

WEITERENTWICKLUNG DES ALSEN-GELÄNDES

Bestandserhalt Spraywerk

Leistungsbeschreibung Tragwerksplanung

Juli 2026



1. Hintergrund und Anlass

Die Stadt Itzehoe ist ein Mittelzentrum nahe der schleswig-holsteinischen Westküste und Kreisstadt des Kreises Steinburg. Als solches übernimmt sie zentrale Versorgungsfunktionen für ihre rd. 33.000 Bewohnende sowie für die Umlandgemeinden, auch in den Bereichen Freizeit, Kultur und Bildung.

Die Stadt Itzehoe beabsichtigt im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau“ die Entwicklung der Fläche der ehemaligen Zementfabrik „Alsen“, die am Südufer der Stör zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Wellenkamp gelegen ist. Das Gelände wurde über 120 Jahre zur industriellen Herstellung von Zement genutzt, liegt jedoch der Stilllegung der Zementherstellung 1982 seit über 40 Jahren brach. Auf dem Gelände befinden sich aktuell noch einige Restgebäude der ehemaligen Zementfabrik, eine bauliche Entwicklung hat bisher nicht stattgefunden.

Zur Entwicklung der Fläche wurde das Gebiet 2004 in die Städtebauförderung aufgenommen. Zur Aufnahme in die Städtebauförderung wurden Vorbereitende Untersuchungen (2005) zur Behebung der Missstände gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Darauf aufbauend wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt und in 2007 beschlossen, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Es war zunächst Teil des Stadtumbaugebiets „Stadtumbau West“, welches 2008 gemäß § 171b BauGB festgelegt wurde und ist nachträglich in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ überführt worden. 2008 erfolgte der Ankauf der Flächen durch die Stadt Itzehoe.

Von 2008 bis 2013 wurde ein Haus der Jugend sowie ein Kultur- und Sportpark auf dem Gelände geplant. Diese Planungen wurden 2013 durch einen Bürgerentscheid gestoppt, der das Haus der Jugend weiterhin an seinem bisherigen Standort vorsah. Nach diesen teils bereits weit fortgeschrittenen Planungen hat das Gelände in den vergangenen Jahren seitdem wenig Entwicklung erfahren.

Im Jahr 2023 wurde die Planung für eine zukünftige Nutzung des Geländes wiederaufgenommen und entsprechend das teilräumliche Entwicklungskonzept (TREK) „Alsen“ beschlossen. Im Rahmen dieses TREK sind die im ISEK gesetzten Zielsetzungen und Maßnahmenvorschläge für das Alsen-Gelände in Bezug auf die aktuellen Entwicklungen überprüft und konkretisiert worden. Im Mai 2024 ist der Beschluss der Festlegung des Sanierungsgebiets "Alsen" im umfassenden Verfahren gem. § 142 BauGB erfolgt, das ehemalige Stadtumbaugebiet wurde damit überführt.

Die Entwicklung des Alsen-Geländes soll mit Mitteln der Städtebauförderung sowie ggf. weiteren Fördermitteln realisiert werden. Dafür sollen zudem sowohl Städtebauförderungsmittel der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Stadtumbau“ aus dem Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie ggf. weitere Fördermittel beantragt werden. Infolge dieser städtebaulichen Planung wurden die nördlichen Flächen an das Land Schleswig-Holstein veräußert, um eine neue Polizeidirektion zu errichten. Die südlichen Flächen sollen gemeinwohlorientiert aufgewertet werden und sind Teil dieser und weiterer paralleler europaweiter Ausschreibungen. Die anderen Ausschreibungen fokussieren die Herrichtung von teils verfallenen ehemaligen Industriegebäuden als öffentlicher teils überdachter Freiraum und Veranstaltungsfläche sowie der Freianlage als öffentlicher Freiraum.

2. „Alsen“-Gelände

Das „Alsen“-Gelände umfasst etwa 26.700 m². Davon entfallen etwa 17.000 m² auf die Freifläche. Im Norden ist die Fläche durch die angrenzende Stör begrenzt, im Westen verläuft die Bahnlinie Hamburg – Westerland. Der Zugang erfolgt heute über die Otto-F.-Alsen-Straße. Die Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt.

