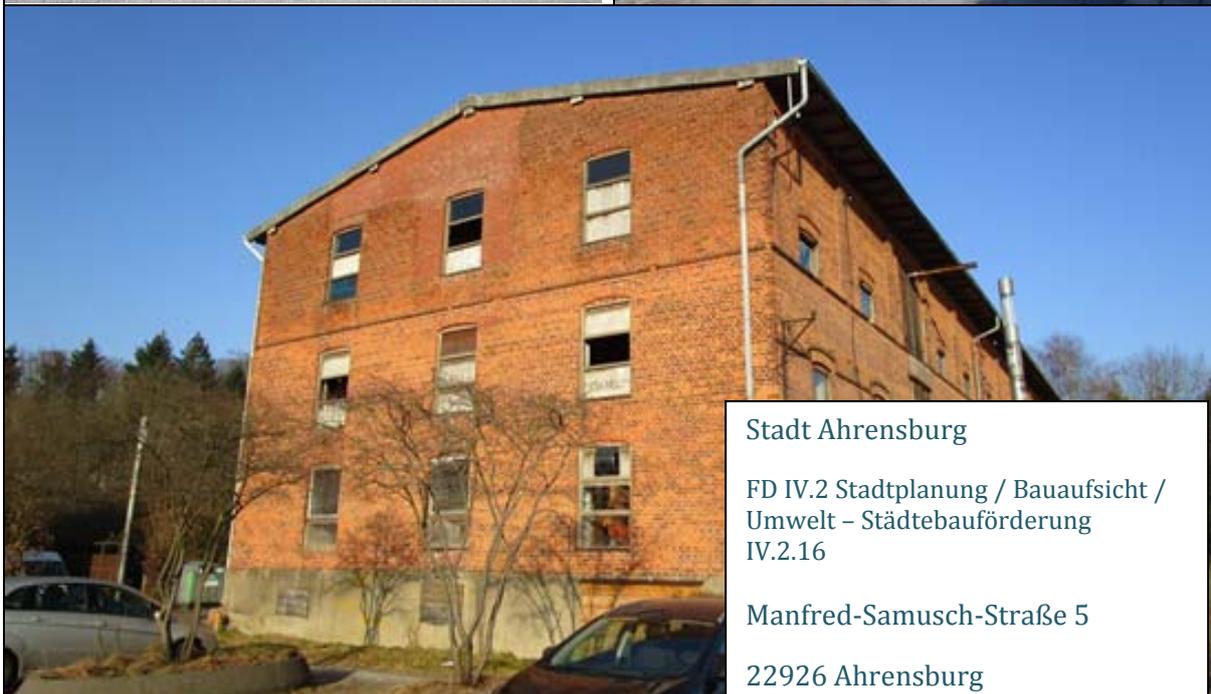


Exposé „Speicher“

Revitalisierung des leerstehenden Gebäudes

am Gutshof Ahrensburg



Stadt Ahrensburg

FD IV.2 Stadtplanung / Bauaufsicht /
Umwelt – Städtebauförderung
IV.2.16

Manfred-Samusch-Straße 5

22926 Ahrensburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Steckbrief - Speicher am Gutshof	3
2.	Zielsetzung.....	4
3.	Speicher am Gutshof	4
3.1	Standort Ahrensburg - Makroebene	4
3.2	Standort Speicher - Mikroebene	5
3.3	Baugeschichte zum Speicher und Gutshof.....	6
3.4	Grundbuchbestand.....	8
3.5	Kultur- und gastronomische Einrichtungen	9
3.6	Eigentümerstruktur	10
3.7	Standortbewertung	10
4.	Bau- und Planungsrecht	11
4.1	Festsetzungen Flächennutzungsplan	11
4.2	Festsetzungen Bauleitplanung	11
4.3	Sanierungsrecht und Städtebauförderung.....	11
5.	Baubeschreibung und –zustand des Speichers am Gutshof	13
5.1	Objektbeschreibung	13
5.2	Fotodokumentation	18
6.	Soll-Zustand / Nutzungskonzept	19
6.1	Grundidee.....	19
6.2	Bewertungsmatrix – einfache Nutzwertanalyse	20
7.	Vorgehen	22
7.1	Zeitplan/Meilensteine	22
7.2	Nutzerfindung und Betriebsmodell und Finanzierung	22

Stadt Ahrensburg

FD IV.2 Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt – Städtebauförderung
IV.2.16

Manfred-Samusch-Straße 5

22926 Ahrensburg

Stand 04. April 2018

1. Steckbrief - Speicher am Gutshof

Grundstück:	Flurstücksnummer: 838 (rd. 984 m ²), 840 (rd. 77 m ²) Gemarkung Ahrensburg
Objektanschrift:	Lübecker Straße , an der Schlossgärtnerei
Grundstücks- und Gebäudebeschreibung:	1895 erbauter ehemaliger Getreidespeicher. Tragende Strukturen in grundsätzlich gutem Zustand. Im Gebäude sind weder Strom- und Wasseranschluss noch Sanitäreinrichtungen vorhanden. Mehr als eine Lagernutzung ist derzeit nicht möglich. Die Obergeschosse stehen leer und sind mangels einer fehlenden Treppe nur schwer zugänglich. Außerdem werden seit kurzem Maßnahmen zur Sicherung des Gebäudes durchgeführt.
Baurecht:	Im Sanierungsgebiet der Ahrensburger Innenstadt/ Schlossbereich (Städtebauförderung). Der Speicher liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55a (Fläche ist als Sondergebiet für Kultur- und Freizeit ausgewiesen) und steht gem. §172 BauGB unter Erhaltungsschutz.
Derzeitige Nutzung:	Das Erdgeschoss des Speichers wird von zwei Mietern als Lagerstätte und Atelier genutzt.
Erschließung:	Erschlossen ist das Gebäude von der Lübecker Straße über die Flurstücke 97 und 839 (Eigentum der Stadt Ahrensburg)
Denkmalschutz:	Aus städtebaulichen sowie geschichtlichen Gründen (DSchG SH §2 und §8) ist er zudem Bestandteil eines Kulturdenkmals von besonderem Wert. Der denkmalpflegerische Schutzzumfang bezieht sich auf das gesamte Äußere des Speichers. Eine Eintragung in die Liste der Kulturdenkmäler des Landes Schleswig-Holstein ist vorgesehen.
Zukünftige Nutzung des Speichers:	Ziel ist es, den Leerstand zu beseitigen und eine Nutzung zu finden, die das Gutshofensemble aufwertet, sich in den historischen Schlossbereich integriert und diesen stärkt. Es soll sich um eine publikumswirksame Nutzung handeln, die wirtschaftlich tragfähig ist, jedoch nicht in Konkurrenz zur Innenstadt steht und die derzeit vorhandenen Defizite mindert. Wünschenswert ist eine Nutzung, die Synergieeffekte mit den vorhandenen Nutzungen und Einrichtungen (Schloss, Marstall, Multifunktionsplatz, Kunst und Kultur, Antiquitätenhandel) generiert und gleichzeitig die benachbarte Wohnnutzung nicht stört.

2. Zielsetzung

Das übergeordnete Ziel für den Speicher am Gutshof ist eine für die Stadt Ahrensburg adäquate Nutzungsfindung, die eine entsprechende Beteiligung der relevanten Akteure vor Ort mit einschließt. Adäquat bedeutet, neben der Beseitigung des Leerstandes, eine Nutzung zu finden, die das Gutshofensemble als Ganzes aufwertet, sich in den historischen Schlossbereich integriert und diesen stärkt und Synergieeffekte nutzt.

Zudem soll eine entsprechende Nutzung publikumswirksam sein, wirtschaftlich tragfähig, nicht in Konkurrenz zur Innenstadt stehen und die derzeit vorhandenen Defizite ausgleichen. Das Innenstadtkonzept identifiziert unter anderem Defizite in den Bereichen Tourismus, Gastronomie für die Gesamtstadt und Aufenthaltsqualität im direkten Umfeld des Speichers.

Eine entsprechende Nutzung des Speichers könnte sich folglich auf die gesamtstädtische Entwicklung positiv auswirken und bestehende Problemlagen beseitigen.

3. Speicher am Gutshof

3.1 Standort Ahrensburg -Makroebene

Die Stadt Ahrensburg liegt am Stadtrand zu Hamburg im Kreis Stormarn und ist mit rd. 34.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Landkreises. Die Stadt gehört zur Metropolregion Hamburg und grenzt an die Gemeinden Ammersbek, Delingsdorf, Hammoor und Großhansdorf sowie die Hamburger Stadtteile Volksdorf und Rahlstedt.

Verkehrstechnisch erschlossen und angebunden ist Ahrensburg für den Motorisierten-Individualverkehr (MIV) nach Osten über die Lübecker Straße, den Ostring und Verlängerten Ostring an die Bundesautobahn A1 sowie in Nord-Süd-Richtung über die Hamburger Straße. Mit dem Öffentlichen-Personennahverkehr (ÖPNV) ist die Stadt mit der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck (im Regionalverkehr: RE 80 und RB 81) über die Stationen Ahrensburg sowie Ahrensburg-Gartenholz, oder mit der U-Bahn (U1) aus Richtung Hamburg über die Stationen Ahrensburg-West und –Ost erreichbar. Innerstädtisch existiert ein breit ausgebautes Stadtbusliniennetz, so dass alle Teile der Stadt wie auch der Speicher am Gutshof gut erreichbar sind.

