

Stadt
itzehoe

METRUM



BIG-BAU
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

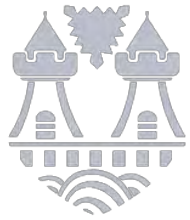
Weiterentwicklung des Alsen-Geländes

Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 09. Dezember 2025

Ablauf

1. **Einleitung** (Mandy Zinke, Stadt Itzehoe)
2. **Bestandserfassung, Nutzungsvision und Kosten-Voreinschätzung** (Jan O. Schulz, BSP Architekten)
3. **Betriebs- und Trägermodell** (Leopold Lorenzoni, METRUM)
4. **Städtebauförderung** (Simon Pflesser, BIG Städtebau)
5. **Zeitplan** (Simon Pflesser, BIG Städtebau)
6. **Vorgesehene Beschlüsse** (Simon Pflesser, BIG Städtebau und Mandy Zinke, Stadt Itzehoe)

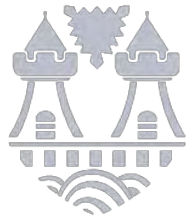
1. Einleitung



Stadt
itzehoe

Verortung

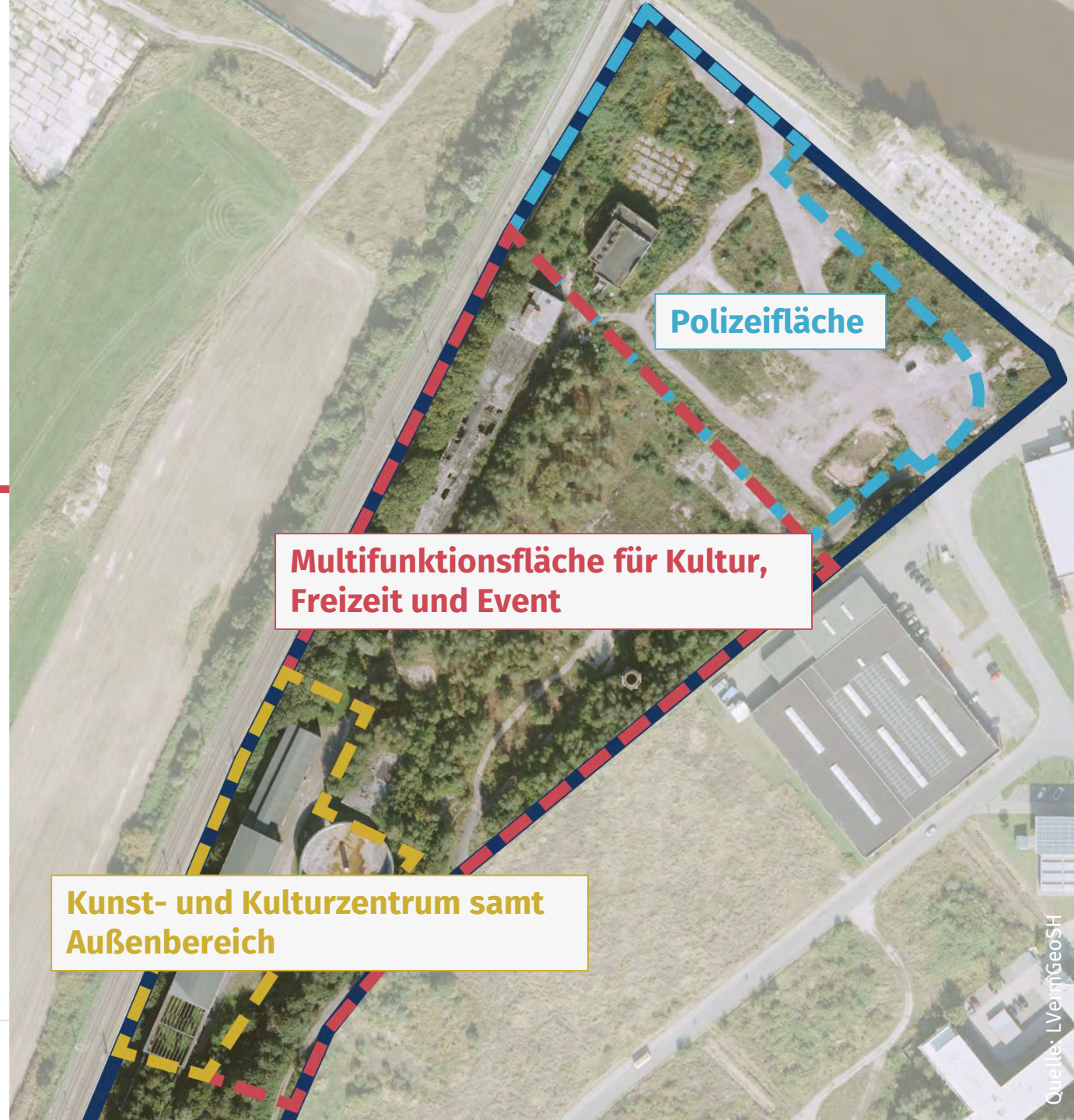


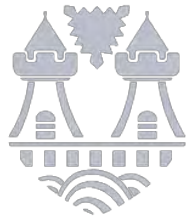


Stadt
itzehoe

Einzelmaßnahmen

- Polizeifläche
- Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event
- Kunst- und Kulturzentrum samt Außenbereich