Auf der Fläche wurde 1863 eine Zementfabrik errichtet und im Laufe der Zeit erweitert. Der Haupterrichtungszeitraum wird auf den Anfang des 20. Jahrhunderts geschätzt. Aufgrund der lokalen Zementproduktion wurden viele Bauteile vor Ort aus Zement hergestellt. Die Industriegebäude entsprechen dem Stil ihrer Errichtung und bestehen neben Zement teilweise auch aus Klinkern.

Das Luftbild verdeutlicht den Maßstab der früheren Industrieanlagen auf dem Gelände, das wegen seiner Wasser- und Schienenanbindung logistisch gut geeignet war.



Abbildung 1: Luftbild Zementfabrik Alsen (Quelle: Kreismuseum)

Die Zementfabrik „Alsen“ war ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für die Stadt Itzehoe und den Kreis Steinburg. Aufgrund der Qualität des hergestellten Zements war „Alsen“ weltbekannt. Aufgrund der natürlichen Vorkommen im Boden war die Umgebung für die Zementherstellung besonders geeignet. Die Verwendung dieser Rohstoffe ist bis heute an zahlreichen alten Ton- und Kreidegruben ablesbar, die inzwischen häufig Seen gebildet haben. Die Zementproduktion wurde 1982 eingestellt. Seitdem sind die nachfolgend dargestellten Entwicklungsschritte unternommen worden. Parallel sind diverse Gebäude abgerissen worden und zum Teil deutlich verfallen.

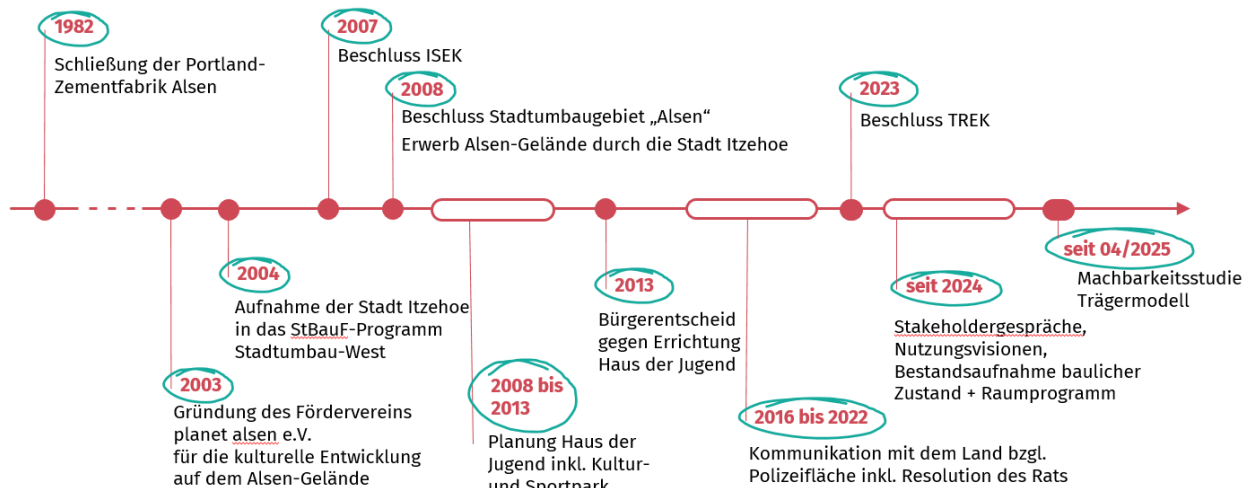


Abbildung 2: Zeitstrahl Entwicklung ab 1982

Heute besteht das Gebiet aus den folgend dargestellten Gebäuden, die gem. ihrer jeweiligen Funktion während der industriellen Nutzung benannt sind. Große Teile des ehemaligen Fabrikgeländes im Bereich des heutigen Industriegebietes sind bereits ungenutzt und überbaut, die noch bestehenden Gebäude stellen lediglich den verbleibenden Rest der Fabrik dar. Es besteht kein Denkmalschutz.