Die gute verkehrstechnische Anbindung und Nähe zu Hamburg schätzen auch viele einschlägige Unternehmen, wie u.a. Acer Computer GmbH, Axel Springer SE, edding AG, General Electric und Hela Gewürzwerk Hermann Laue GmbH. Die verkehrstechnische Anbindung nach Hamburg wird sich in den nächsten Jahren durch den Bau der S-Bahn Linie S4 noch weiter deutlich verbessern.

Zu den bedeutenden Bauwerken der Stadt gehört neben der Schlosskirche und den Gottesbuden insbesondere das gesamte Schlossensemble des Ahrensburger Schlosses, zu dem auch der Gutshof mit Speicher gehört.

Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum des Landes Schleswig-Holstein sowie des Kreise Stormarn, d.h. sie erfüllt wichtige Funktionen im Bereich der sozialen und soziokulturellen Infrastruktur, der Nah- sowie medizinischen Versorgung (Daseinsvorsorge).

3.2 Standort Speicher - Mikroebene

Der Speicher liegt auf dem ehemaligen Gutshofgelände (im nördlichen Bereich der Innenstadt, östlich des Ahrensburger Schlosses). Der Speicher am Gutshof ist Teil des Untersuchungsgebietes sowie des gleichnamigen Sanierungsgebietes „Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich“. So wurde die Stadt Ahrensburg mit dem o.g. Gebiet in die Bundesländer-Städtebauförderung, Programmsegment Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen. Die Bekanntgabe des Sanierungsgebietes (umfassendes Verfahren nach §§ 152-156a BauGB) soll im Frühjahr 2018 erfolgen.

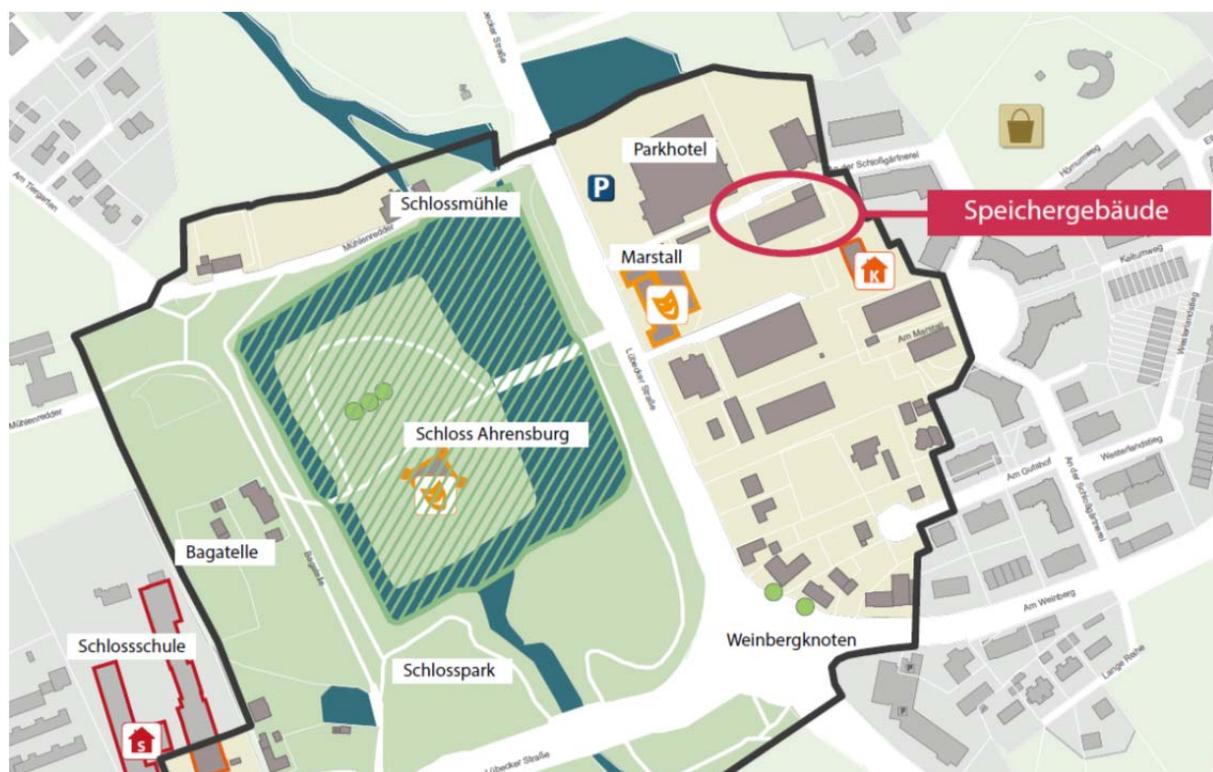


Abb.1: Lage des Ahrensburger Speichers am Gutshof

BPW | baumgart +partner 2017

Das Speichergebäude hinter dem Marstall wurde Anfang 2016 mit Mitteln des Städtebauförderprogramms erworben, um das historische Gebäude zu erhalten und es einer neuen Nutzung zuzuführen.

3.3 Baugeschichte zum Speicher und Gutshof

Der Speicher ist Teil eines vierseitig offen bebauten Wirtschaftshofes. Der Wirtschaftshof (der Haupthof der Ahrensburger Gutsherren) befand sich schon seit Gründung des Gutes, mindestens seit 1715, auf dem heutigen Gutshofgelände mit zwei riesigen Ställen/Scheunen, ich sende Ihnen einen Kartenausschnitt von 1749 mit. Auf der Schlossinsel befanden sich auch seit dem 17. Jahrhundert Wirtschaftsgebäude, die aber nicht für die Gutswirtschaft/Gutshof, sondern für den Schlosshaushalt und die Verwaltung gedacht waren (Reitpferde, Verwlater, Brau, Back, Kochhaus – im Schloss gab es keine Küche wegen Brandgefahr - , Milchkühe, Brunnen) – nur die Schlosshaushaltsgebäude wurden ab 1856 abgetragen, um Platz zu machen für den neuen Schlosspark.

Auf dem heutigen Gutshofgelände, wo damals der Haupthof des Gutes Ahrensburg war, wurde 1845 nur der Marstall mit Reithalle auf dem Gutshofgelände gebaut (und ein heute abgerissenes Torhaus auf der Schlossbrücke). Der jetzige Speicher ist Ende des 19. Jahrhunderts gebaut worden, weil die alte Scheune durch einen Brand zerstört worden war. Das Verwalterhaus ist bereits in den 1770er Jahren gebaut worden und ab 1856 aufwendig mit anderen Gebäuden auf dem Gutshofgelände durch den Grafen Ernst Schimmelmann umgestaltet worden. Der Marstall wurde später errichtet.