Stadt
itzehoe

Polizeifläche

- Fläche wurde an das Land übergeben, nicht weiter in Beachtung





Stadt
itzehoe

Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event

- Freianlage und Gebäudekomplex sowie Labor und Schornstein

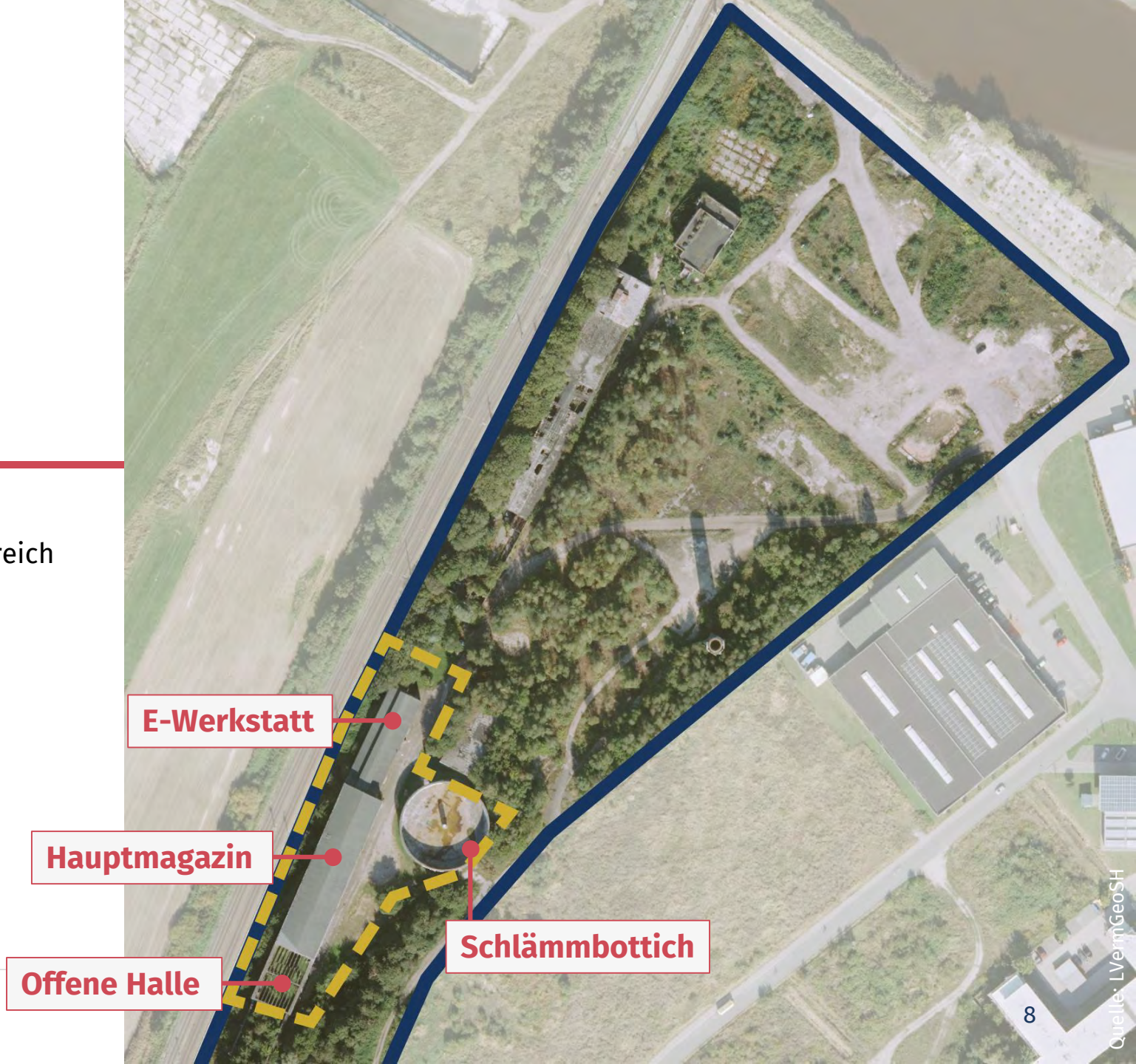




Stadt
itzehoe

Kunst- und Kulturzentrum samt Außenbereich

- Hauptmagazin, E-Werkstatt und offene Halle sowie Schlämbottich mit direkt umliegendem Außenbereich

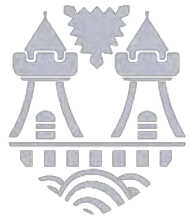


E-Werkstatt

Hauptmagazin

Offene Halle

Schlämbottich



Stadt
itzehoe



Aktueller Stand

- **TREK** als konzeptionelle Grundlage (2023)
- Bestandserfassung, Nutzungsvision & **Kosten-Voreinschätzung** durch BSP Architekten (2024-2025)
- **Betriebs- und Trägermodell** durch METRUM (2025), basierend auf Stakeholder-Interviews (2024)
