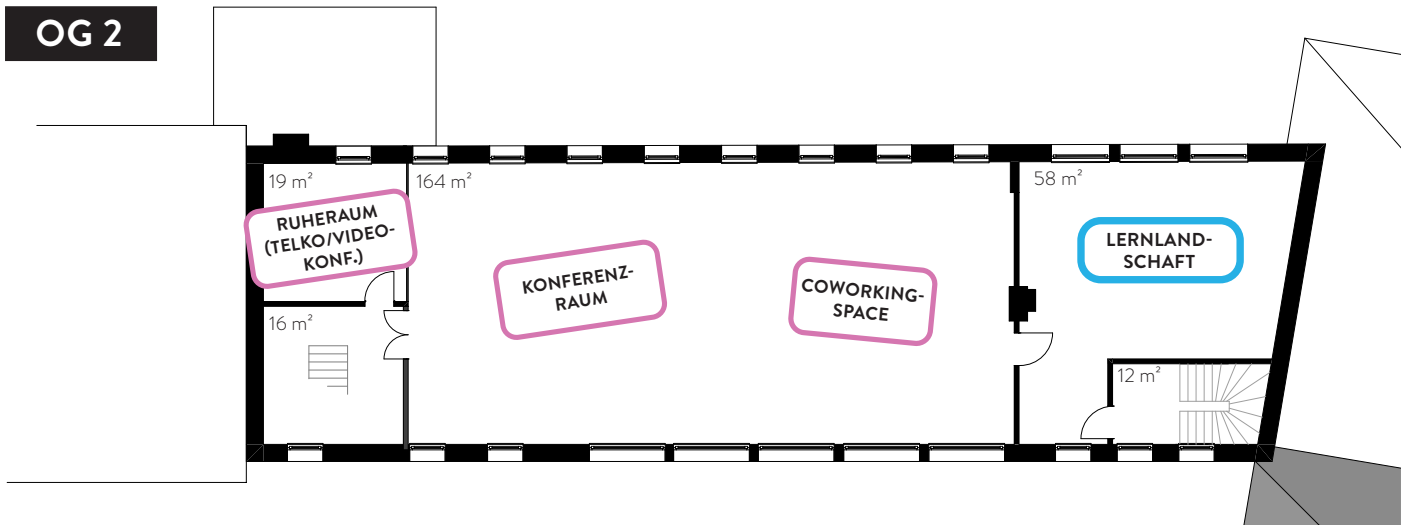


Besonderheiten der Variante

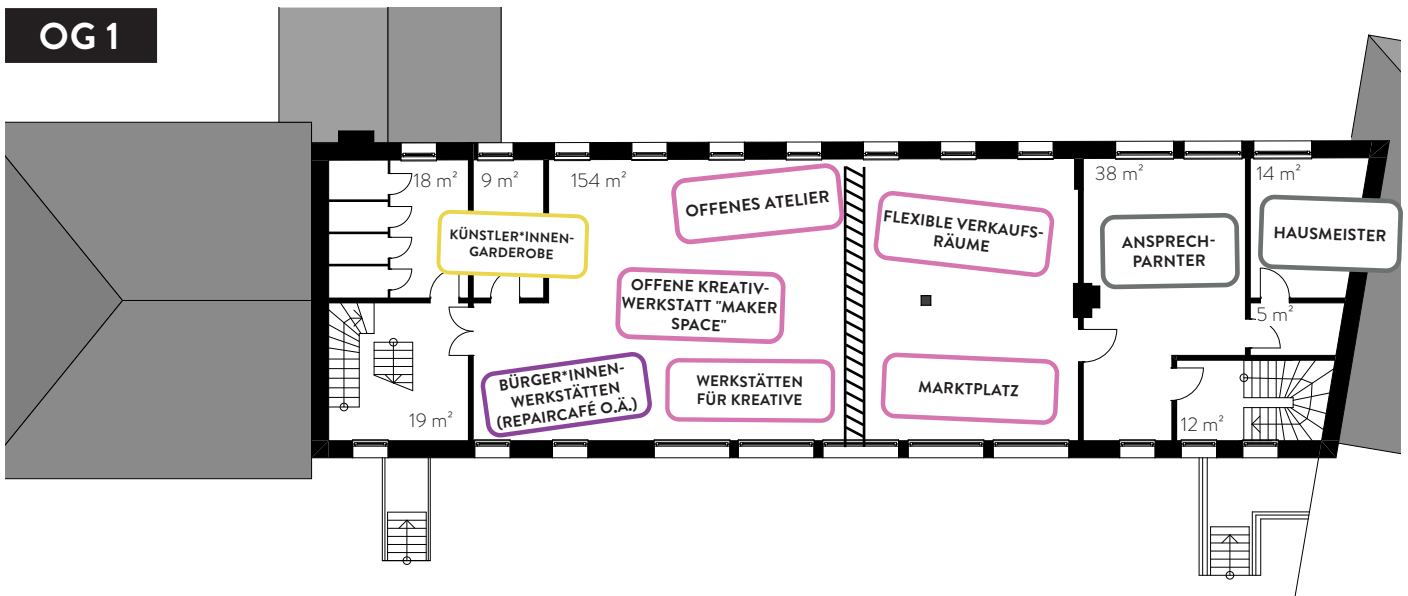
Variante 1 zeichnet sich durch eine besonders intensive Mischung der Nutzungen über alle Stockwerke aus. Diese werden, ebenfalls in jeder Etage, durch ein kleineres oder größeres gastronomisches Angebot ergänzt.