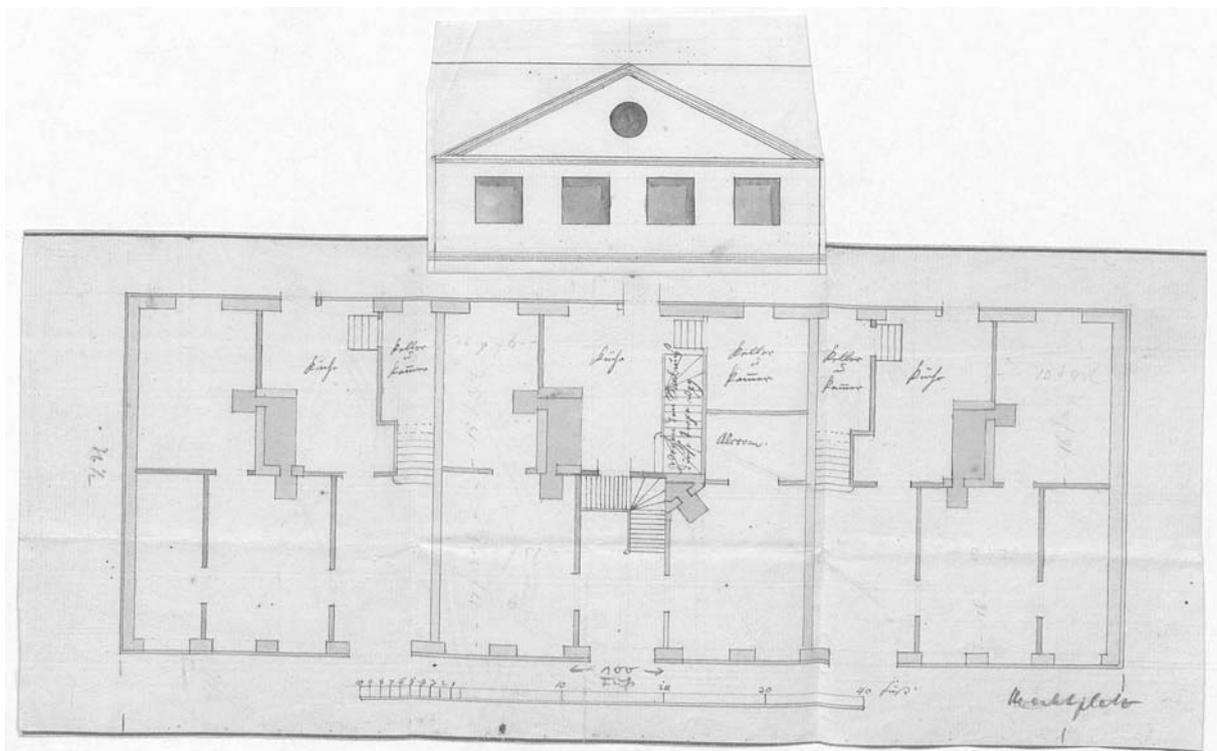


Abb.2: Bauzeichnung

Stadt Ahrensburg

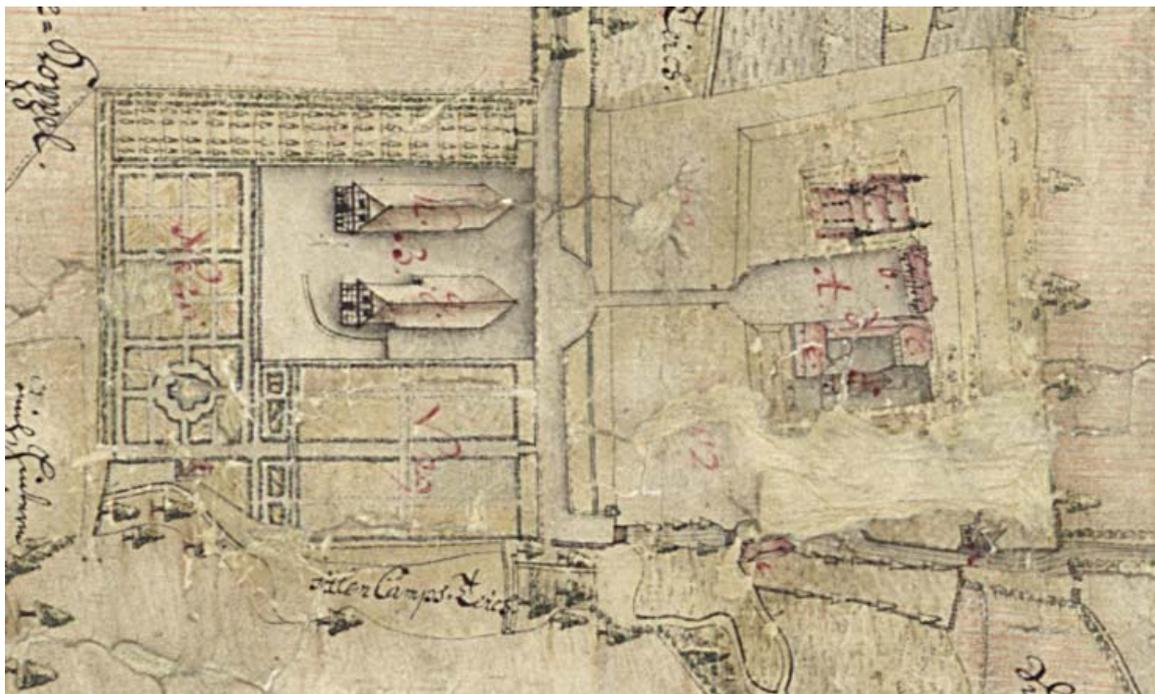


Abb.3: Ausschnitt Karte von 1749

Stadt Ahrensburg

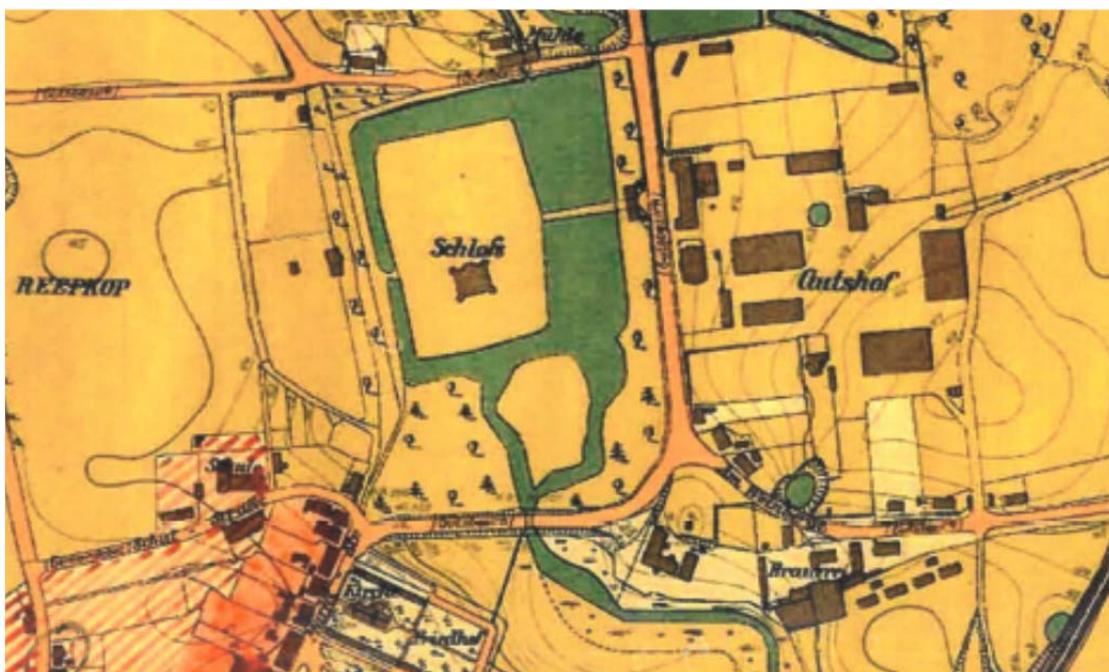


Abb.4: Lage des historischen Gutshofes

Stadt Ahrensburg

Heute steht das gesamte Ensemble mit Speicher, Marstall, Reithalle und Verwalterhaus als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Ursprünglich wurde der Speicher als Getreidelager

genutzt. Über zwei auf der rechten Seite angeordnete Durchfahrten wurde der Speicher beschickt.

Die historische Deckenkonstruktion des Speichers bestand aus einer Holzbalkendecke, die im rechten Durchfahrtsbereich auf Querwänden aufgelagert war und im linken Bereich über Holzstiele bis auf die hier vorhandene Kellerdecke abgetragen wurde. Die Kellerdecke besteht aus einer Holzbalkenkonstruktion auf gemauerten Pfeilern bzw. Wänden. Die Umfassungsmauern nehmen ca. 60 cm im Erdgeschoss über 45 cm im 1. Obergeschoss und auf 22 cm bis 11 cm im Dachgeschoss ab. Die Dachkonstruktion ist eine dreischiffige Anlage mit 4 Stielachsen, darauf längsläufigen Pfetten mit querlaufenden Sparren. Die Aussteifung erfolgt über längs- und querlaufende Dreiecksstrukturen.

Im Laufe der Jahre wurde das Gebäude mehrfach umgenutzt und entsprechend umgebaut, beispielsweise als Jugendclub. Die Fassaden wurden dabei nicht verändert. Der wesentliche konstruktive Umbau erfolgte im Jahr 1967, als im östlichen Gebäudeteil die Holzbalkendecke des Erdgeschosses entfernt und eine Stahlbetondecke eingezogen wurde (Achse 5 bis 10). Dadurch wurde die Durchfahrtsmöglichkeit über den z.T. bereits geschlossenen Toranlagen endgültig verhindert. Der ebenfalls in den 1960er Jahren vorgesehene Einbau einer Stahlbetondecke im westlichen Bereich (Achse 0 bis 5) wurde nicht mehr durchgeführt. Im Inneren wurden wiederholt Trennwände eingebaut, auch wurde die Holzkonstruktion teilweise mit abhängenden Decken verkleidet.

Die Fassaden des Gebäudes sind im Laufe der Zeit mehrfach im Bereich der Öffnungen umgebaut worden. Nur die Fassade im Dachgeschoss ist im Wesentlichen ursprünglich erhalten.

3.4 Grundbuchbestand

Das Grundstück mit den Flurstücksnummern 838 und 840, Lübecker Straße ist im Grundbuch des Amtsgerichts der Stadt Ahrensburg 5001 Blatt 13446 vorgetragen, Gebäude und Freifläche zu rd. 1060 m².

3.5 Kultur- und gastronomische Einrichtungen

Der Gutshof und der Schlossbereich sollen als Zentrum für Kunst(-handwerk), Kultur, Musik und Gastronomie - „Ahrensburger Kultur-Cluster“ - weiter entwickelt werden. Dabei soll auf vorhandenen Nutzungen wie beispielsweise Antiquitätenverkauf, Weinhandel, Café und der Tourismusinfrastruktur aufgebaut werden.