Die Fläche unterteilt sich in drei zu unterscheidende Bereiche.

Abzugrenzenden ist die südliche, alleinstehende Gebäudezeile, die aus Elektrowerkstatt, Hauptmagazin, der offenen Halle sowie dem Schlämbottich besteht. Die Gebäudezeile bildet das einzig gut erhaltene Gebäude der ehemaligen Zementfabrik, die vom ansässigen Verein Planet Alsen e.V. für seine Zwecke instandgehalten wird. Der Verein nutzt die Gebäude Elektrowerkstatt und Magazin für seine Arbeit. Die aktive Kunst- und Kulturszene, die durch die Arbeit des Vereins auf dem Gelände verankert ist, ist ein großer Gewinn für die Stadt und soll erhalten und ausgebaut werden. Das Gebäude beinhaltet Büroflächen sowie große Ausstellungsflächen, die teilweise für Film- und Werbedreh, (Kurz)-Filmfeste, Modenschauen, Weinfeste, Ausstellungen, Musikveranstaltungen, ein Industriemuseum und die die lebhaftes Graffiti-Szene genutzt wurden. In den vergangenen Jahren fanden diverse Partys, sowie kulturelle Veranstaltungen (Architektursommer, Kultursommer, etc.) hier statt. Der Schlämbottich wird vorrangig für teils organisierte Graffitikunst verwendet, was aufgrund der großen Wandflächen besonders große Kunstwerke ermöglicht. Der Schlämbottich ist in der Graffiti-Szene teils weltweit bekannt. Aufgrund seiner besonderen Akustik (Hall) wird er ebenfalls für Musikveranstaltungen verwendet.

Die nördliche Gebäudezeile besteht aus Kesselhaus, den Aufenthaltsräumen, der Schlosserei und der Schmiede. Die Gebäude sind stark verfallen und baufällig. Sie sind aktuell nicht sicher zu betreten, werden aber trotz Schutzmaßnahmen von diversen Personengruppen genutzt, insbesondere Graffiti-Schaffenden. Zugehörig sind hier außerdem der Schornstein und das Laborgebäude. Der Schornstein wurde in 2025 zu einem Fledermausquartier umgebaut und ist somit in Nutzung. Das Laborgebäude ist gesichert und aktuell ohne Nutzung oder Nutzungsperspektive.

Die restliche Fläche wird als Freifläche bezeichnet. Sie besteht teilweise aus Pionierwäldern und verwilderten Bereichen sowie ungenutzten, mitunter versiegelten Flächen. Im Süden besteht ein Forstgebiet.



Abbildung 3: Luftbild mit Bestandsgebäuden

3. Zielstellung

Gemäß aktueller Zielstellung aus dem TREK und der weiterführenden Planung seit Beschluss soll das Gelände als Kultur-, Freizeit- und Eventfläche behutsam entwickelt werden. Dazu zählt die grundsätzliche Herrichtung der Flächen mit der Schaffung von Nutzungsmöglichkeiten und Veranstaltungsflächen. Die Entwicklung ist dabei in zwei förderrechtliche Maßnahmen und parallel in drei Bereiche aufgeteilt:

- Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event – Freianlage
- **Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event – Spraywerk (und Schornstein sowie Labor)**
- Kunst- und Kulturzentrum – Gebäudekomplex (Hauptmagazin, E-Werkstatt, Offene Halle und Schlämbottich)

Das übergreifende Ziel ist, die Flächen der ehemaligen Zementfabrik behutsam unter Erhalt des „morbiden“ Industriecharmes und mit Rücksicht auf die vorhandenen „bottom-up“ Entwicklungen (insbesondere Graffiti-Szene, Flora und Fauna) zu einem attraktiven Ort in der Stadt mit zahlreichen Nutzungs- und Freizeitmöglichkeiten für alle umzubauen und umzunutzen. Dabei wird keine umfassende Sanierung der Gebäude und Neuherrichtung von Flächen verfolgt, sondern vielmehr eine eingriffsreduzierende Nutzbarmachung mit Erhalt des Bestands. Eine nachhaltige, möglichst klimafreundliche Entwicklung wird vorausgesetzt.