#2 PRODUKTIVE MALERSCHULE

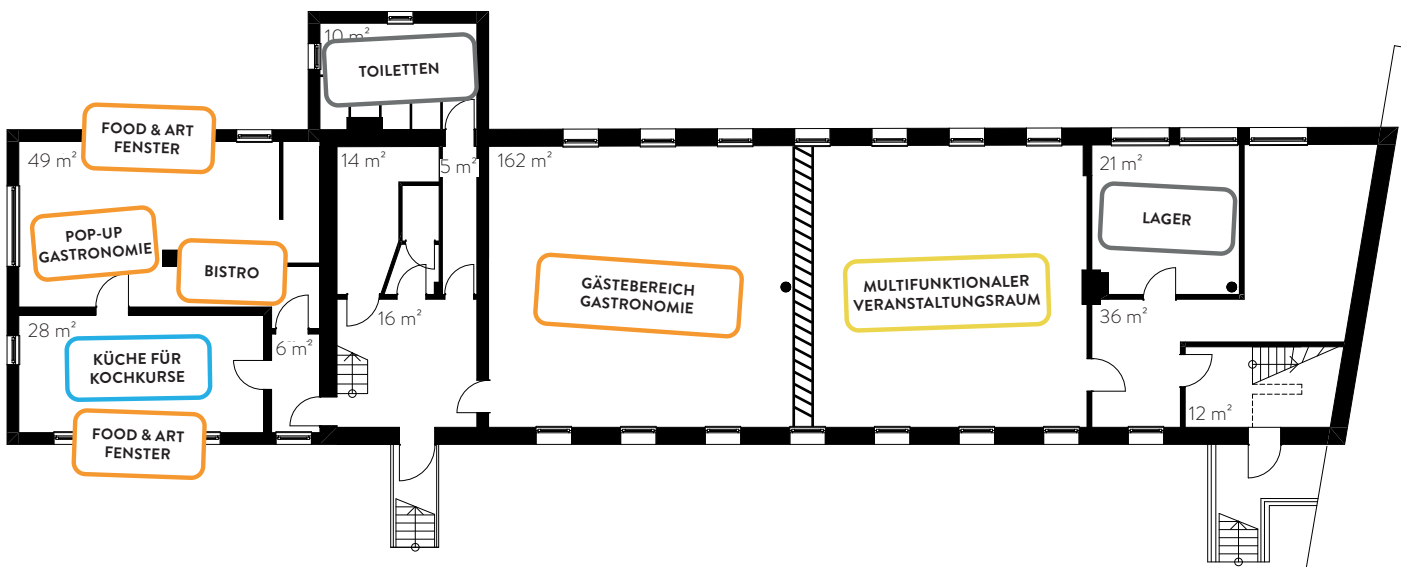
OG 2



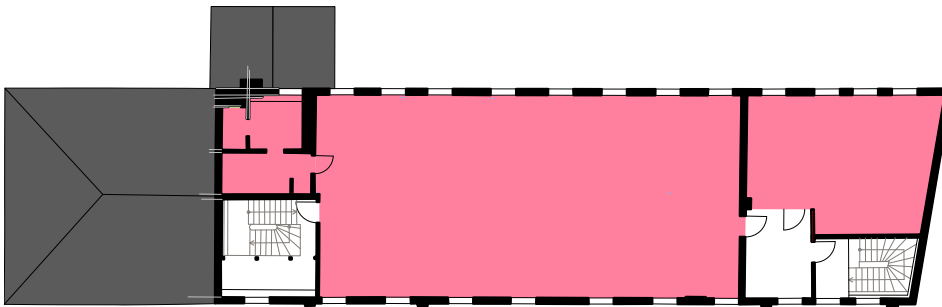
OG 1



HOCHPARTERRE



VERTEILUNG NACH NUTZUNGSKATEGORIEN

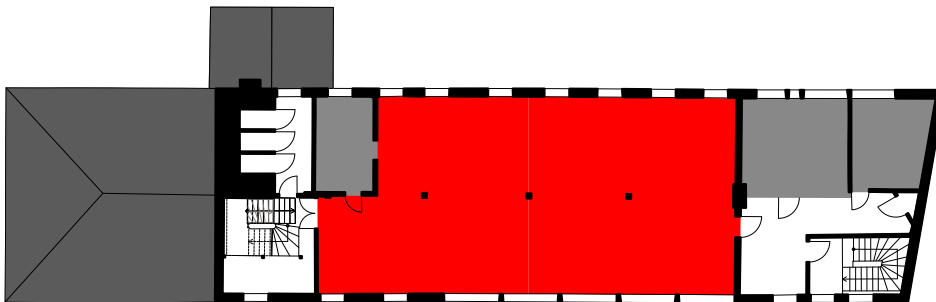


OG 2

Arbeit und Innovation

OG2

- Konferenzraum
- Co-Working
- Lernlandschaft



OG 1

Multifunktionsflächen

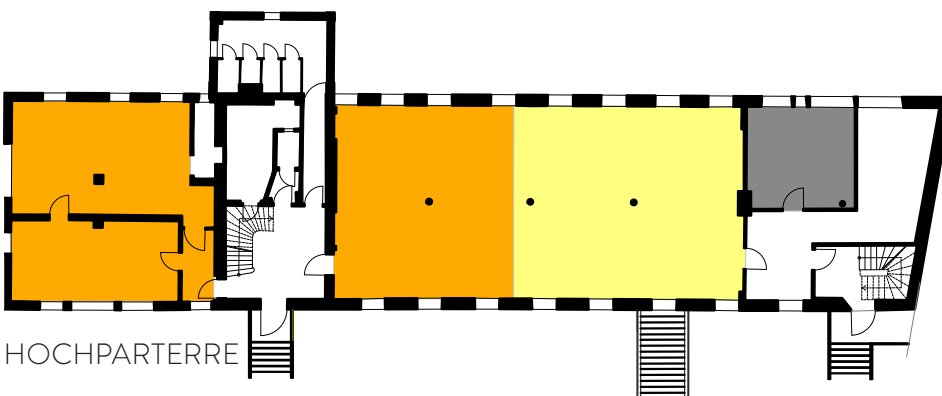
EG

- multifunktionaler Veranstaltungsraum

Kultur- und Kreativwirtschaft

OG1

- Offenes Atelier
- Werkstatt für Kreative
- flexible Verkaufsräume



HOCHPARTERRE

Gastronomie

EG

- Bistro
- Pop-Up-Gastro

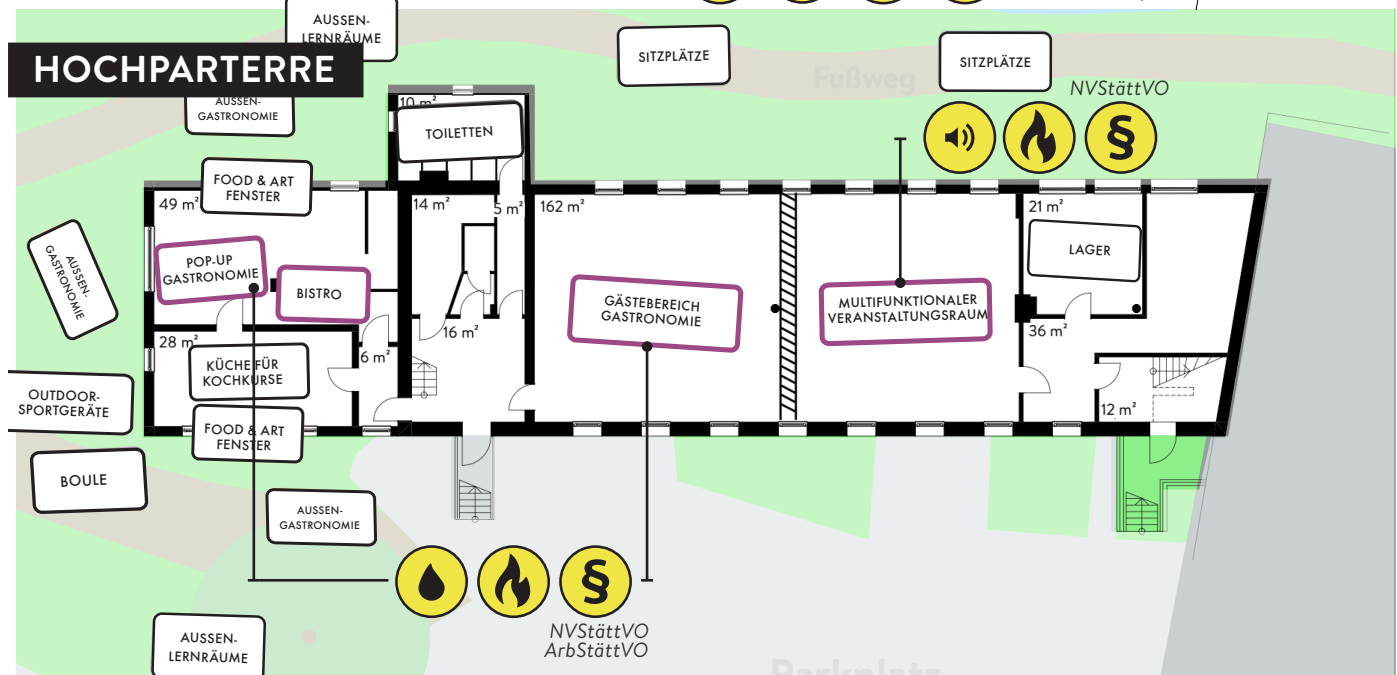
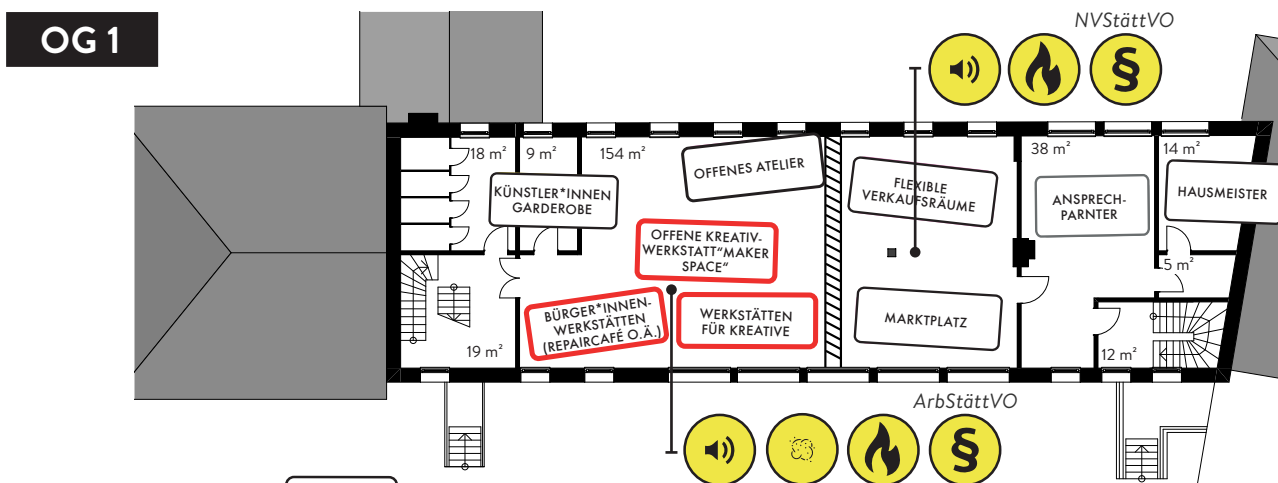
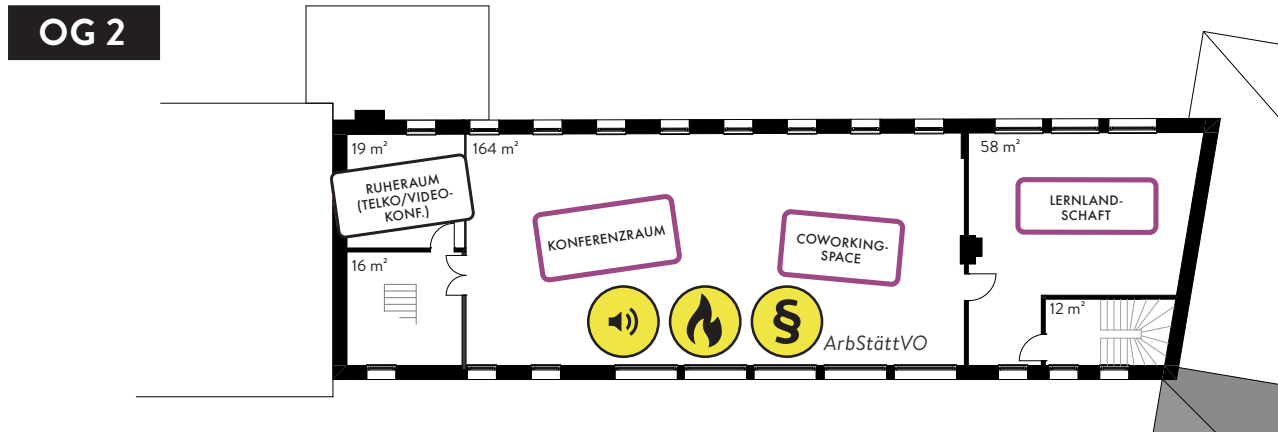
Sonstiges

EG + OG1 + OG2

- Hausmeister*in
- Lager
- (Künstler*innen-) Garderobe

Die Variante „Produktive Malerschule“ ist durch ihre etagenweise Trennung und Konzentration der jeweiligen Nutzungen geprägt. Der Arbeits- und Innovationsbereich befindet sich im 2. OG. Die kreativen und kulturellen Nutzungen sind im 1. OG konzentriert. Das Bistro mit großräumigem Gästebereich befindet sich neben dem multifunktionalen Veranstaltungsraum im Hochparterre.

VERTEILUNG DER POTENZIELL MIT ORGANISATORISCHEM ODER BAULICHEM AUFWAND VERBUNDENEN NUTZUNGEN





moderater Aufwand

(Voraussichtlich bauliche oder organisatorische Maßnahmen notwendig.)



Schallauslösende
Nutzungen



Schalleittragende
Nutzungen

Diese Darstellung identifiziert jene Nutzungen der Variante, die je nach Ausprägung und Anzahl an Benutzer*innen in der Umsetzung mit einem baulichen oder organisatorischen Aufwand verbunden sein könnten. Darüber hinaus wird eine mögliche Konkurrenz der Nutzungen untereinander im Hinblick auf eine mögliche schalltechnische Belastung untersucht. Hierbei wird in schallauslösende Nutzungen und schalleittragende Nutzungen unterschieden. Schallauslösende Nutzungen sind solche, die auf Grund ihrer Art eine Lautstärke mitbringen, die andere Nutzungen beeinträchtigen könnten. Schalleittragende Nutzungen sind solche, die zu ihrer Ausübung eine ruhige Atmosphäre benötigen und somit in Konkurrenz mit schallauslösenden Nutzungen stehen. Gleichzeitig können schallauslösende Nutzungen aber auch untereinander in Konkurrenz treten. Dies kann zu Interessenskonflikten führen, die im besten Fall organisatorisch durch Vermeidung einer Gleichzeitigkeit gelöst werden können. Wenn dies nicht möglich ist, wird zur gleichzeitigen Ausführung dieser konkurrierenden Nutzungen eine bauliche Ertüchtigung in Form einer akustischen Trennung notwendig.

Herausforderungen der Variante:

Schall:

Auf Grund der Bündelung schallauslösender und schalleittragender Nutzungen pro Geschoss scheint

die Vermeidung von Konkurrenzen organisatorisch einfacher lösbar als in der vorangegangenen Variante. Die Vermeidung der gleichzeitigen Ausübung konkurrierender Nutzungen ist auf Grund der klaren Verteilung im Geschoss voraussichtlich gegeben.

Wasser:

Für die Einrichtung gastronomischer Nutzungen muss ein Zu- und Abwasseranschluss vorgesehen werden. Die Lage des gastronomischen Angebots dieser Variante beschränkt sich auf den westlichen Anbau im Erdgeschoss. Da dieser bereits mit einer Bar und einer kleinen Küche ausgestattet ist, scheinen die grundsätzlichen Voraussetzungen gegeben. Eine Überprüfung der Leitungsinfrastruktur wird dennoch notwendig sein.

Brandschutz:

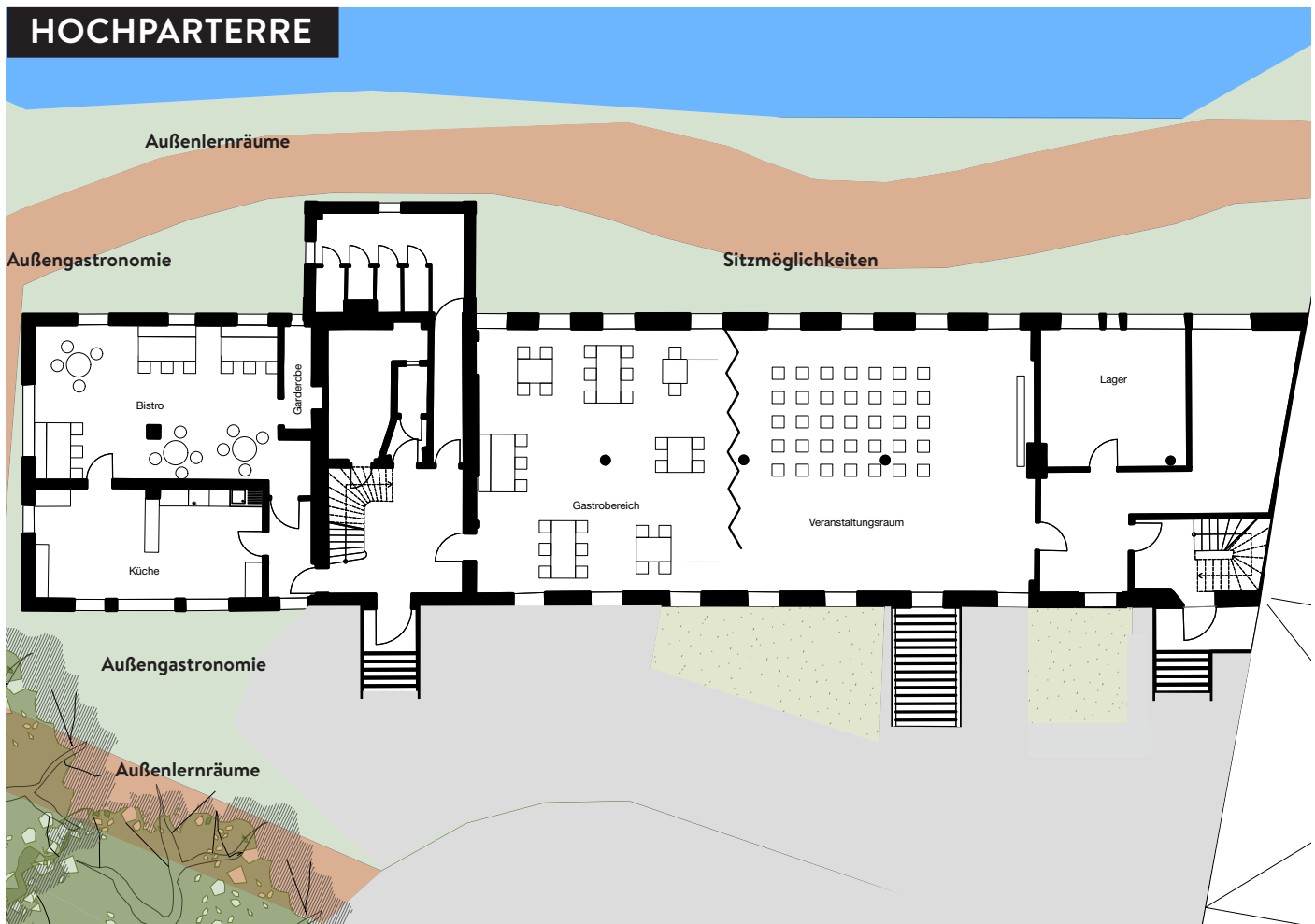
Je nach Ausgestaltung der Nutzung und Anzahl der Menschen, für die die Nutzung zukünftig ausgelegt sein wird, sind besondere brandschutzrechtliche Belange zu beachten. Insbesondere die Anordnung der ggf. stärker frequentierten Nutzungen in den Obergeschossen wird voraussichtlich eine Ertüchtigung der Rettungswege erfordern.