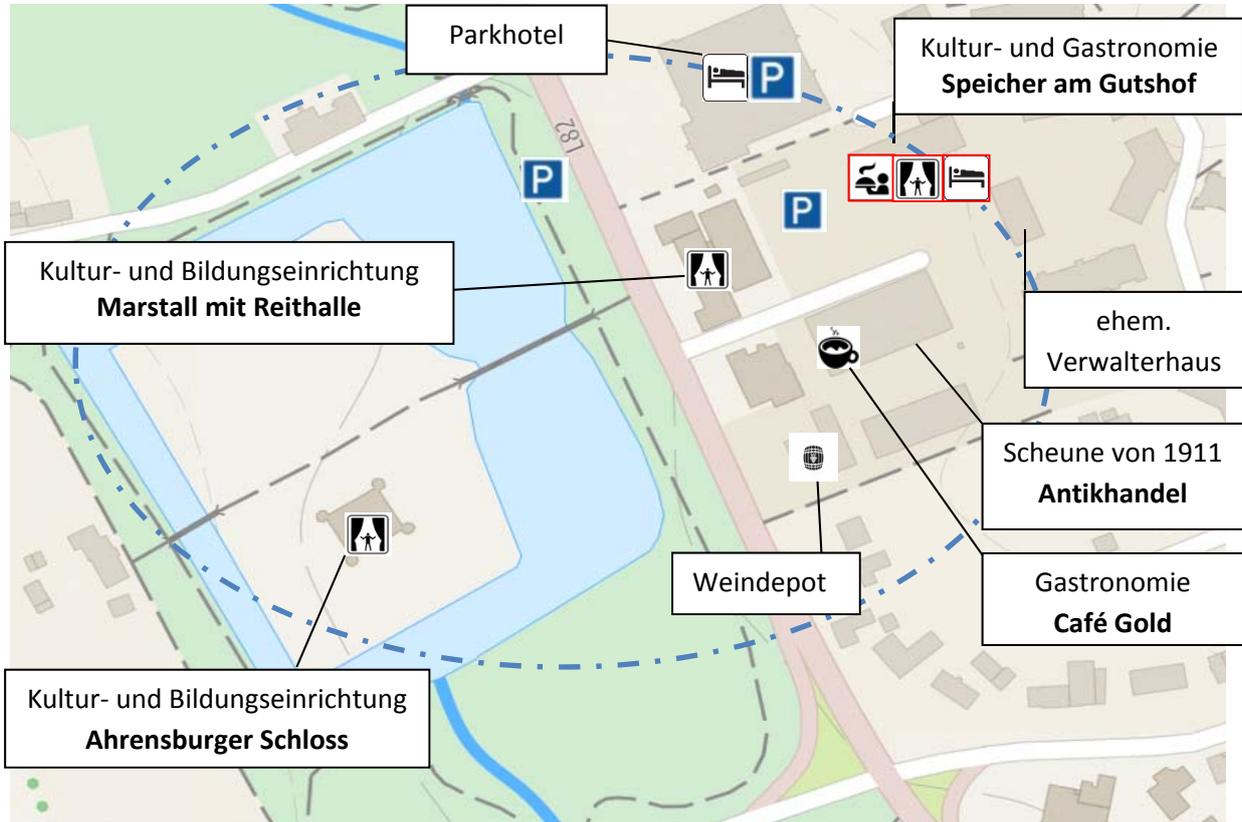


Abb.5: Kultur- u. gastronomische Einrichtungen

Stadt Ahrensburg FD: IV.2

3.6 Eigentümerstruktur

Der Speicher und Marstall sind im Besitz der Stadt Ahrensburg. Insgesamt ist der überwiegende Teil der Grundstücke am Gutshof jedoch in privater Hand.

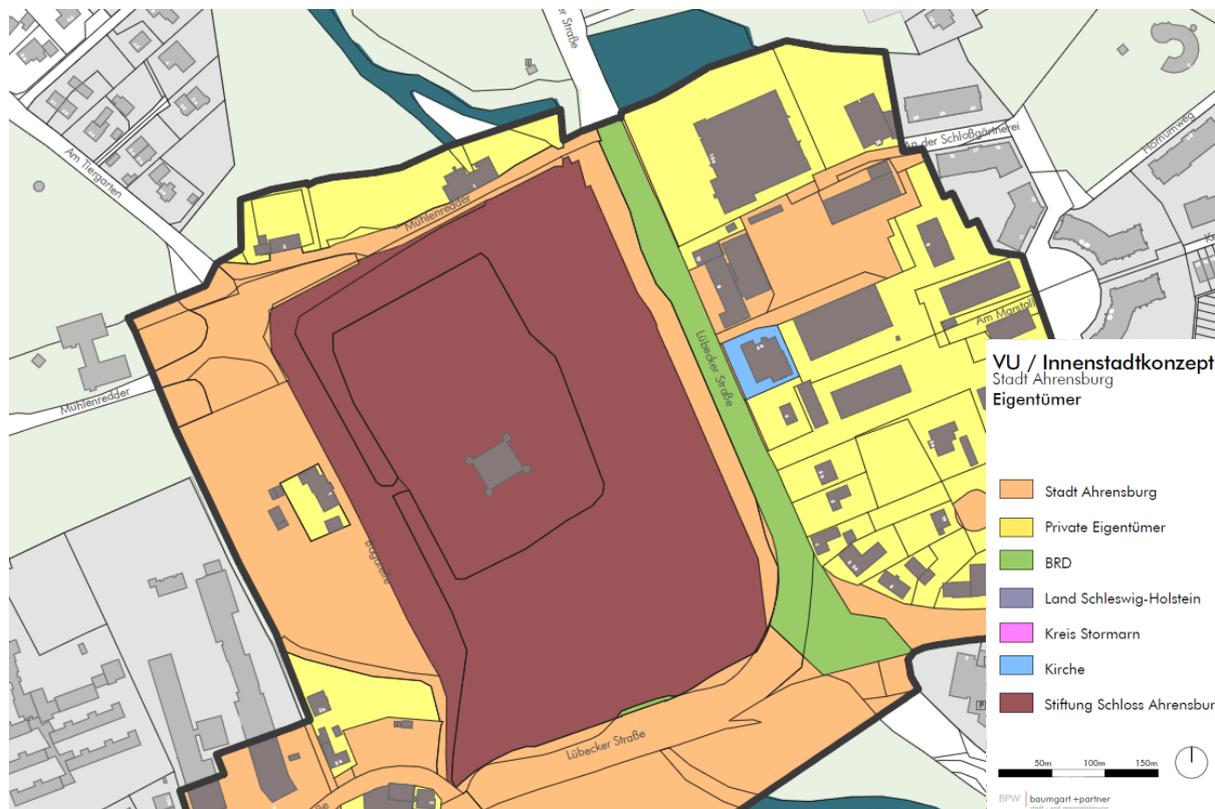


Abb.6: Eigentümerstruktur am Gutshof

BPW|baumgart +partner 2018

3.7 Standortbewertung

Aufgrund seiner Lage im historischen Schlossensemble, der bestehenden Bausubstanz und der guten verkehrstechnischen Anbindung ist das Gebäude/Grundstück besonders geeignet, um bereits genannte publikumswirksame Nutzungen im Bereich Tourismus, Gastronomie und Kultur zu realisieren. Auf der Nachfrageseite kommt hinzu, dass hinsichtlich des Einzugsgebietes der Kreis Stormarn, die Stadt Ahrensburg, wie auch das Land Hamburg eine im Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche Kaufkraft aufweisen.

4. Bau- und Planungsrecht

4.1 Festsetzungen Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan von 1974 der Stadt Ahrensburg als Wohnbaufläche festgesetzt.

4.2 Festsetzungen Bauleitplanung

Der Speicher liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55a vom ... und steht gem. §172 BauGB unter Erhaltungsschutz, da er zu den historischen Elementen des Schlossensembles mit dazugehörigem Gutshof zählt und von historischer Bedeutung ist. Der Bebauungsplan setzt den Bereich um den Speicher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur- und Freizeit fest.