4. Gegenstand der Ausschreibung

Aufgrund der Aufteilung der Entwicklung in die drei genannten Bereiche umfasst diese Ausschreibung die

**Tragwerksplanung gem. § 51 HOAI 2021
i. V. m. Anlage 14 der HOAI 2021
für die Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event - Spraywerk
auf dem Alsen-Gelände in der Stadt Itzehoe.**

Die ausgeschriebene Leistung umfasst die Leistungsphasen 1-6 gem. § 51 Abs. 1 HOAI 2021.

Aufgrund der Förderung ist eine stufenweise Beauftragung in mehreren Leistungsstufen vorgesehen, weshalb in der ersten Stufe die Leistungsphasen 1 - 4 vereinbart werden.

Der Abruf der Leistungsphasen 5 und 6 erfolgt optional nach freiem Ermessen des Auftraggebers frühestens nach Vorliegen erforderlicher Gremienbeschlüsse, behördlicher Zustimmung und Fördermittelbescheiden. Der Auftraggeber behält sich einen einzelnen Abruf von Leistungsphasen vor. Ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers auf Beauftragung der weiteren Leistungsphasen und weiterer, darüber hinaus gehender Leistungen besteht nicht. Die Leistungen sind frei von Rechten Dritter zu erbringen. Die Leistungen dürfen durch den Auftraggeber weiter verwertet, in Teilen oder in Gänze verändert werden ohne dass sich hieraus Ansprüche des Auftragnehmers ergeben.

Die ausgeschriebene Leistung werden entsprechend der Objektliste aus Anlage 14 der HOAI 2021 der Honorarzone III, Mittelsatz, zugeordnet.

Zusätzlich sollen besondere Leistungen beauftragt werden. Diese sind zu übernehmen und in der Kalkulation zu berücksichtigen. Die vereinbarten Planungsleistungen umfassen die in 4.1 und 4.2 dargestellten Bestandteile. Weitere notwendige Leistungen (Dritter) werden im Rahmen des weiteren Projektablaufes beauftragt. Für etwaige zusätzliche Leistungen ist der Stundenaufwand in Euro netto für die Projektleitung, Mitarbeitende und für technische Zeichnende und sonstige Mitarbeitende mit vergleichbarer Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen, anzugeben.

4.1. Leistungsstufe 1 (erste Beauftragungsstufe)

Leistungsphasen gem. § 51 Abs. 1 HOAI 2021

- Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) mit 3 Prozent,
- Leistungsphase 2 (Vorplanung) mit 10 Prozent,
- Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) mit 15 Prozent,
- Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) mit 30 Prozent.

Besondere Leistungen

- Aufstellen, Gegenüberstellen und Bewerten von Vergleichsberechnungen für mehrere Lösungsmöglichkeiten unter verschiedenen Objektbedingungen;
- Aufstellen eines Lastenplans, zum Beispiel als Grundlage für die Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung;
- Überschlägige Berechnung wesentlicher tragender Teile;
- Überschlägige Berechnung der Gründung;
- Vorgezogene, prüfbare und für die Ausführung geeignete Berechnung wesentlich tragender Teile;
- Vorgezogene, prüfbare und für die Ausführung geeignete Berechnung der Gründung;
- Erfassen von Bauzuständen bei Ingenieurbauwerken, in denen das statische System von dem des Endzustands abweicht;
- Beitrag zum Aufstellen des Leistungsverzeichnisses des Tragwerks.

Für diese besonderen Leistungen ist für das Angebot von einem Stundenaufwand von 50 Stunden auszugehen. Der tatsächliche Aufwand wird auf Stundennachweis vergütet.

4.2. Weitere Leistungsphasen (nach Abruf, ggf. einzeln)

Leistungsphasen gem. § 51 Abs. 1 HOAI 2021

- Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) mit 40 Prozent,
- Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) mit 2 Prozent.