NVStättVO:

Auf Grund der Art der Nutzungen und der Größe der im Bestand vorhanden Räume kann es je nach Ausgestaltung zur Notwendigkeit der Anwendung der Versammlungsstättenverordnung kommen. Ist dies der Fall, sind besondere Anforderungen insbesondere an den Brandschutz und die Ausstattung mit Sanitäreinrichtungen zu erfüllen.

ArbStättV

Die in dieser Variante vorgesehenen Nutzungen implementieren, dass eine oder mehrere Personen zukünftig in der Malerschule arbeiten werden. Entsprechend werden im Rahmen der Umnutzung und der Genehmigung der Nutzungsänderung arbeitschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sein.

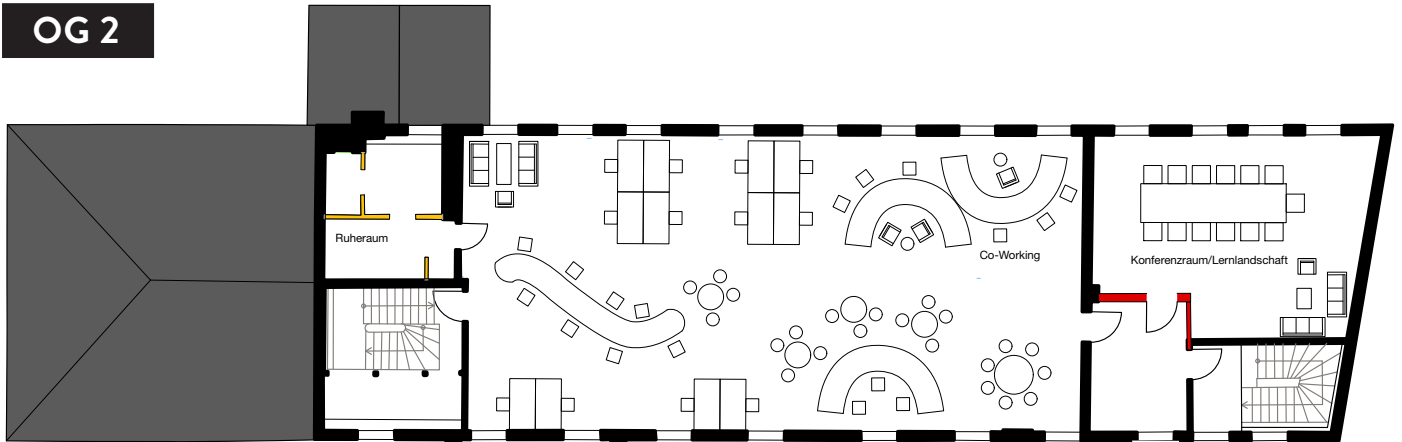


Freiraum

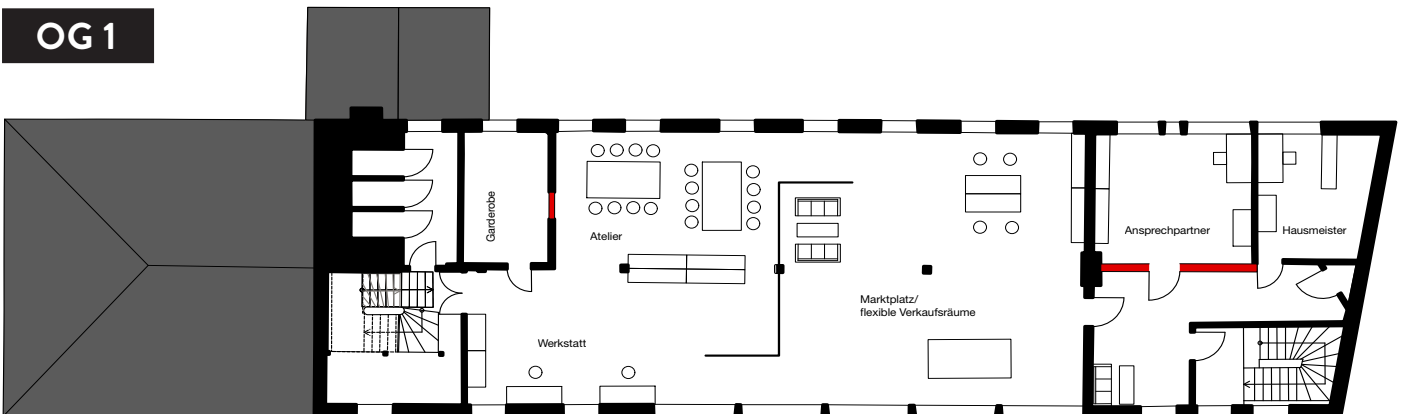
Die Freiraumgestaltung der Variante „Produktive Malerschule“ sieht im Norden Sitzmöglichkeiten am Wasser sowie Außenlernräume und eine gastronomische Nutzung vor. Die Gestaltung nutzt die Lage der Halbinsel gut aus und schafft hier insbesondere im Sommer einen attraktiven Ort zum Verweilen. Durch die Ergänzung des Angebotes mit Outdoor-Sportgeräten und einer Boulebahn ist eine vielfältige Nutzung in Zukunft nicht nur in der, sondern auch um die Malerschule möglich.

Im Süden soll der Parkplatz zur Andienung des Gebäudes erhalten bleiben.

OG 2



OG 1



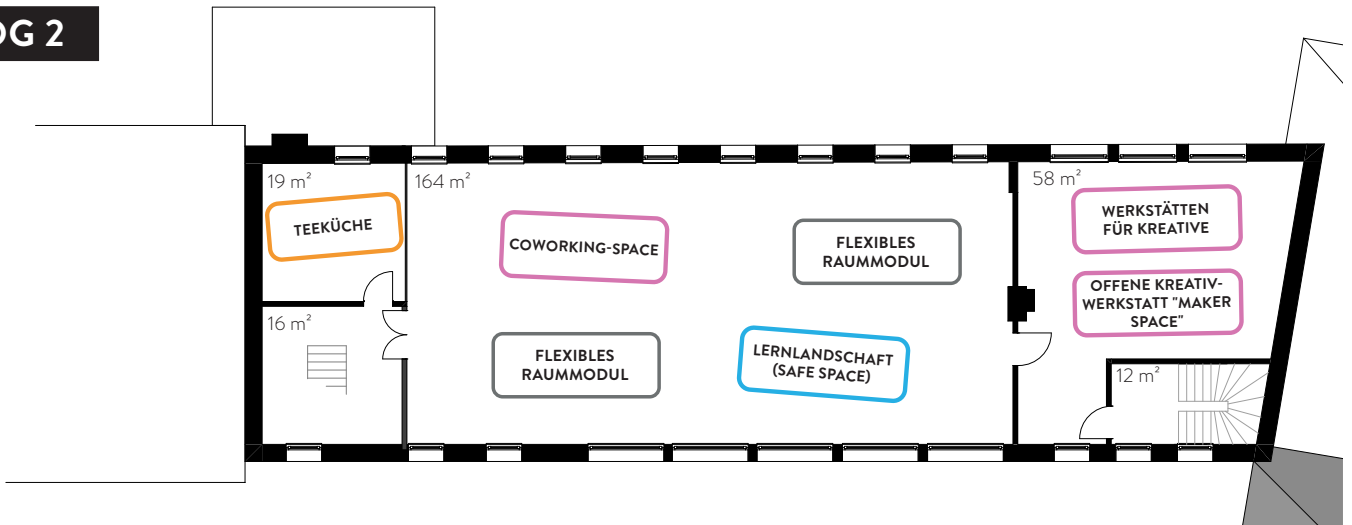
Besonderheiten der Variante

Variante 2 arbeitet mit einer geschossweisen Zonierung der Nutzungen bzw. der Nutzungskategorien und schafft so eine besondere Atmosphäre je Etage. Durch diese Einteilung entstehen klar definierte Bereiche, die einen gezielten Betrieb ermöglichen. Die gemeinsam genutzte Gastronomie im Erdgeschoss fördert den Austausch im Haus und bildet, als gemeinschaftlicher Treffpunkt, die Schnittstelle zwischen den zukünftigen Nutzer*innen der Malerschule und den Besucher*innen.

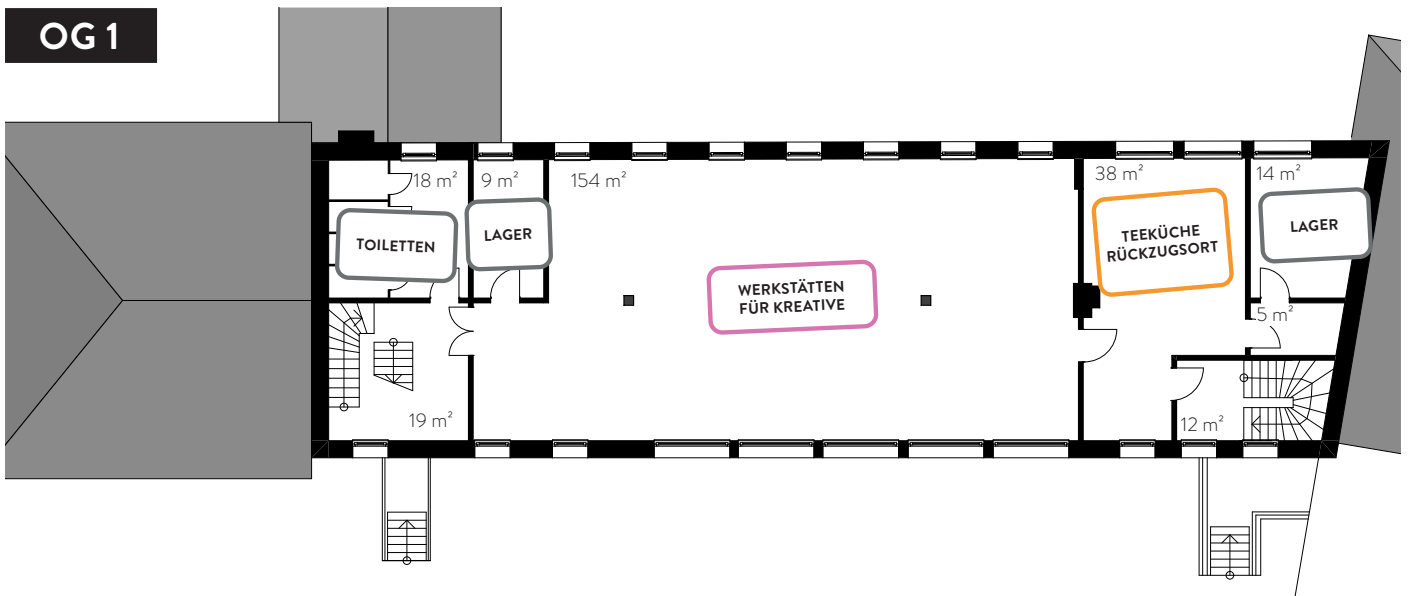
Die Variante sieht außerdem eine zentrale Ansprechperson vor, der die hausinternen Belange koordinieren und den Betrieb des Gebäudes steuern kann. Diese Ansprechperson kann beispielsweise auch die zeitliche Organisation der Nutzungen betreuen und so Interessenskonflikten vorbeugen.