- **Infoterminal** am 07. Mai 2025
- Fertigstellung aller vorbereitenden Studien

Beschlussziel

Festlegung Entwicklungsrichtung gem. Varianten

Ausschreibungen der Planungsleistungen

detailliertes Nutzungskonzept und Finanzplanung (METRUM)

Festlegung Betriebsmodell und LOI

Zuschuss Planet Alsen e. V.



Stadt
itzehoe



2. Bestandserfassung, Nutzungsvision und Kosten-Voreinschätzung

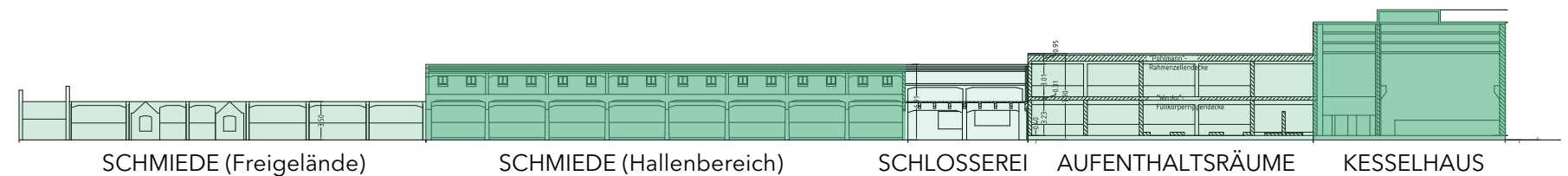


SCHMIEDE

SCHLOSSEREI

AUFENTHALTSRÄUME

KESSELHAUS



VISION SCHMIEDE

Erhalt als **TEILÜBERDACHTER AUßENRAUM** oder **SCHATTENGEBÄUDE**

Nutzung Kreativwirtschaft, Kunst, Kultur

- Konzerte, Theater, Poetry Slam

Veranstaltungen

- Konzerte, Events, Festivals (in Zusammenhang mit dem gesamten Außengelände)
- Private Feiern, Firmenfeste
- Saisonaler Abendmarkt
- Werbelocation, Fotoshootings