5. Anrechenbare Kosten

Für die Kalkulation des Angebotes und die Projektbearbeitung ist von folgenden Kostenansätzen zur Ermittlung des Auftragswertes im Sinne der VgV für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten auszugehen:

Kesselhaus

KG 300:	55% von 143.400 Euro netto	78.870 Euro netto
KG 400:	10% von 0 Euro netto	0 Euro netto

Aufenthaltsräume

KG 300:	55% von 231.000 Euro netto	127.050 Euro netto
KG 400:	10% von 0 Euro netto	0 Euro netto

Schlosserei

KG 300:	55% von 107.600 Euro netto	59.180 Euro netto
KG 400:	10% von 0 Euro netto	0 Euro netto
<u>Schmiede</u>		
KG 300:	55% von 357.100 Euro netto	196.405 Euro netto
KG 400:	10% von 0 Euro netto	0 Euro netto
<u>Schornstein</u>		
KG 300:	55% von 155.400 Euro netto	85.470 Euro netto
KG 400:	10% von 30.000 Euro netto	3.000 Euro netto
<u>Labor</u>		
KG 300:	55% von 0 Euro netto	0 Euro netto
KG 400:	10% von 0 Euro netto	0 Euro netto
Gesamt:		549.975 Euro netto

6. Grundlagen

Für die hier ausgeschriebenen Planungsleistungen gibt es bereits umfassende Vorüberlegungen, die den Anlagen zu entnehmen sind. Zentrale Grundlage ist die „Bestandserfassung & Nutzungsvision“ von BSP Architekten BDA aus dem Jahr 2025. Der dort erfasste Zustand mit bekannten Schäden sowie die ermittelten Handlungsbedarfe sind ebenso wie die entwickelten Nutzungsvisionen (Variante Nutzungsvision) zu beachten. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurden Stellungnahmen zu Statik und Brandschutz erarbeitet. Diese sind ebenfalls zu beachten.

Der B-Plan 170 „Alsen West“ befindet sich in Aufstellung. Zur Erarbeitung wurden diverse planerische Grundlagen erarbeitet (Artenschutzfachbeitrag, Biotoptypenkartierung, Detailuntersuchung Boden, Gefährdungsabschätzung Boden, Entwässerungskonzept, schalltechnische Untersuchung, Verkehrsgutachten). Es wurden diverse geschützte Arten sowie Altlasten auf den Flächen festgestellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden bei Beauftragung übergeben und sind zwingend zu beachten.

Zum langfristigen Betrieb wurde ein Betriebskonzept durch die Firma METRUM erarbeitet. Das präferierte Betriebsmodell sieht die Stadt als Eigentümerin vor und das Veranstaltungsmanagement sowie Flächenvergabe und –bespielung bei dem Stadtmanagement Itzehoe GmbH. Der bereits ansässige Planet Alsen e.V. wird als Ankernutzer in den bereits genutzten Gebäuden bleiben und diese bespielen. Alle genannten Akteure werden im Planungsprozess beteiligt. Die Firma METRUM wird in 2026 ein ergänzendes, detailliertes Nutzungskonzept mit Finanzplanung erarbeiten.

Zu beachten ist außerdem, dass das Gebiet in ein förmliches Sanierungsgebiet nach §§ 136 ff BauGB umgewandelt wurde, daher gilt das besondere Städtebaurecht.

7. Leitlinien der Planungsleistung

Neben diesen Grundlagen sind die folgenden Leitlinien zwingend in der Planung zu berücksichtigen, zu thematisieren und soweit möglich untereinander abgestimmt umzusetzen:

- Minimalinvasive Planung unter Erhalt der bestehenden Konstruktion
- Weiterführen der in der Nutzungsvision festgelegten **Entwicklungsrichtung**
- Erweiterung der **Nutzungsmöglichkeiten** für alle Generationen, insbesondere aber für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene, mit Fokus auf flexible, teils geplante, teils spontane Nutzungen
- Aufgreifen und behutsames, einfühlsames Erhalten der **Industriekultur** und des Charmes des Ortes, mit Fokus auf Steigerung der Erlebbarkeit des kulturellen Erbes
- **Gestaltung angepasst an den baulichen Bestand** und unter Berücksichtigung der Industrier Vergangenheit
- Aspekte der **Nachhaltigkeit** und des **Umweltschutzes** zu beachten. Wo möglich, sind nachhaltige Materialien einzusetzen.