#3 MALERSCHULE ALS ORT DER BEGEGNUNG

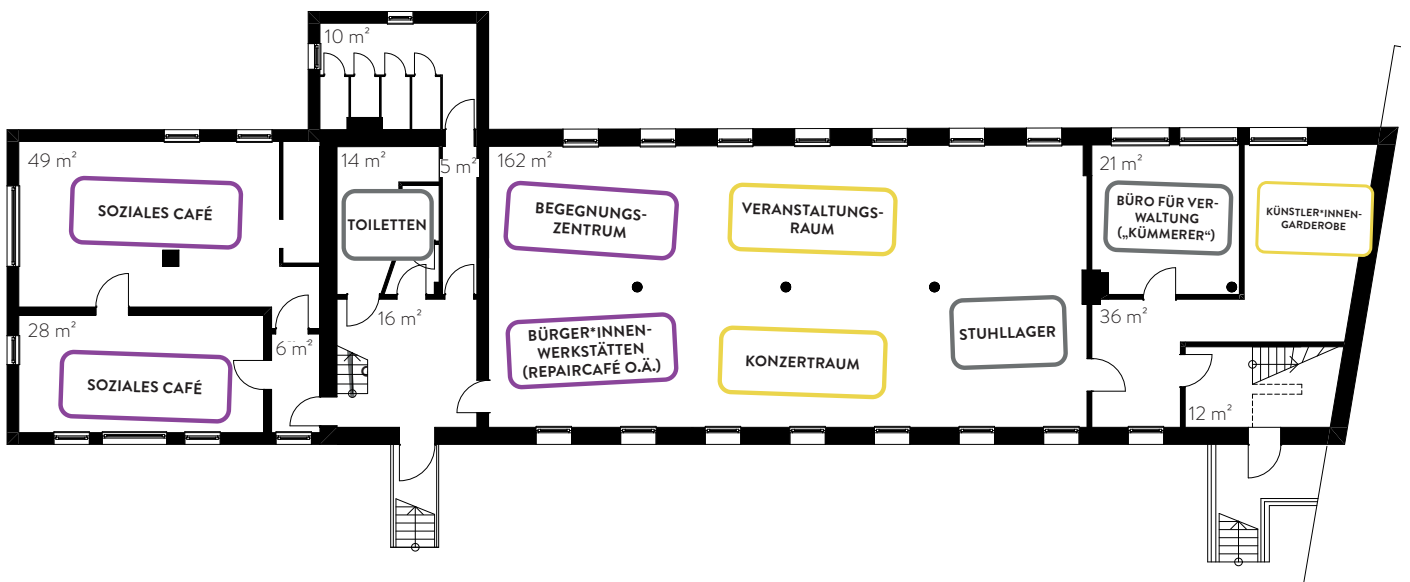
OG 2



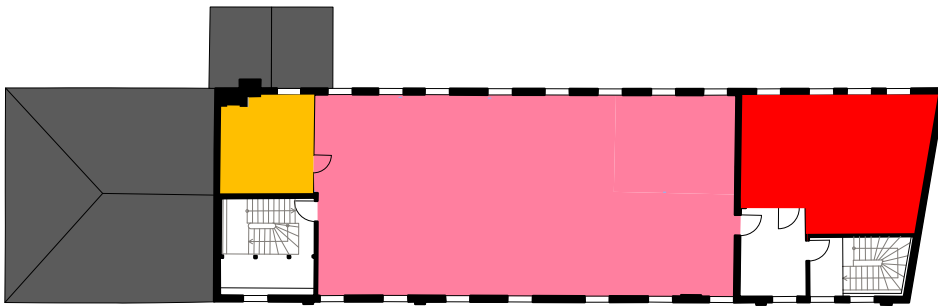
OG 1



HOCHPARTERRE



VERTEILUNG NACH NUTZUNGSKATEGORIEN



OG2

Arbeit und Innovation

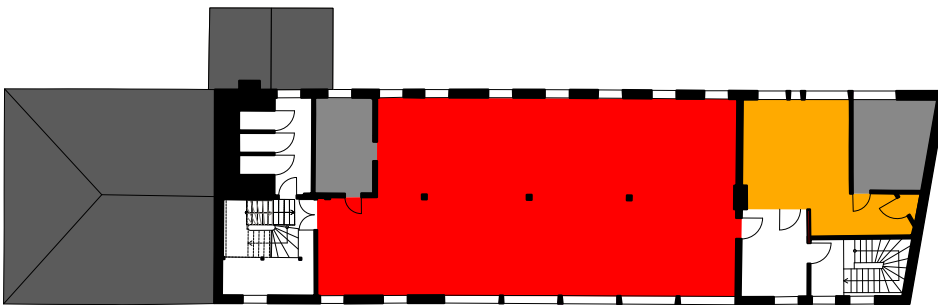
OG2

- Co-Working
- Lernlandschaft

Multifunktionsflächen

EG

- multifunktionaler Veranstaltungsraum
- Sofakonzerte
- Begegnungszentrum

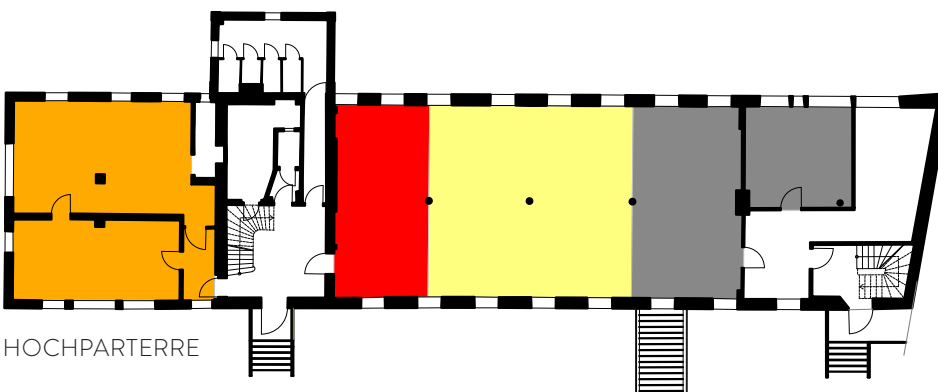


OG1

Kultur- und Kreativwirtschaft

EG + OG1 + OG2

- Offenes Atelier
- Werkstatt für Kreative
- Bürger*innen-Werkstatt (Repair-Café)



HOCHPARTERRE

Gastronomie

EG + OG1 + OG2

- soziales Café
- Teeküche

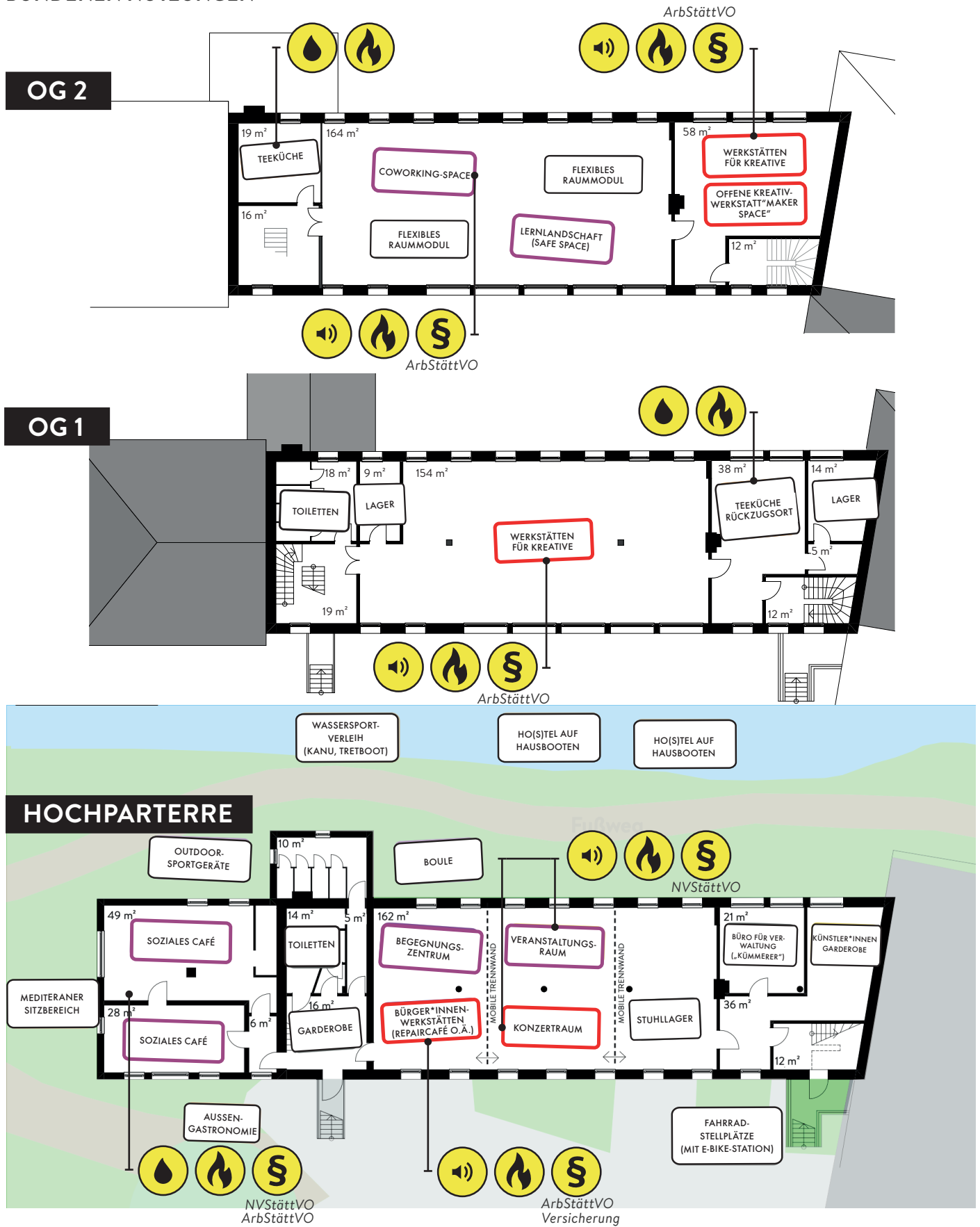
Sonstiges

EG + OG1

- Hausmeister*in
- Lager

Auch die Variante „Soziale Malerschule“ setzt auf eine hohe Nutzungsmischung mit Schwerpunkt auf kreative und kulturelle Nutzungen. Diese finden sich auf allen drei Geschossen. Im 2. OG befindet sich außerdem der Arbeits- und Innovationsbereich. Im Hochparterre ist unter anderem der Veranstaltungsraum/Konzertraum angedacht. Zudem ist auf jedem Geschoss ein Verpflegungsangebot vorhanden.

VERTEILUNG DER POTENZIELL MIT ORGANISATORISCHEM ODER BAULICHEM AUFWAND VERBUNDENEN NUTZUNGEN





moderater Aufwand

(Voraussichtlich bauliche oder organisatorische Maßnahmen notwendig.)