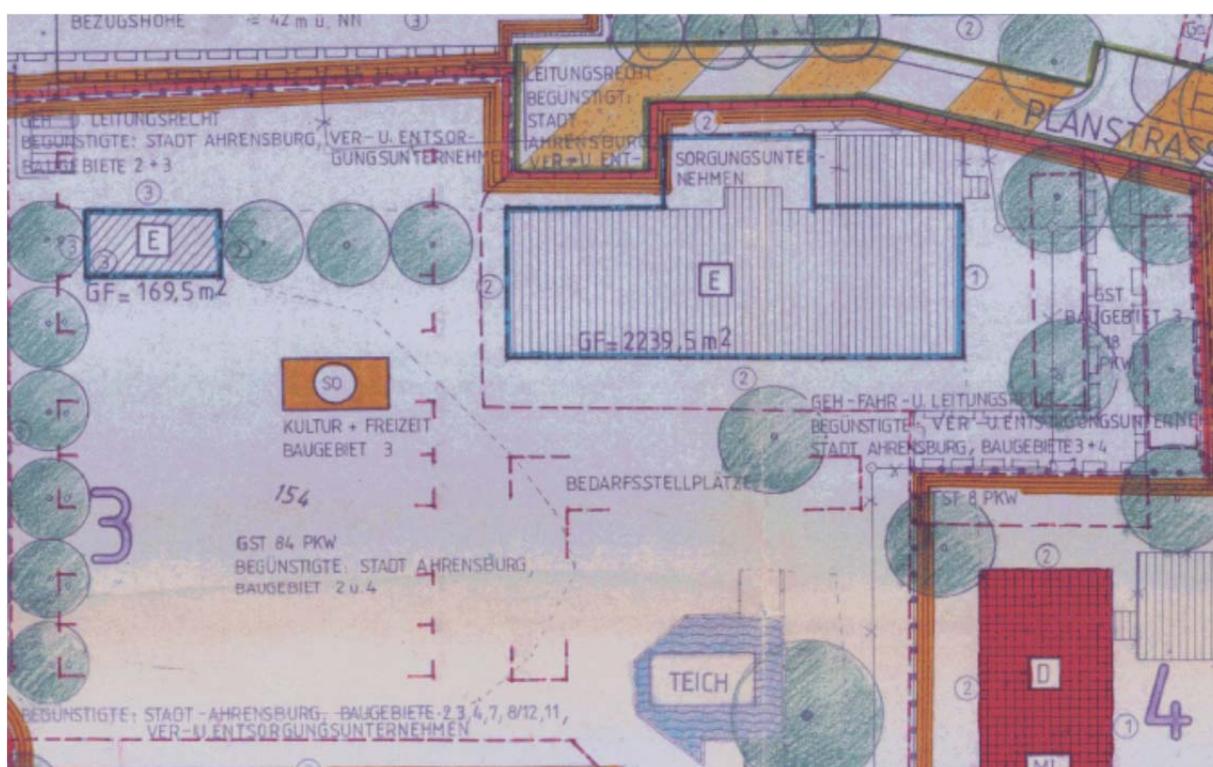


Abb.7: Ausschnitt B-Plan 50a

Stadt Ahrensburg FD: IV.2

4.3 Sanierungsrecht und Städtebauförderung

Das Gebäude/Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich“ (Programmsegment Städtebaulicher Denkmalschutz). Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren nach §§ 152-156a BauGB) durchgeführt (Rechtskraft erwartet, Frühjahr 2018).



Abb.8: Sanierungsgebiet - Geltungsbereich

Stadt Ahrensburg FD: IV.2 2018

5. Baubeschreibung und –zustand des Speichers am Gutshof

5.1 Objektbeschreibung

Das dreigeschossige, massiv errichtete Gebäude mit Flachdach ist teilweise unterkellert. Die potentielle Nutzfläche beträgt rd. 1.600 m². Das Erdgeschoss wird derzeit nur als Lagerraum und Künstleratelier genutzt. Das erste und zweite OG stehen leer und sind derzeit nur über eine Trittleiter zugänglich. Da aktuell im Gebäude weder Strom- und Wasseranschluss vorhanden sind, ist mehr als eine Lagernutzung auch nicht möglich.