8. Konkrete Planungsaufgaben

Die allgemeine Standsicherheit der Gebäude wurde in der vorliegenden Stellungnahme zur Standsicherheit der Firma Struktur + Festigkeit festgestellt. Dennoch ergeben sich auf Grundlage der Stellungnahme, des TREK sowie der bisherigen Vorüberlegungen bereits jetzt absehbare, nicht-abschließende Planungsaufgaben. Diese sind im Rahmen der hier ausgeschriebenen Leistung in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu bearbeiten:

- Erhalt und Weiterverwendung der bestehenden Konstruktion
- Minimalinvasive Anpassung der bestehenden Konstruktion – sofern notwendig – an die Anforderungen der geplanten neuen Nutzungen
- Umsetzung und Prüfung der Vorgaben aus der Objektplanung zu Raumgestaltung und dafür notwendigen statischen Aspekten
- Behutsame Sanierung der notwendigen Gebäudeteile (vermutlich insbesondere Mauerwerk, Beton und Dach) mit dem Ziel, das Gebäude unbeheizt sicher nutzen zu können. Es wird akzeptiert, dass bestimmte Nutzungen nicht ganzjährig möglich sein werden. Es ist keine Herrichtung der Flächen nach aktuellen energetischen Standards vorgesehen, insbesondere bzgl. Wärmedämmung. Notwendige Anforderungen des Brandschutzes und der Sicherheit sind zu erfüllen.
- Nachweise und Bewertungen der Anforderungen an die Tragfähigkeit der geplanten Nutzungen sowie die Erstellung erforderlicher, statischer Nachweise.
- Tragwerksplanerische Bewertung und Planung für die Instandsetzung von Stahlbetonbauteilen sowie der Sanierung von Mauerwerkskonstruktionen.

- Maßnahmen zum Schutz vor zukünftigen Feuchteinwirkungen sowie zur Ausbesserung der vorhandenen Feuchteschäden.
- Prüfung der Tragfähigkeit der Dachkonstruktion mit Hinblick auf die Installation von Photovoltaikanlagen.
- Berücksichtigung des Bestands und der diversen Ansprüche von Industriekultur, musealer Nutzung, Veranstaltungsflächen, Graffiti-Kunst und Erinnerung.
- Gestaltung für notwendige bauliche Veränderungen anhand des Bestands nach Vorgaben der Objektplanung.
- Abstimmung mit weiteren beauftragten Planenden zur Weiterentwicklung auf dem Alsen-Gelände, insbesondere der Objektplanung des Kunst- und Kulturzentrums.

9. Bearbeitungsgrundlage

Als Bearbeitungsgrundlage werden Vermessungspläne sowie die in den Grundlagen genannten Unterlagen zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus besteht ein Archiv über diverse thematisch spezifische Dokumente.

10. Abgabeleistung

Die geforderten Planungsleistungen sind in digitaler Form (*.dwg, *.dxf, *.pdf) zu übergeben.

Für die Mitwirkung bei der Kostenberechnung ist zu beachten, dass die Kosten nach DIN 276-1: 2018-12 bis mindestens zur dritten Ebene darzustellen sind. Alle Kosten sind dabei zu begründen und die Quellenangaben und Berechnungswege sind schriftlich festzuhalten.

Der Auftragnehmer hat die Mitwirkung bei der Kostenberechnung mit größter Sorgfalt zu erbringen und zu dokumentieren. Bei Veränderung der Kosten, insbesondere bei Kostenerhöhungen, die sich infolge der Mitwirkung des Auftragnehmers bei der Kostenberechnung ergeben, sind die Gründe detailliert dem Auftraggeber unverzüglich darzulegen und dem Auftraggeber in Abstimmung mit dem Architekten Vorschläge zur Gegensteuerung zu unterbreiten.

Die spätere Kostenverfolgung und Rechnungslegung ist entsprechend der Kostengruppen der DIN 276-1: 2018-12 darzulegen.