Schallauslösende
Nutzungen



Schalleittragende
Nutzungen

Diese Darstellung identifiziert jene Nutzungen der Variante, die je nach Ausprägung und Anzahl an Benutzer*innen in der Umsetzung mit einem baulichen oder organisatorischen Aufwand verbunden sein könnten. Darüberhinaus wird eine mögliche Konkurrenz der Nutzungen untereinander im Hinblick auf eine mögliche schalltechnische Belastung untersucht. Hierbei wird in schallauslösende Nutzungen und schalleittragende Nutzungen unterschieden. Schallauslösende Nutzungen sind solche, die auf Grund ihrer Art eine Lautstärke mitbringen, die andere Nutzungen beeinträchtigen könnten. Schalleittragende Nutzungen sind solche, die zu ihrer Ausübung eine ruhige Atmosphäre benötigen und somit in Konkurrenz mit schallauslösenden Nutzungen stehen. Gleichzeitig können schallauslösende Nutzungen aber auch untereinander in Konkurrenz treten. Dies kann zu Interessenskonflikten führen, die im besten Fall organisatorisch durch Vermeidung einer Gleichzeitigkeit gelöst werden können. Wenn dies nicht möglich ist, wird zur gleichzeitigen Ausführung dieser konkurrierenden Nutzungen eine bauliche Ertüchtigung in Form einer akustischen Trennung notwendig.

Herausforderungen der Variante:

Schall:

Auf Grund der Verteilung schallauslösender Nutzungen über alle Geschosse und der Mischung dieser

pro Geschoss mit ruhigen, schalleittragenden Nutzungen wird für diese Variante ein besonderes Augenmerk auf der Vermeidung bzw. Lösung der oben beschriebenen Interessenskonflikte liegen müssen. Eine Lösung rein auf organisatorischer Ebene scheint auf Grund der räumlichen Nähe eine besondere Herausforderung. Die Vermeidung der gleichzeitigen Ausübung konkurrierender Nutzungen, mindestens pro Geschoss, wird in dieser Variante auf jeden Fall notwendig sein.

Wasser:

Für die Einrichtung gastronomischer Nutzungen muss mindestens ein Zu- und Abwasseranschluss vorgesehen werden. Die Lage der gastronomischen Angebote dieser Variante, insbesondere der Teeküchen, setzt voraus, dass dies im Zuge einer möglichen Realisierung geprüft und ggf. nachgerüstet wird.

Brandschutz:

Je nach Ausgestaltung der Nutzung und Anzahl der Menschen, für die die Nutzung zukünftig ausgelegt sein wird, sind besondere brandschutzrechtliche Belange zu beachten. Insbesondere die Anordnung der ggf. stärker frequentierten Nutzungen in den Obergeschossen wird voraussichtlich eine Ertüchtigung der Rettungswege erfordern.

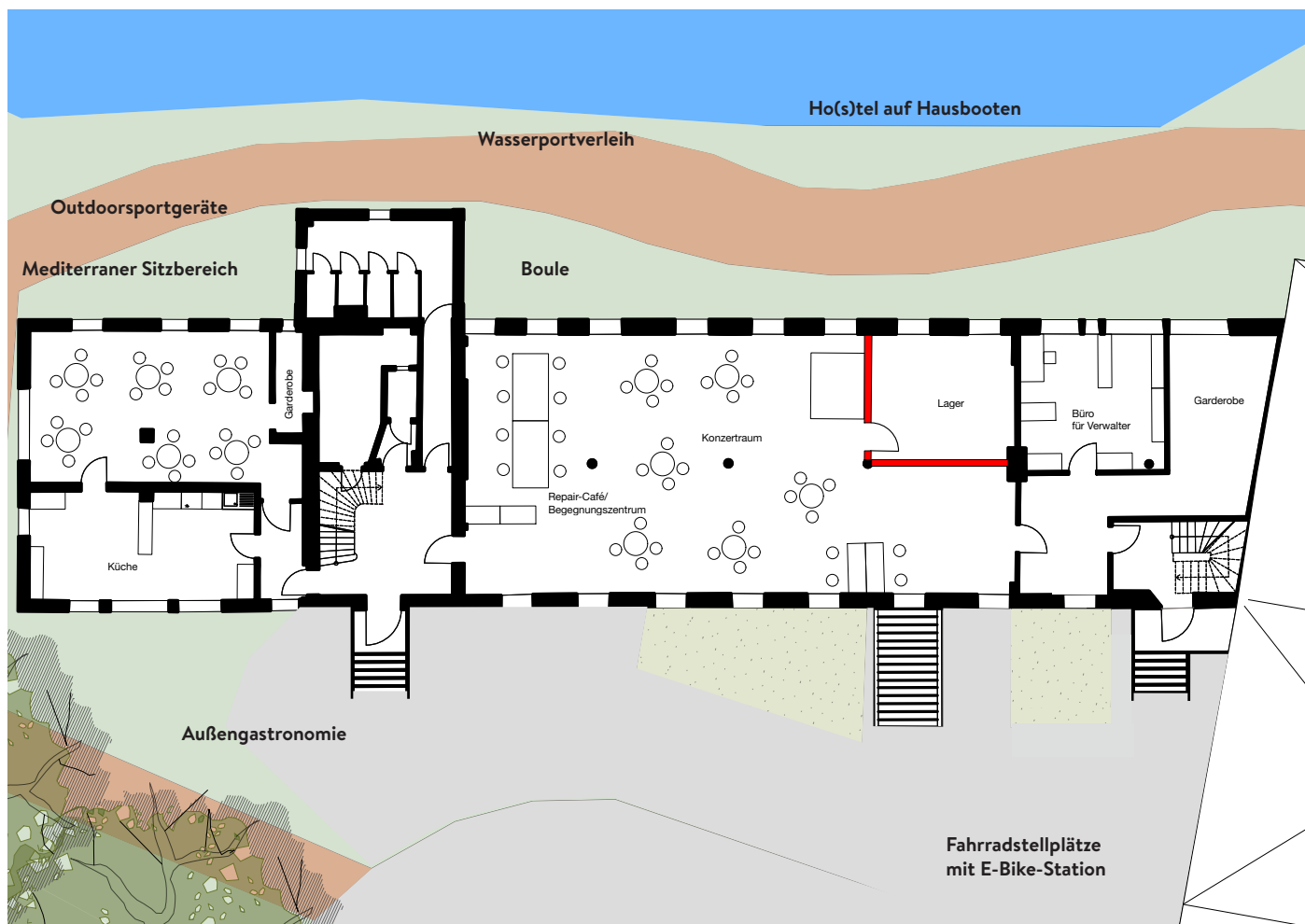
NVStättVO:

Auf Grund der Art der Nutzungen und der Größe der im Bestand vorhandenen Räume kann es je nach Ausgestaltung zur Notwendigkeit der Anwendung der Versammlungsstättenverordnung kommen. Ist dies der Fall, sind besondere Anforderungen insbesondere an den Brandschutz und die Ausstattung mit Sanitäreinrichtungen zu erfüllen.

ArbStättV

Die in dieser Variante vorgesehenen Nutzungen implementieren, dass eine oder mehrere Personen zukünftig in der Malerschule arbeiten werden. Entsprechend werden im Rahmen der Umnutzung und der Genehmigung der Nutzungsänderung arbeitschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sein.

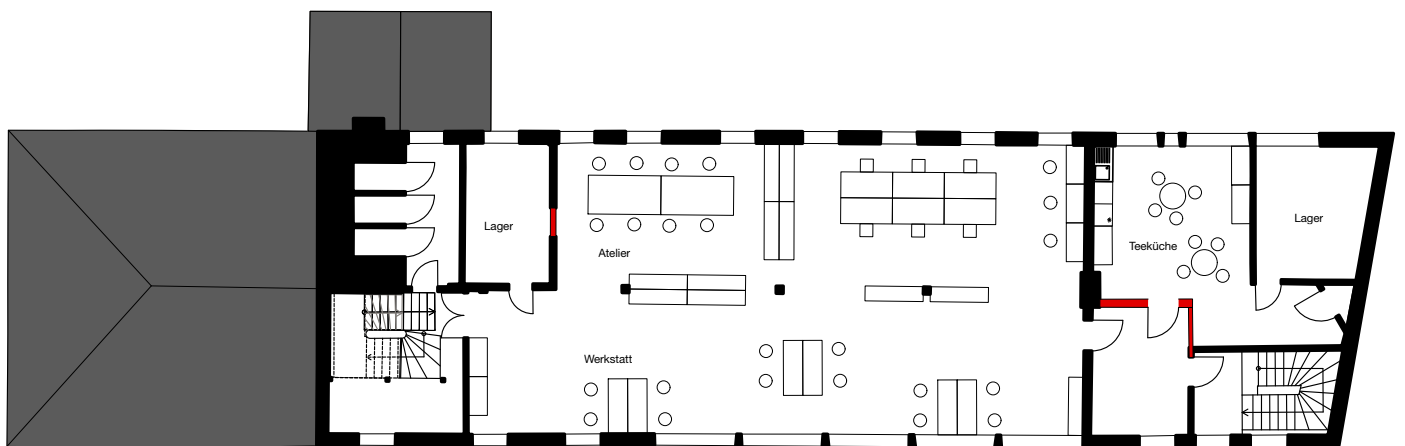
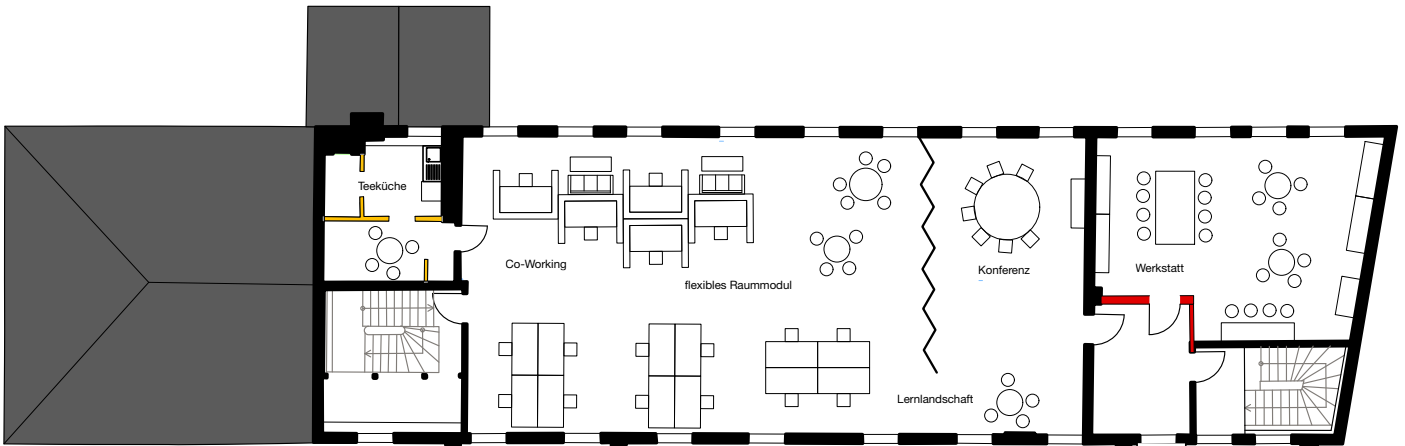
GRUNDRISSEÜBERSETZUNG / MÖBLIERUNGSVORSCHLAG



Freiraum

Die Freiraumgestaltung der Variante „Soziale Malerschule“ sieht im Norden einen Wassersportverleih sowie Hostels auf Hausbooten vor. Zusätzlich gibt es um den Anbau herum eine Boulebahn und Sportgeräte. Der Parkplatz wird durch Fahrradstellplätze mit E-Stationen erweitert. Die Gastronomie wird durch einen Außenbereich erweitert. Im Westen findet eine Aufwertung des Außenbereiches mit einem mediterranen Sitzbereiches statt.