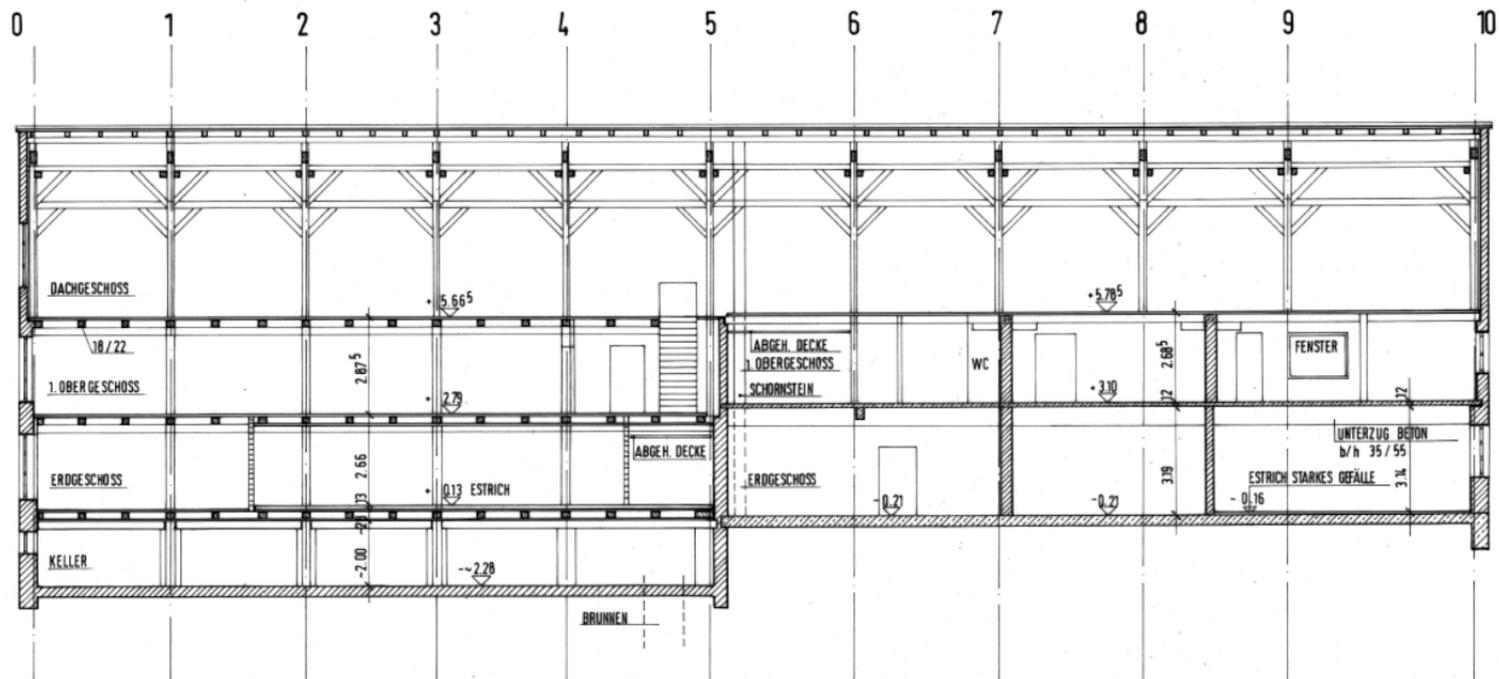


Abb.9: Schnitt Speicher
Hage.felshart.griesenberg 2016

Kellergeschoss

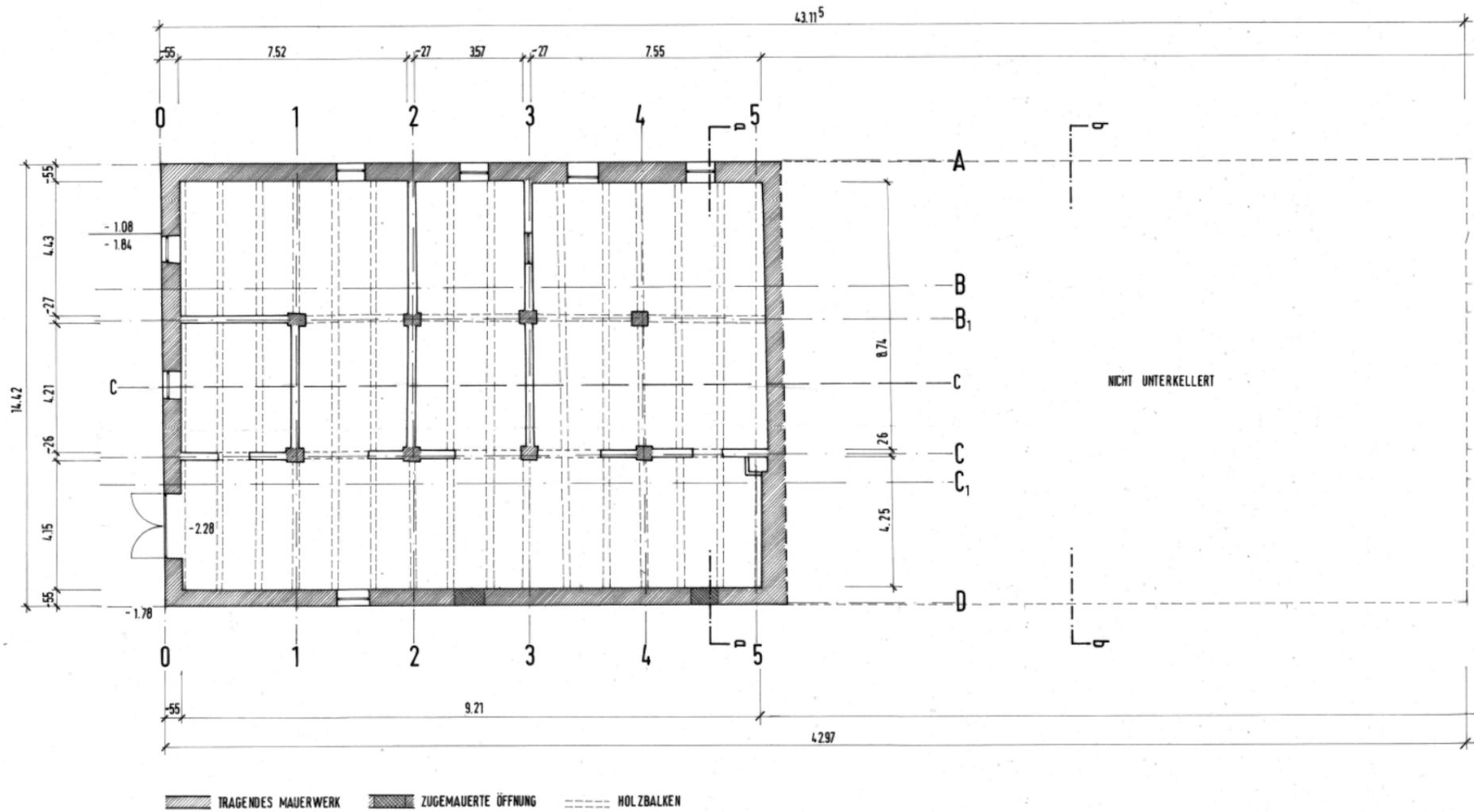


Abb.10: Kellergeschoss Speicher
Hage.felshart.griesenberg 2016

Erdgeschoss

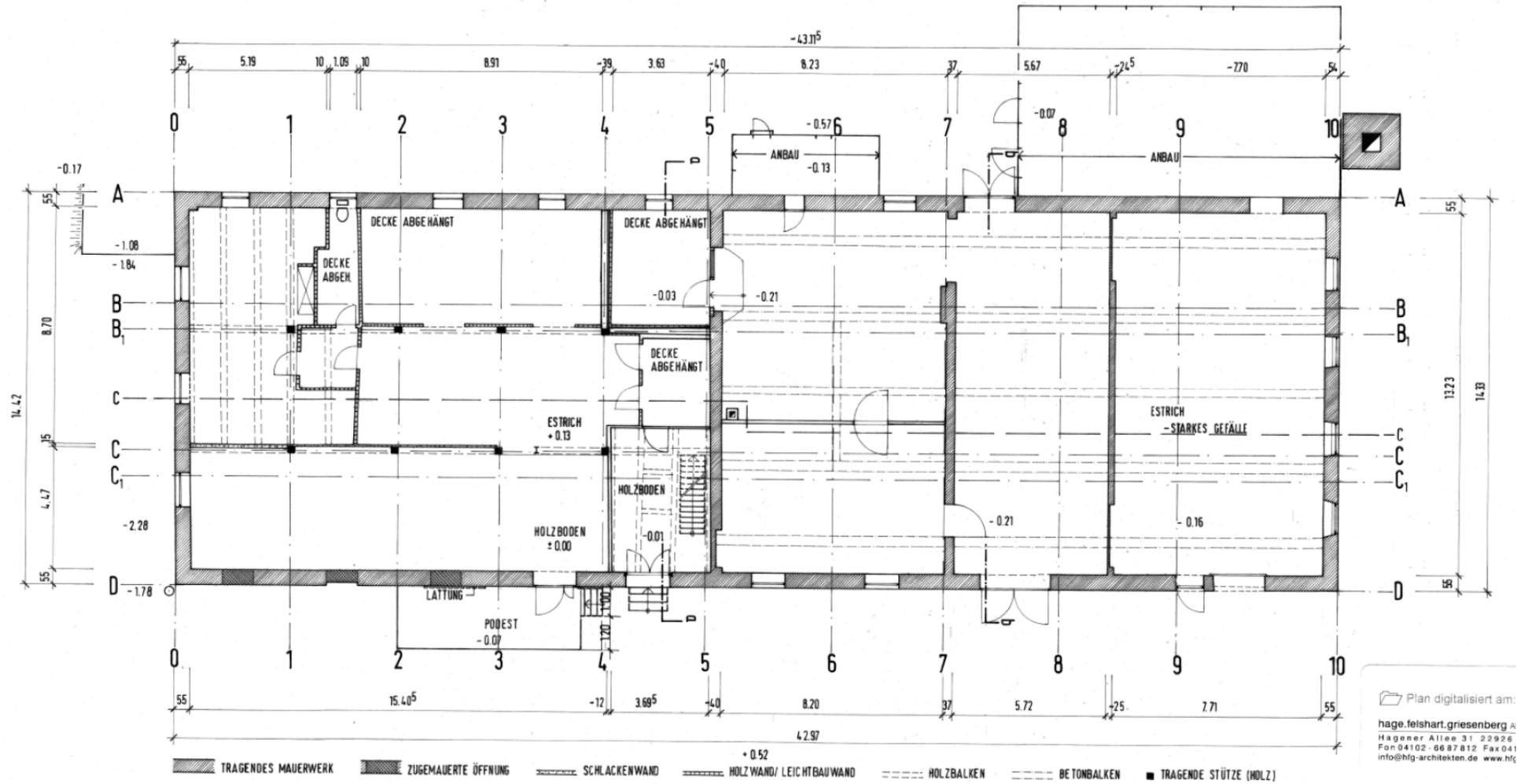
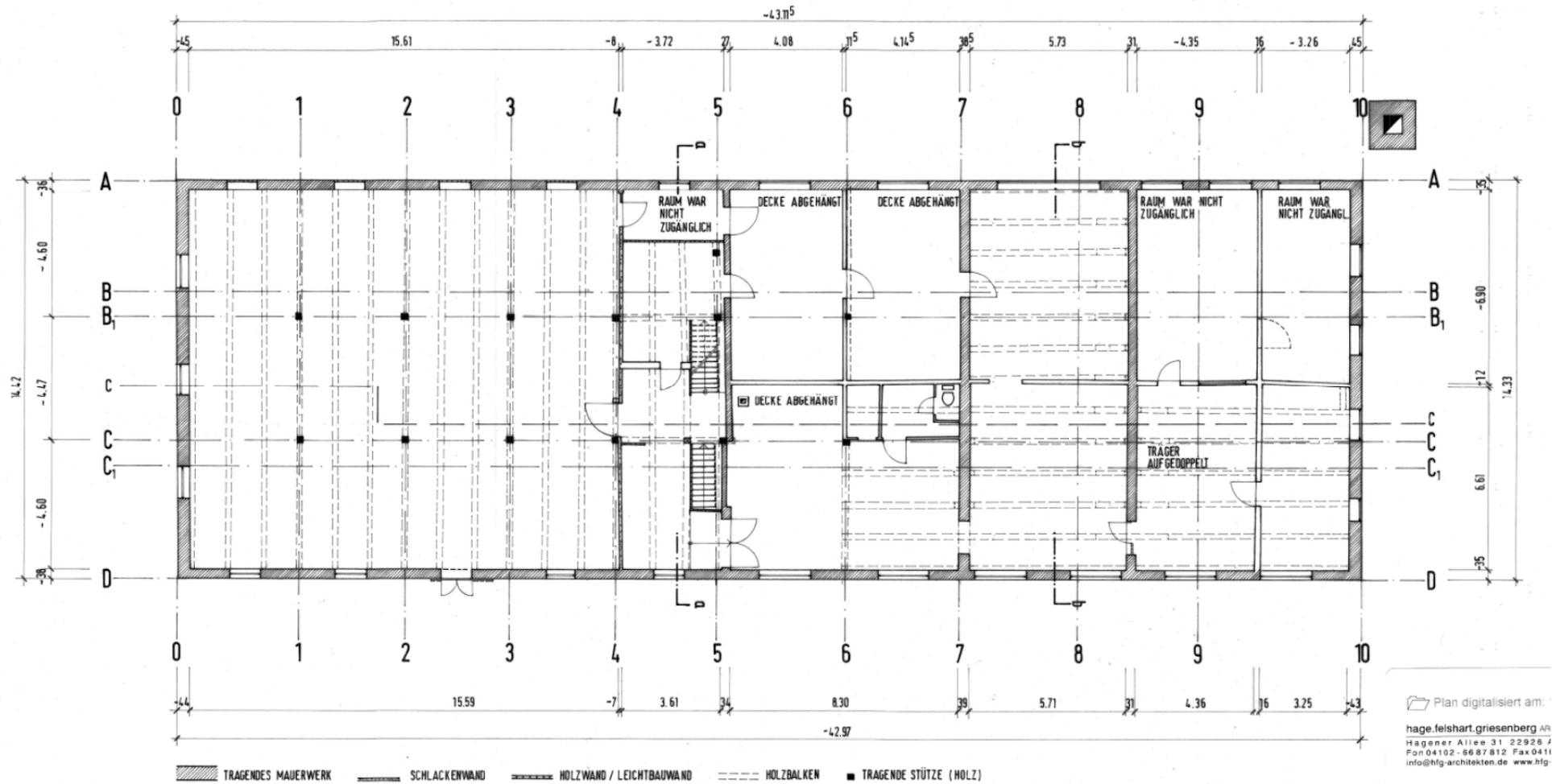


Abb.11: Erdgeschoss Speicher
 Hage.felshart.griesenberg 2016

1. Obergeschoss



Plan digitalisiert am:
 hage.felshart.griesenberg AR
 Hagener Allee 31 22926 J
 Fon 04102-6687812 Fax 0411
 info@hfg-architekten.de www.hfg-