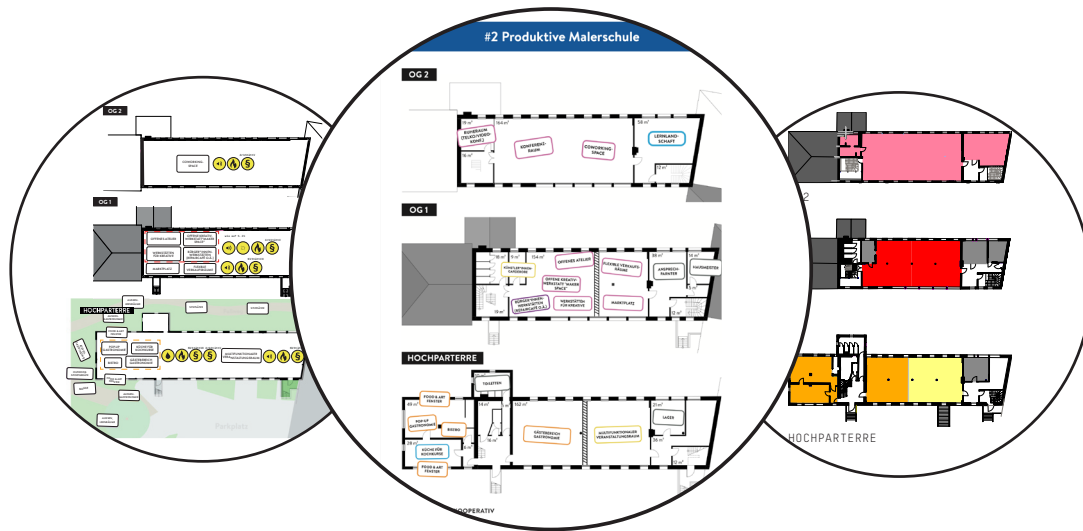
Durch den ehrenamtlich geführten Bürger*innenbus ist ein Erreichen der Malerschule bedeutend vereinfacht.



Besonderheiten der Variante

Ähnlich wie in Variante 1 mischt Variante 3 unterschiedliche Nutzungskategorien auf den Stockwerken. Auch die gastronomischen Angebote verteilen sich in Form von kleineren Teeküchen über alle Etagen.

EMPFEHLUNG ZUR UMNUTZUNG DER MALERSCHULE



KREATIV, PRODUKTIV UND SOZIAL - DIE MISCHUNG MACHT'S

Alle Varianten sind grundsätzlich machbar. Die Variante „Produktive Malerschule“ schafft aus unserer Sicht die beste Ausgangslage für eine Empfehlung. Sie verteilt die Nutzungen weitestgehend über die einzelnen Stockwerke und schafft mit dem Café im Hochparterre einen attraktiven Begegnungsort für die Nutzer*innen der Malerschule und der Bevölkerung Buxtehudes. Ausgehend von dieser Variante empfehlen wir, die einzelnen Nutzungskategorien noch strikter auf die einzelnen Stockwerke zu verteilen, um schallauslösende und schalleitragende Nutzungen noch besser voneinander zu trennen. Aus unserer Sicht ergibt es dann Sinn, die Nutzungen nach ihrem Maß an Öffentlichkeit von unten nach oben zu verteilen. Das bedeutet, dass sich im Hochparterre die Gastronomie und der multifunktionale Veranstaltungsraum befinden,

wobei sich die Gastronomie bei Bedarf temporär in letzteren ausdehnen darf. Im ersten OG befinden sich die kreativwirtschaftlich genutzten Flächen wie eine Kreativwerkstatt, aber ggf. auch Ausstellungs- und Verkaufsräume. Hier mischt sich ein tendenziell eher privater Arbeitsbereich mit einem öffentlichen Bereich. Im zweiten OG befindet sich der Bereich „Arbeit und Innovation“ mit Co-Working-Spaces, Konferenzräumen und Ähnlichem.

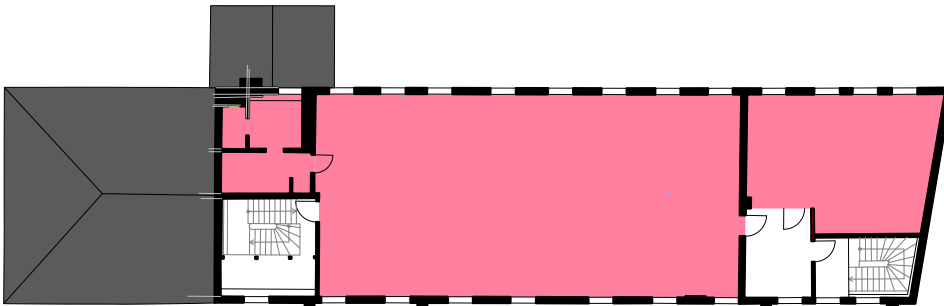
Wichtig ist, dass es sich bei dem unten gezeigten Möblierungsvorschlag nur um eine exemplarische, räumliche Ausformulierung handelt. Welche Nutzungen konkret auf den einzelnen Etagen ihr zukünftiges Zuhause finden, möchten wir für die Suche nach Betreibenden noch offen lassen, insofern die Erkenntnisse des Prozesses und

dieser Studie bei der schlussendlichen Belegung berücksichtigt werden.

Bezüglich des Freiraumes sind die Vorschläge aller drei Varianten denkbar. Eine Aktivierung der Freiflächen rund um die Malerschule wird empfohlen. Inwieweit diese einen eher sportlichen oder einen Erholungscharakter haben werden, ist für die grundsätzliche Umsetzbarkeit nicht ausschlaggebend. Grundsätzlich ist eine inhaltliche Nähe mit den Nutzungen des Gebäudeinneren, beispielsweise in Form einer angeschlossenen Außenrestaurants, wünschenswert.

Der ehrenamtliche Bürger*innenbus kann das zukünftige Angebot der Malerschule wertvoll ergänzen.

VERTEILUNG NACH NUTZUNGSKATEGORIEN



OG 2

Arbeit und Innovation

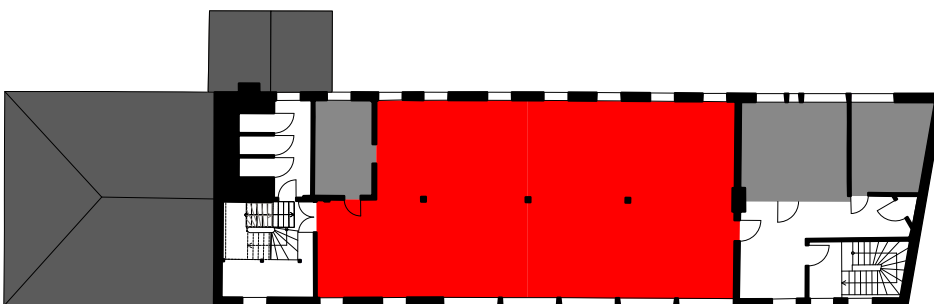
OG2

- Konferenzraum
- Co-Working
- Lernlandschaft

Kultur- und Kreativwirtschaft

OG2

- Offenes Atelier
- Werkstatt für Kreative
- Bürger*innen-Werkstatt (Repair-Café)
- „Maker-Space“



OG 1

Multifunktionsflächen

EG

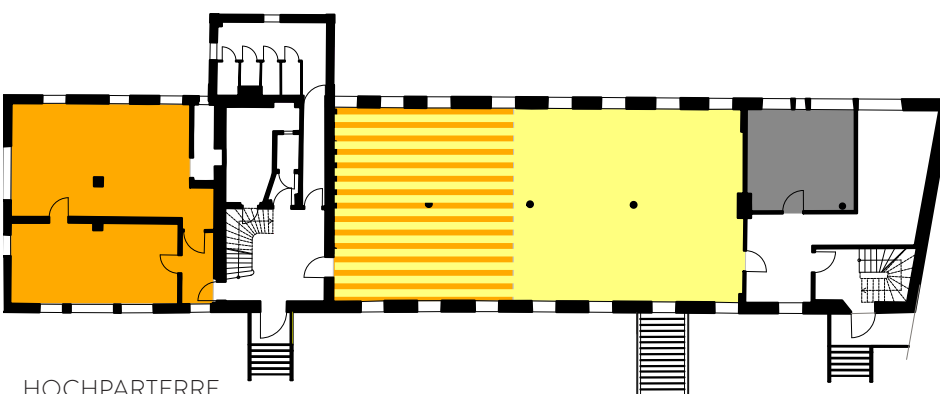
- Veranstaltungen
- Vermietungen / Vereine
- Begegnung

Gastronomie

EG

- Bar
- Bistro
- soziales Café
- Food- & Art-Fenster
- Pop-Up-Gastro

Bedarfsweise temporäre Erweiterung der Gastronomie



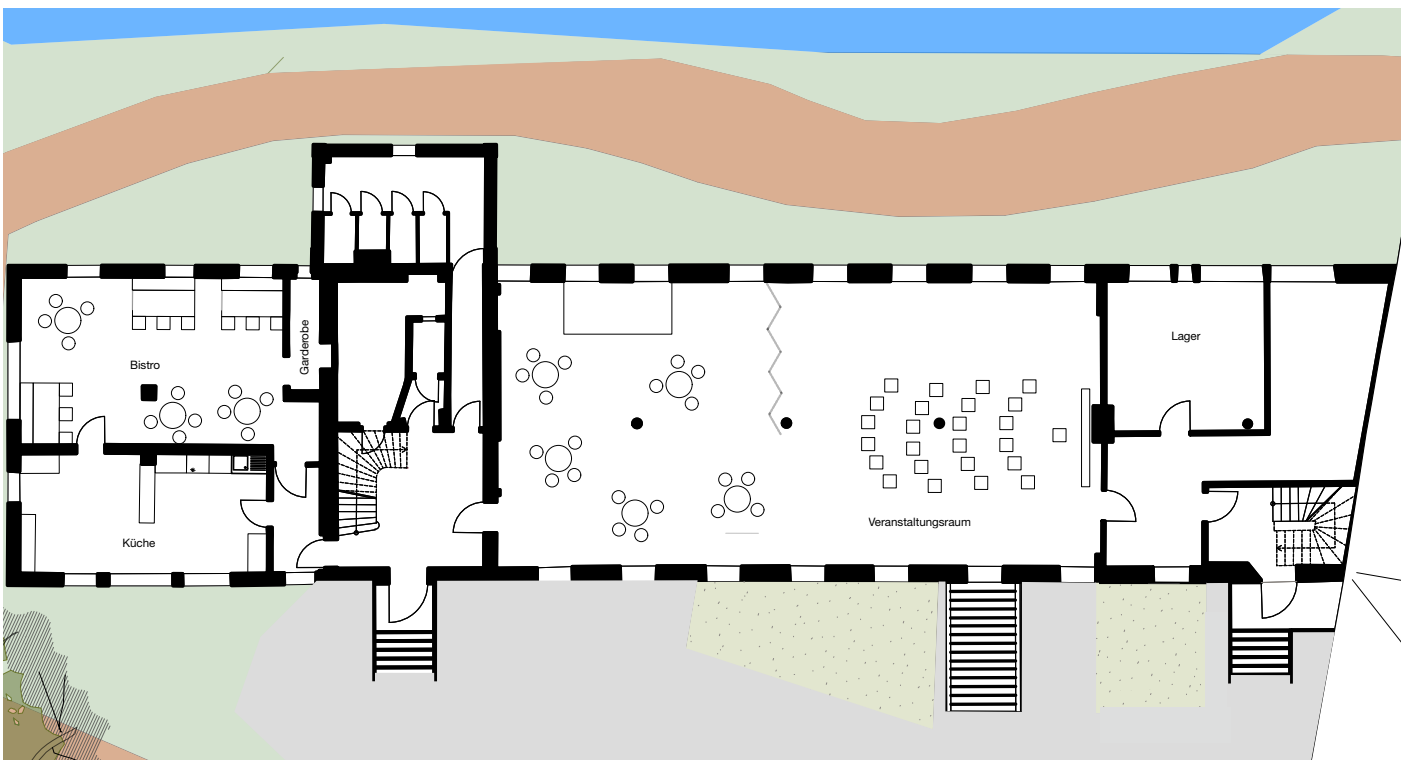
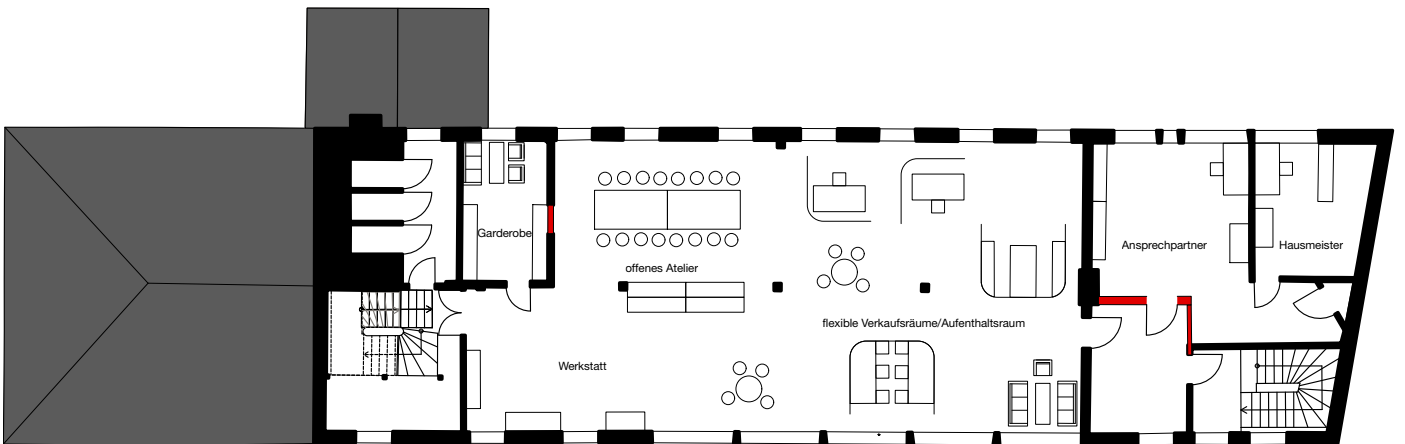
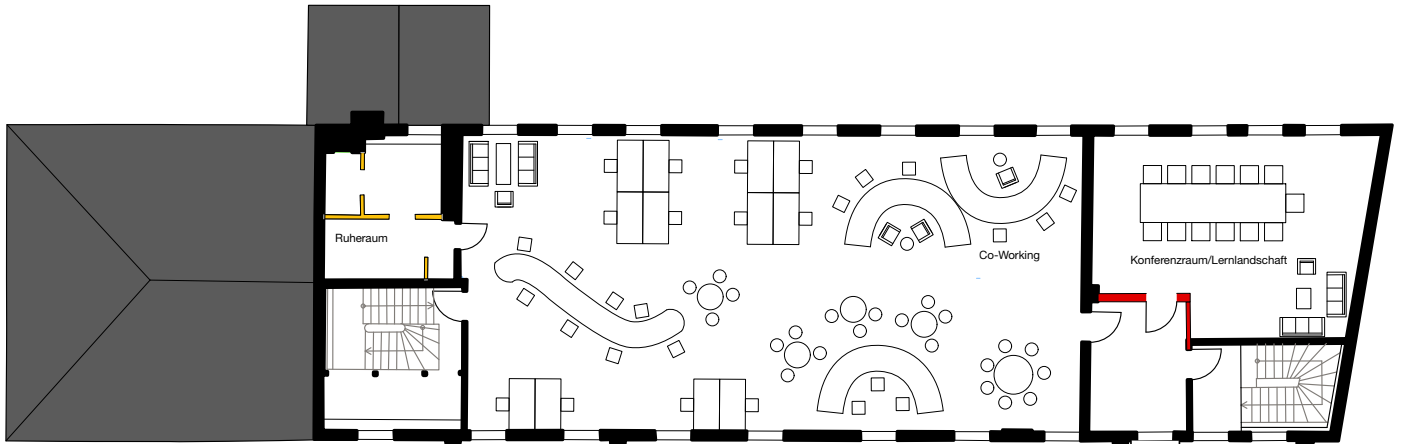
HOCHPARTERRE

Sonstiges

EG + OG1

- Hausmeister*in
- Lager
- Garderobe

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG



MÖGLICHE ATMOSPHÄREN DER ZUKÜNFTIGEN MALERSCHULE

CO-WORKING, KONFERENZ & LERNEN



KREATIVWIRTSCHAFT



VERANSTALTUNGEN, VERMIETUNGEN & BEGEGNUNG



BARRIEREFREIHEIT

DENKMALSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG UND MÖGLICHKEITEN

Zur zukünftig barrierefreien Erschließung der ehemaligen Malerschule ist der An- oder Einbau eines Fahrstuhls notwendig.

Nach Einschätzung der Abteilung für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Fachgruppe 63 Buxtehudes ist die Installation eines Fahrstuhls nur im Inneren des Gebäudes vertretbar. Ein außenliegender Fahrstuhl zur barrierefreien Erschließung aller Etagen der Malerschule wird auf Grund der baulichen und optischen Eingriffe in die Außenfassade als grundsätzlich nicht genehmigungsfähig eingeschätzt.

Für die Anordnung im Gebäudeinneren sind folgende Einschränkungen zu beachten:

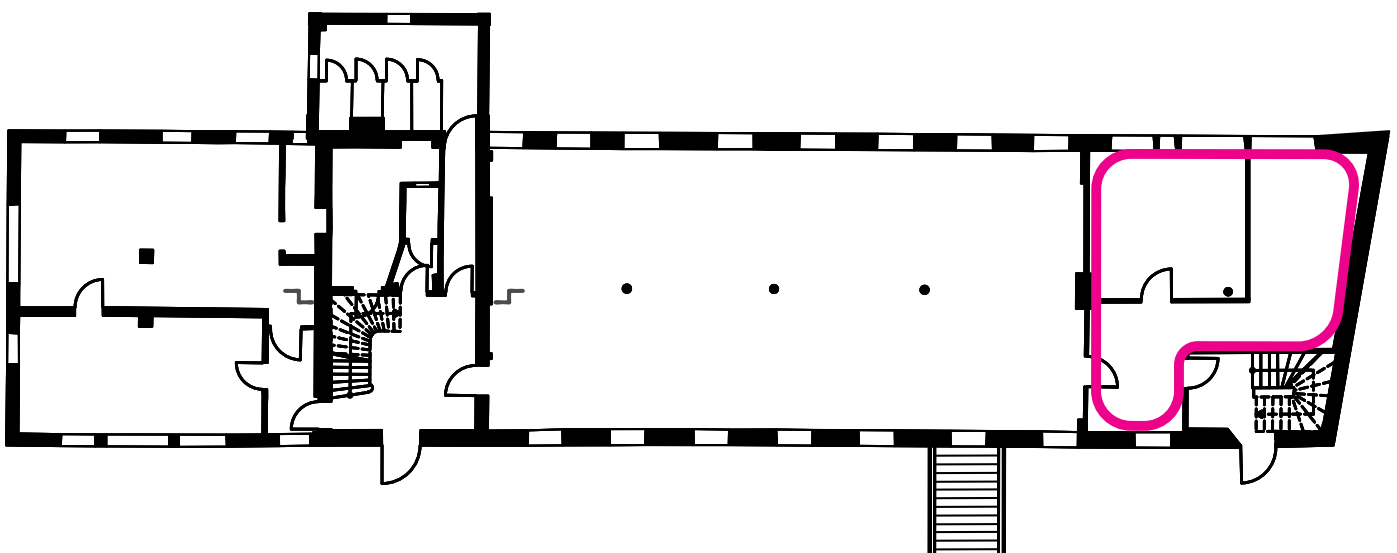
Die großen Säle müssen über alle Geschosse unberührt bleiben, um deren Raumwirkung zu erhalten. Eine Anordnung im westlichen Treppenhaus ist auf Grund fehlenden Platzes und eines Wandfreskos im Erdgeschoss nicht realisierbar. Des Weiteren darf auch bei einer Platzierung des Fahrstuhls im Gebäude kein Eingriff in die Außenhülle vorgenommen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben, befindet

sich der einzig mögliche Bereich zum Einbau eines innenliegenden Fahrstuhls im östlichen Teil des Gebäudes in der Nähe des dortigen Treppenhauses. Dieser Bereich ist über alle Geschosse vom jeweils großen Saal baulich getrennt und darf durch einen Einbau verändert werden.

Da uns zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Machbarkeitsstudie keine belastbaren Unterlagen zur Bausubstanz der Malerschule vorliegen, können wir keine Aussage über die Ausgestaltung und genaue Position des Fahrstuhls tätigen. Eine solche Planung erfordert tiefergehende bautechnische Untersuchungen, die unter anderem die Öffnung der Geschossdecken zur Ermittlung der Tragstruktur und somit einen substanzverletzenden Eingriff beinhalten. Auf diesen wurde im Zug der Erstellung dieser Machbarkeitsstudie noch verzichtet, um den aktuellen Betrieb der Malerschule nicht einzuschränken.

Im weiteren Verfahren wird eine solche Prüfung ebenso notwendig wie eine dann folgende detaillierte Planung.



KOSTENTREIBER

Eine Aussage bezüglich der Bau- und Umsetzungskosten ist zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund verschiedener Aspekte noch nicht möglich.

Zum einen ist die Daten- bzw. Untersuchungslage zur Substanz des Gebäudes nicht ausreichend vorhanden, weshalb keine verlässlichen Aussagen hinsichtlich notwendiger Sanierungsmaßnahmen getroffen werden können. Zum anderen ist eine belastbare Aussage hinsichtlich Kosten stark von der letztendlichen Ausformulierung der Nutzungen abhängig. Erst, wenn diese feststehen, kann präzise geplant werden, welche Ausstattung und welche Ausbauqualitäten tatsächlich notwendig sind.

Auf Grund dieser Unsicherheiten werden an dieser Stelle lediglich absehbare Kostentreiber beschrieben, denen jedoch noch kein Budget zugeordnet werden kann. Diese sind in allgemeine und nutzungsspezifische Kostentreiber gegliedert. Die allgemeinen Kostentreiber beschreiben Maßnahmen, die im Rahmen einer Umnutzung durchgeführt werden müssen, egal welche konkrete Nutzung am Ende Einzug in das Gebäude halten wird.

Diese sind:

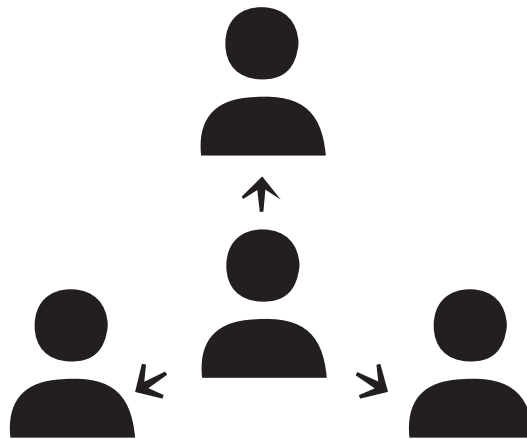
- Die Installation einer innenliegenden Aufzugsanlage.
- Die Prüfung und ggf. Erneuerung der Leitungsinfrastruktur (Strom, Wasser).
- Die Prüfung und ggf. Sanierung der Heizungsanlage.

Nutzungsspezifische Kostentreiber variieren in ihrer Ausprägung je nach tatsächlicher Nutzung und sind im Folgenden aufgeführt:

- Die Sanierung der Böden.
- Die Erschließung des Gebäudes mit Datenleitungen.

- Die Sanierung oder Erweiterung der Sanitäreinrichtungen.
- Die Bereitstellung von Infrastruktur für eine gastronomische Nutzung.
- Die Einholung von Gutachten im Rahmen der Genehmigung baurechtlich zu führender Nachweise und die daraus ggf. anfallende Ertüchtigung.

AUSSAGEN ZUM BETRIEBSKONZEPT



Im Folgenden möchten wir einige Gedanken zu einem möglichen Betrieb der empfohlenen Nutzungsvariante formulieren. Diese sind jedoch lediglich als erste Hinweise zu verstehen und können nicht ein detailliertes Betriebskonzept ersetzen.

Zunächst gibt es zwei augenscheinliche Lösungen für den Betrieb der zukünftigen Malerschule: Ein*e Betreiber*in (bzw. eine Institution, ein Unternehmen etc.) betreibt das ganze Gebäude oder die einzelnen Nutzungseinheiten (Gastronomie, Co-Working-Space etc.) werden von unterschiedlichen Betreiber*innen betrieben.