Abb. 12: Obergeschoss Speicher
 Hage.felshart.griesenberg 2016

2. Obergeschoss

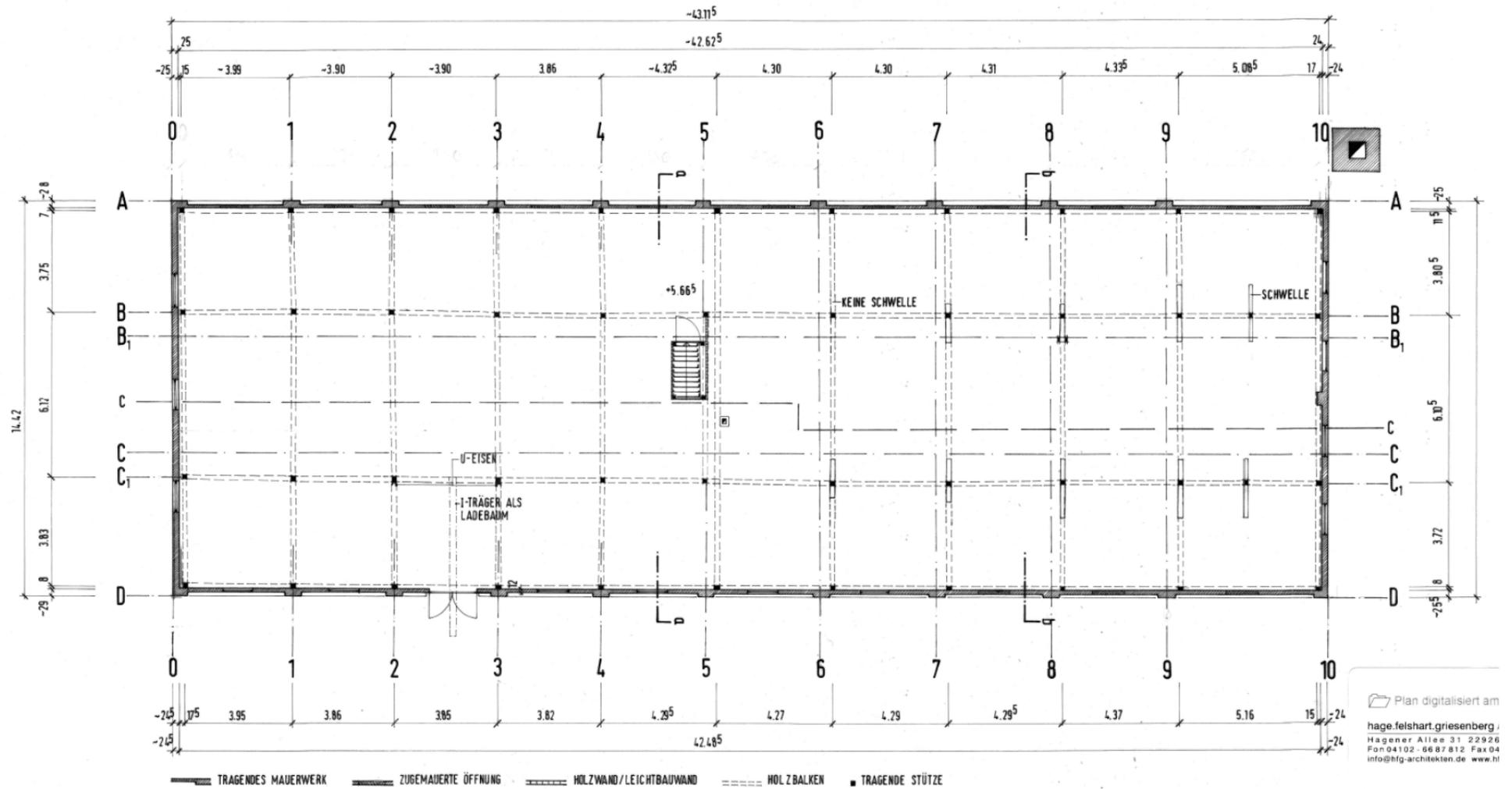


Abb. 13: Obergeschoss Speicher
 Hage.felshart.griesenberg 2016

5.2 Fotodokumentation



Abb.14: Außenanlagen Speicher
Stadt Ahrensburg FD:4.2 2018



Abb.15: Außenanlagen Speicher
Stadt Ahrensburg FD:4.2 2018



Abb.16: Außenanlagen Speicher
Stadt Ahrensburg FD:4.2 2018

6. Soll-Zustand / Nutzungskonzept

6.1 Grundidee

Das übergeordnete Ziel für den Speicher am Gutshof ist wie bereits erwähnt eine adäquate Nutzungsfindung. Insbesondere soll diese publikumswirksam und ökonomisch tragfähig sein. Darüber hinaus soll eine etwaige Nutzung oder Nutzungsmischung die derzeit vorhandenen Defizite wie ein fehlendes gastronomisches Angebot und geringe Aufenthaltsqualität im direkten Umfeld des Speichers (Gutshofensemble) ausgleichen und wenn möglich Synergieeffekte (Kooperationsmöglichkeiten) nutzen.

Als Unterstützung zur Entscheidungsfindung soll eine Bewertung möglicher Nutzungen des Speichers am Gutshof erfolgen. Die Bewertung erfolgt mittels einer Bewertungsmatrix auf der Grundlage des Punktwertverfahrens oder Scoring-Modells genannt (Zangemeister 1976). Dieses Verfahren gewährleistet eine bessere Vergleichbarkeit der Ergebnisse. Die Nutzwertanalyse bewertet die Effektivität und findet daher Anwendung im Controlling, Projektmanagement sowie im Vergaberecht.

Die der Bewertungsmatrix zu Grunde liegenden Nutzungen wurden teilweise im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen identifiziert oder durch Bürgerinnen und Bürger an die Stadtverwaltung als mögliche Nutzung für das Gebäude herangetragen.

6.2 Bewertungsmatrix – einfache Nutzwertanalyse

Nutzungen								
Wahrscheinlichkeit der Zielerreichung								
(hoch = 2, Mittel = 1, gering = 0)								
Nutzungen	Gastro- nomie	Jugend- gästeha	Musical- schule	Museum	Bühne/ Theater	Kreativ- büros	Galerie	Ver- waltung
Kriterien								
Förderung von Kultur, Tourismus, Freizeit, Besucherfrequenz,	1	1	1	1	2	1	2	0
wirtschaftliche Tragfähigkeit	2	1	1	0	1	2	1	2
bauliche Umsetzbarkeit (Berücksichtigung Denkmalschutz u. Sanierungsziele)	1	1	2	2	0	2	1	1
Integration von Gastronomie	2	2	0	1	1	0	1	1
Förderung der sozialen Infrastruktur (soziale u. Pädagogische Aspekte)	0	2	2	2	2	0	1	0
Synergieeffekten	2	2	2	2	2	2	1	0
Steigerung der Aufenthaltsqualität	2	1	1	1	1	1	1	0
Effekte für das nähere u. weitere Wohnumfeld	2	1	1	1	1	1	1	0
Summe	12	11	10	10	10	9	9	4

Abb.17: Bewertungsmatrix
Stadt Ahrensburg FD:4.2 2018

Das Ergebnis der Nutzwertanalyse ist den Abbildungen 17 und 18 zu entnehmen. Von allen bewerteten Nutzungen weist eine gastronomische Einrichtung, wie das Gast- und Brauhaus, mit 9 Punkten den signifikant höchsten Grad der Zielerreichung (Nutzwert) auf. Maximal wären zehn Punkte erreichbar. Alle anderen analysierten Nutzungen weisen einen deutlich geringeren Nutzwert auf.

Da eine gastronomische Einrichtung nur einen Teil der Nutzfläche des Speichers benötigt, kann und sollte diese wenn möglich mit einer zweiten Nutzung kombiniert werden.

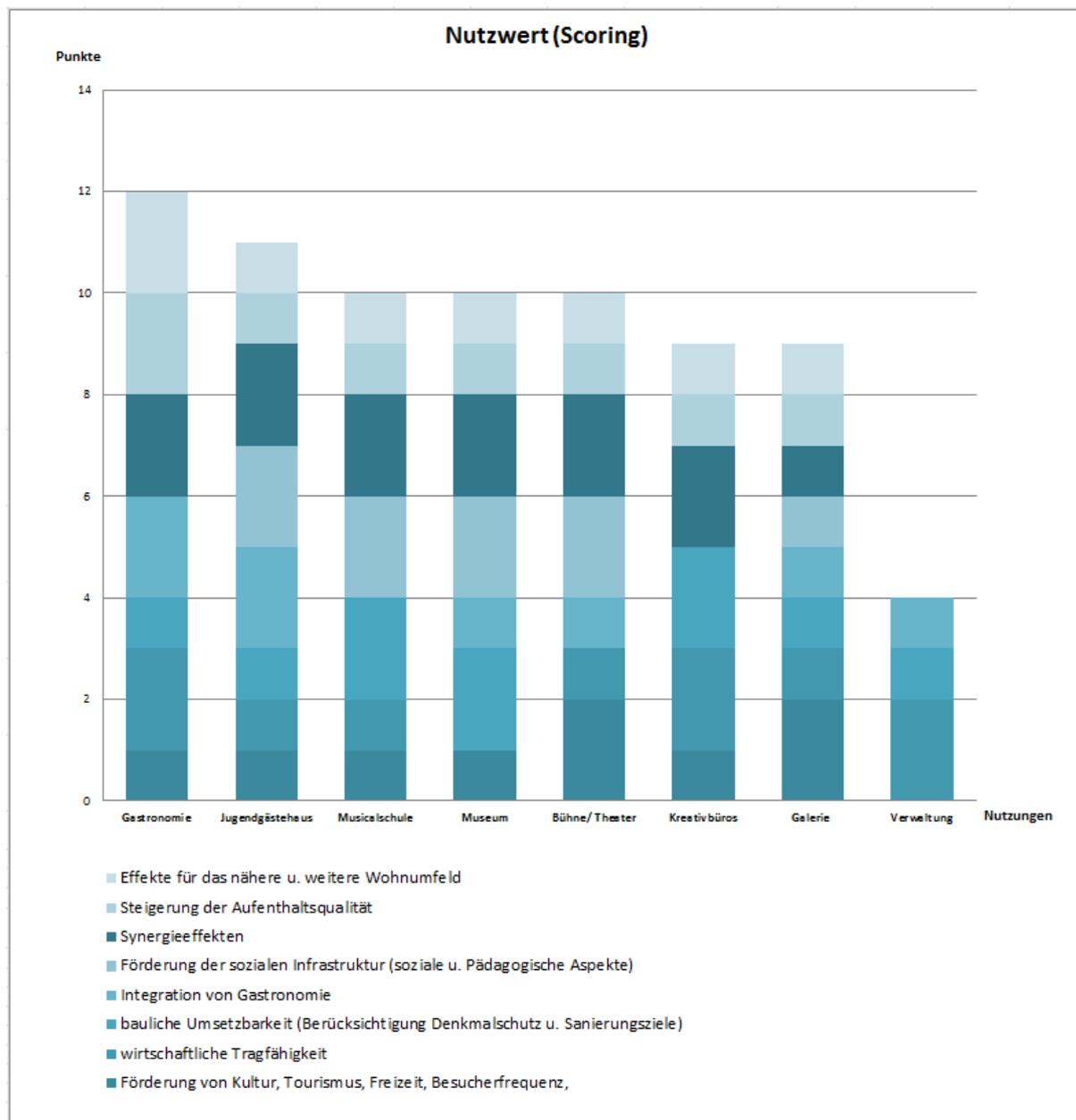


Abb.18: Nutzwert (Scoring)
Stadt Ahrensburg FD: IV.2 2018

7. Vorgehen

7.1 Zeitplan/Meilensteine

Den Speicher zu sanieren und in eine adäquate Nutzung zu bringen, ist eine Aufgabe, die voraussichtlich mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. Daher sollte es das Ziel sein, die Rahmenbedingungen zu sichern und insbesondere eine zeitnahe Lösung für die Nachnutzung sowie das Betriebsmodell zu finden. Dargestellt ist der Zeitplan in der unteren Abbildung.



Abb.19: Zeitplan
Stadt Ahrensburg FD: IV.2 2018

7.2 Nutzerfindung und Betriebsmodell und Finanzierung

Grundsätzlich bestehen mehrere Möglichkeiten, wie mit dem Speicher, der sich aktuell im Eigentum der Stadt befindet (Sondervermögen Städtebauförderung), umgegangen werden kann. So kann das Gebäude wieder veräußert werden oder es verbleibt im Eigentum der Stadt Ahrensburg. Die Veräußerung des Objektes kann im sanierten oder unsanierten Zustand erfolgen. Wenn der Speicher im Eigentum der Stadt verbleibt, kann die Sanierung entweder durch die Stadt selbst oder durch einen etwaigen Pächter, Mieter oder Betreiber erfolgen. Die Stadt kann das Objekt aber auch selbst sanieren und anschließend vermieten oder für bestehenden Eigenbedarf nutzen.

Wichtig ist jedoch, dass Städtebaufördermittel grundsätzlich nur für die Sanierung des Speichers eingesetzt werden können, wenn dieser sich im Eigentum der Kommune befindet. Für die Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes sind im Innenstadtkonzept 3.640.000 EUR vorgesehen. Bei Anerkennung dieser Einzelmaßnahme durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein müsste die Stadt Ahrensburg von

den Gesamtkosten ein Drittel i.H.v. rd. 1.213.300 EUR tragen. Die anderen zwei der Finanzierung Drittel i.H.v. rd. 2.426.700 EUR entfallen auf den Bund und das Land Schleswig-Holstein.

Das gängige Verfahren der Städtebauförderung sieht eigentlich vor, das Gebäude nach der Sanierung zu veräußern. Ein Verbleib des sanierten Gebäudes im Eigentum der Stadt ist jedoch nicht ausgeschlossen. Der Verbleib des Speichers als Eigentum bietet zudem viele Vorteile, die beispielsweise bessere Steuerungs- und Kontrollmöglichkeiten bieten. Die nachfolgende Grafik zeigt das mögliche Verfahren von Nutzerfindung, Betriebsmodell und Sanierung.

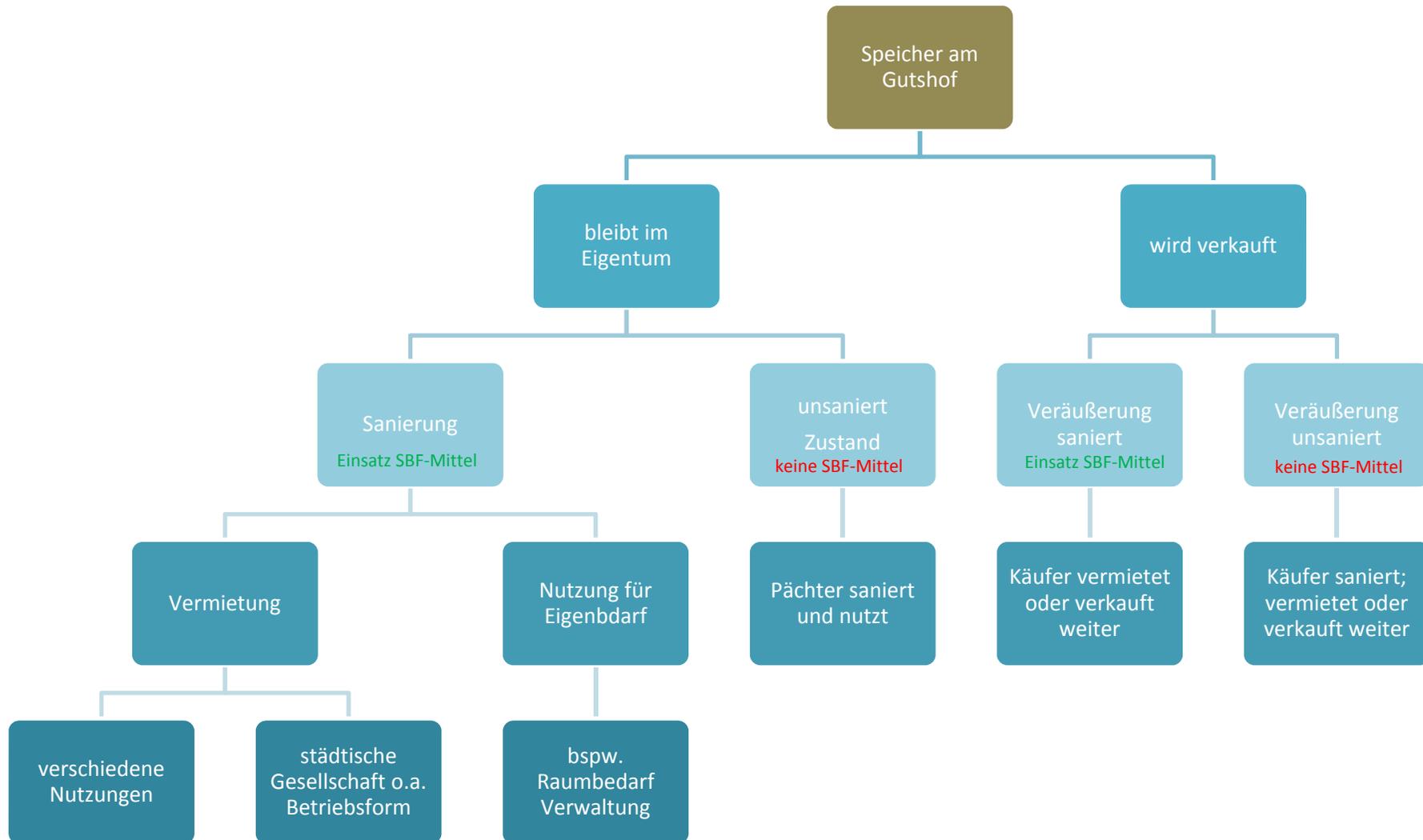


Abb.20: Nutzungsvariante
Stadt Ahrensburg FD: IV.2 2018