Beide Varianten bieten Vor- und Nachteile. Zusammengefasst bietet ein zentraler Betrieb des ganzen Gebäudes den Vorteil, dass die Organisation und die Kuratation in einer Hand liegen, wodurch bspw. drohende Konflikte sehr einfach organisatorisch gelöst werden können. Außerdem wird die Querfinanzierung der unterschiedlichen Nutzungseinheiten möglich, wodurch Vereinen oder sozialen Einrichtungen eine günstige Miete angeboten werden kann.

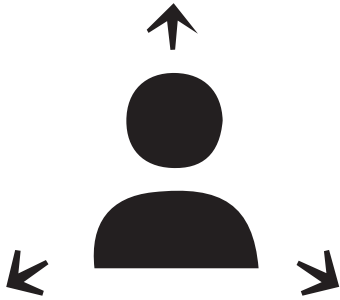
Der größte Nachteil liegt darin, dass es sehr unrealistisch erscheint, eine Person, Institution o. Ä. zu finden, die sowohl eine Gastronomie, einen Co-Wor-

king-Space als auch eine Kreativwerkstatt professionell betreiben kann. Hierfür kommen eigentlich nur professionelle Unternehmen in Frage, die sich auf den Betrieb von Kreativwirtschaftszentren spezialisiert haben. Dies scheint aber dem lokalen Anspruch der Hansestadt Buxtehude und dem persönlichen Flair, den die Malerschule auch zukünftig ausstrahlen soll, nicht gerecht zu werden.

Diese Vor- und Nachteile kehren sich bei einem getrennten Betrieb der einzelnen Nutzungseinheiten entsprechend um. Einerseits erscheint es deutlich einfacher zu sein, lokale oder regionale Akteure zu finden, die die einzelnen Einheiten betreiben, andererseits wäre eine einheitliche Organisation und Kuratation sowie eine Querfinanzierung über das ganze Gebäude erheblich komplizierter.

Ein Kompromiss könnte in einem Generalbetriebsmodell liegen, in dem bspw. eine städtische Institution wie ein Amt, eine städtische Tochter oder Ähnliches zwar für den gesamten Betrieb des Gebäudes verantwortlich ist, einzelne Nutzungseinheiten wie Co-Working-Space oder Gastronomie aber verpachtet werden können. Dies vereint die Vorteile und minimiert die Nachteile der beiden oben beschriebenen Modelle.

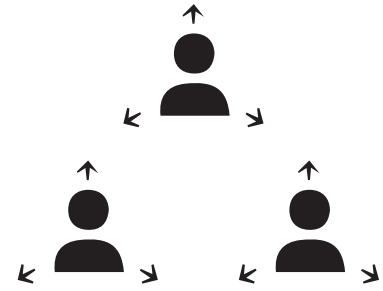
MÖGLICHE BETRIEBSFORMEN



EIN*E BETREIBER*IN

Ein*e Betreiber*in betreibt die unterschiedlichen Flächen / Räume

- + Nutzungskonflikte (z. B. Lärm) organisatorisch lösbar
- + Querfinanzierung innerhalb und zwischen den Flächen möglich
- + Organisation und Kuration in einer Hand
- + zentrale*r Ansprechpartner*in für das ganze Haus
- externe*r Betreiber*in schwer zu finden (Gastro/Co-Working etc.)
- starke Abhängigkeit der unterschiedlichen Flächen untereinander
- kein Austausch einzelner Flächen möglich

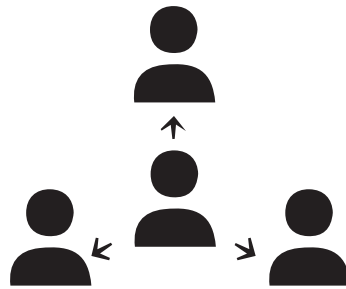


VERSCHIEDENE BETREIBER*INNEN

Die unterschiedlichen Flächen / Räume werden von unterschiedlichen Betreiber*innen betrieben

- + Betreiber*innen einfacher zu finden (ggf. lokal)
- + stärkere Resilienz, da keine Abhängigkeit von einem Betrieb
- + einzelne Betreiber*innen können ggf. ausgetauscht werden
- organisatorische Lösung von Nutzungskonflikten ist aufwendiger
- Querfinanzierung nur innerhalb einer Fläche möglich
- Betrieb von Zuschussnutzungen schwer vorstellbar
- einheitliche Kuration und Organisation des Gebäudes ist schwieriger
- zentrale*r Ansprechpartner*in/„Kümmerer/Kümmerin“ ist zusätzlich nötig

EMPFOHLENES BETRIEBSMODELL



GENERALBETRIEBMODELL

Ein*e Betreiber*in ist für Organisation und Kuration des gesamten Gebäudes verantwortlich und betreibt zentrale Flächen des Gebäudes selbst. Einzelne Flächen können unter konzeptionellen Auflagen verpachtet werden

- + Organisation und Kuration in einer Hand
 - + zentrale*r Ansprechpartner*in für das ganze Haus
 - + einzelne Betreiber*innen können ggf. ausgetauscht werden
 - + Betreiber*innen für bestimmte Flächen einfacher zu finden (ggf. lokal)
-
- ~ stärkere Resilienz, da weniger Abhängigkeit von einem Betrieb
 - ~ organisatorische Lösung von Nutzungskonflikten machbar
 - ~ Querfinanzierung innerhalb einer Fläche möglich. Pacht kann auch Querfinanzierung zwischen den Flächen ermöglichen



Bereits zu Beginn des Prozesses wurde uns der hohe Stellenwert klar, den die ehemalige Malerschule für die Hansestadt Buxtehude und einen Teil ihrer Bewohner*innen hat. Gleichzeitig schwang von Anfang an das Gefühl mit, dass die Menschen mit der aktuellen (Zwischen-)Nutzung in Form eines Veranstaltungsraumes und einer kreativwirtschaftlichen Nutzung sehr zufrieden sind.

Der Prozess hat gezeigt, dass diese Nutzungen nicht nur beibehalten, sondern ausgebaut, professionalisiert und durch neue Nutzungen, wie die Gastronomie und den Co-Working-Bereich, ergänzt werden sollen. Dies ergibt – auch von außen und mit etwas Distanz zum Prozess betrachtet – ein stimmiges Bild für ein kreatives, produktives und soziales Zentrum für die Menschen in Buxtehude und darüber hinaus.

Was bedeutet das für die Zukunft?

Das Wichtigste ist aus unserer Sicht, möglichst schnell die nächsten notwendigen Schritte zu unternehmen, um dieses Konzept in die Umsetzung zu bringen.

Der Grund dafür ist, dass viel Aufwand dafür betrieben wurde, nötige und passende Nutzungen für die Malerschule zu identifizieren. Je mehr Zeit bis zur Umsetzung vergeht, desto eher besteht die Gefahr, dass Bedarfe schon anderweitig in Buxtehude gestillt wurden.

Die nächsten Schritte schnell anzugehen, bedeutet zum einen die planerischen Untersuchungen durchzuführen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch ausstehen und zum anderen, dass die Hansestadt Buxtehude sich für eine Betriebsform entscheiden muss, um anschließend eine*n oder mehrere Betreiber*innen zu suchen. Da einige planungstechnische Untersuchungen von der Frage abhängen, wie die Nutzungen im Detail ausformuliert werden und dies vermutlich nicht ohne die zukünftige Betriebseinheit entschieden werden kann, sind diese Prozesse nicht getrennt voneinander zu denken. Bei der konkreten Ausformulierung der unterschiedlichen Nutzungsflächen empfehlen wir dringend, die Ergebnisse der vorangegangenen Prozessphasen (vor allem die drei Nutzungskonzepte und die sieben Nutzungsszenarien) zu betrachten, da hier viele unterschiedliche Varianten der einzelnen Nutzungen formuliert wurden.

Was ist offengeblieben?

Es gibt vor allem zwei Punkte, die während dieses Prozesses immer wieder aufkamen, die aber aus unterschiedlichen Gründen keinen Eingang in unsere Arbeit finden sollten oder konnten. Einerseits ist dies die Situation des Kulturforums und andererseits die gegenwärtige städtebauliche Situation rund um die Malerschule.

Der östliche Teil des Gebäudes wird durch den Verein Kulturforum am Hafen e. V. belegt, weshalb wir diesen in keiner Phase in unsere Überlegungen einbeziehen sollten. Gleichzeitig kam von der Öffentlichkeit, der Verwaltung und der Politik immer wieder die Rückmeldung, man müsse das Gebäude in seiner Gesamtheit denken. Aus unserer Sicht wäre es dringend zu empfehlen, über die Einbindung der Institution Kulturforum in das Gesamtkonzept noch einmal nachzudenken.

Die städtebauliche Situation wirft drei Fragen auf, welche ebenfalls immer wieder von uns bzw. den Teilnehmenden der unterschiedlichen Angebote angesprochen wurden, aber letztlich ebenfalls keinen Eingang in den Prozess fanden. Eine davon betrifft die Verortung der Malerschule am Fuße der Buxtehuder Innenstadt: Aus unserer Sicht müsste das Gebäude – analog zum Bahnhof – als markanter Endpunkt bzw. Auftakt der Innenstadt begriffen und somit nicht isoliert, sondern als Teil dieser betrachtet werden. Damit einher geht automatisch der zweite ungelöste Punkt: Allen Beteiligten war zu jedem Zeitpunkt bewusst, dass sich die Verkehrssituation rund um die Malerschule durch die vielbefahrene Hafenbrücke mindestens unglücklich darstellt.

Der dritte Punkt bezieht sich auf die Beziehung der Malerschule zur gegenüberliegenden Seite der Este in nördlicher Richtung. Zwar besteht eine sehr deutliche Sichtbeziehung zu den Wohngebäuden auf der gegenüberliegenden Seite, es findet jedoch keinerlei Kommunikation zwischen den beiden Uferseiten statt. Einzelne Ideen, wie bspw. die Hafenmauer als Streetartgallery zu nutzen, die von der Malerschule aus über die Este hinweg erfahren werden kann, waren zwar nicht mehr Teil eines konkreten Nutzungskonzeptes, sollten aus unserer Sicht aber unbedingt weiterverfolgt werden.

AUFTRAGGEBERIN

Hansestadt Buxtehude

Die Bürgermeisterin
Bahnhofstraße 7
D-21614 Buxtehude

BEARBEITUNG DURCH

metris architekten + stadtplaner

Marlene-Dietrich-Platz 1
D-69126 Heidelberg
+49-6221-65932-41
info@metris-architekten.de

PLAN:KOOPERATIV

Marlene-Dietrich-Platz 1
D-69126 Heidelberg
+49-6221-9986633
info@plankooperativ.de

Ansprechpartner*innen

Charis Nichtern
Architektin, Stadtplanerin

Matthias Burgbacher
Soziologe

MALERSCHULE BUXTEHUDE

VON DEUTSCHLANDS EHEMALIG ÄLTESTER MALERSCHULE
ZUM KREATIVEN MULTIHAUS

Architektonische Machbarkeitsstudie

Im Auftrag der Hansestadt Buxtehude erarbeiteten metris architekten + stadtplaner zusammen mit PLAN:KOOPERATIV die hier vorliegende Machbarkeitsstudie.

Die Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der ehemaligen Malerschule in Buxtehude stellt die programmatisch-räumliche Konzeption eines kreativen Multihauses vor. Ziel der Umnutzung ist es, einen wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung alternativer Arbeitsplätze, zur Förderung von Kultur- und Kreativwirtschaft sowie zur eigenständigen Aneignung des Gebäudes und seines Außenraumes durch die Bürger*innen Buxtehudes zu leisten. Die Malerschule soll als Pionier- und Leuchtturmprojekt über die Stadtgrenze Buxtehudes hinaus sowie als Impulsgeber und Aktivator durch eine gelungene Vereinbarung von Kreativität, Multifunktionalität und Denkmalschutz bekannt werden.



PLAN:KOOPERATIV