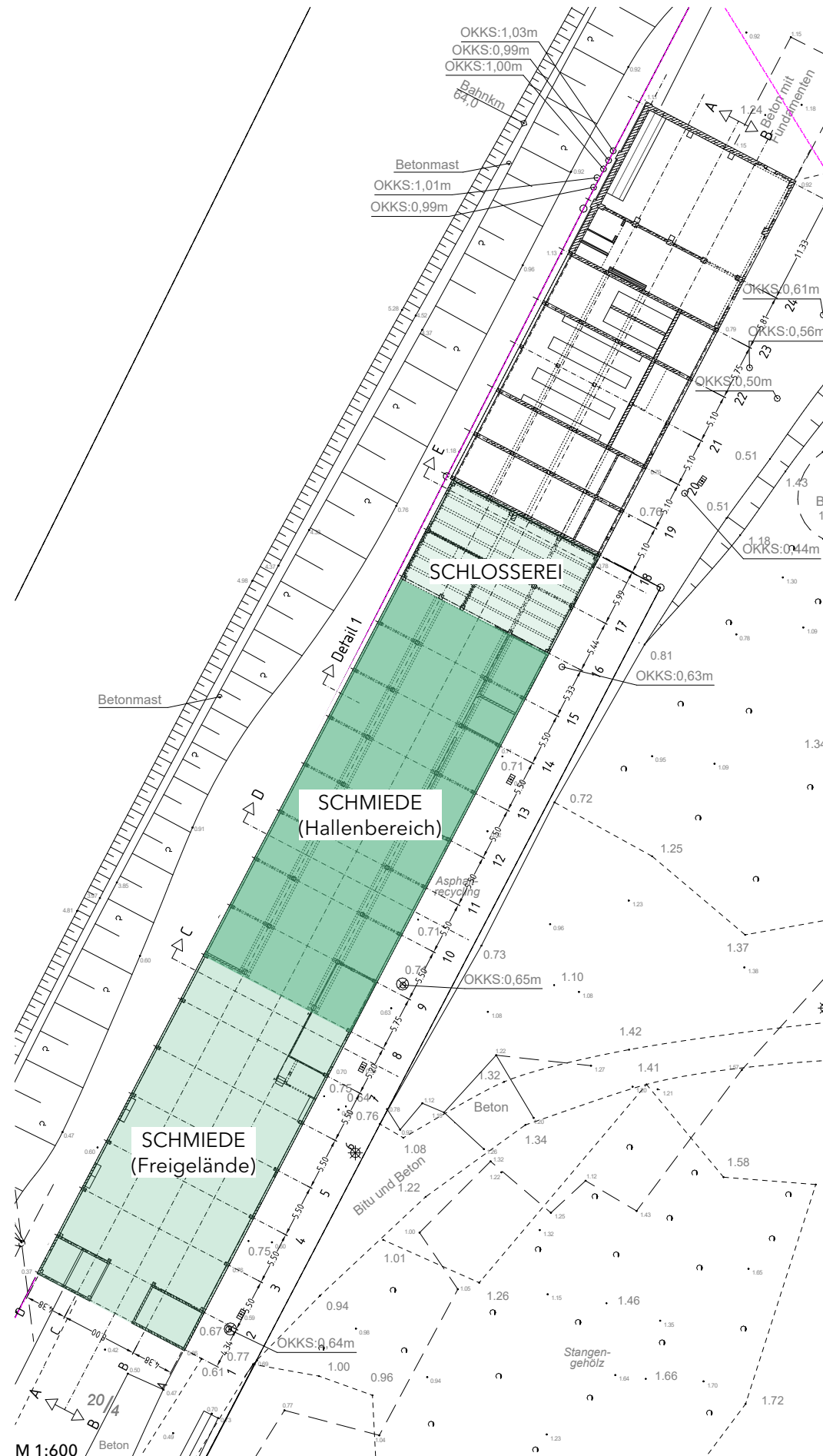
Bilder aufgrund von
Nutzungsrechten entfernt

Baurecht

- **Versammlungsstätte:** Es wird ein Raum für über 200 Personen geplant
- Nutzung temporär, saisonabhängig, unbeheizt
- öffentlich zugänglich und barrierefrei
- Sanitäranlagen dauerhaft in Schlosserei

**Bestands-
erhalt**

Erhalt der Bausubstanz als Schattengebäude ohne Dach.
Nutzung dann nur eingeschränkt möglich, da ohne Witterungsschutz.

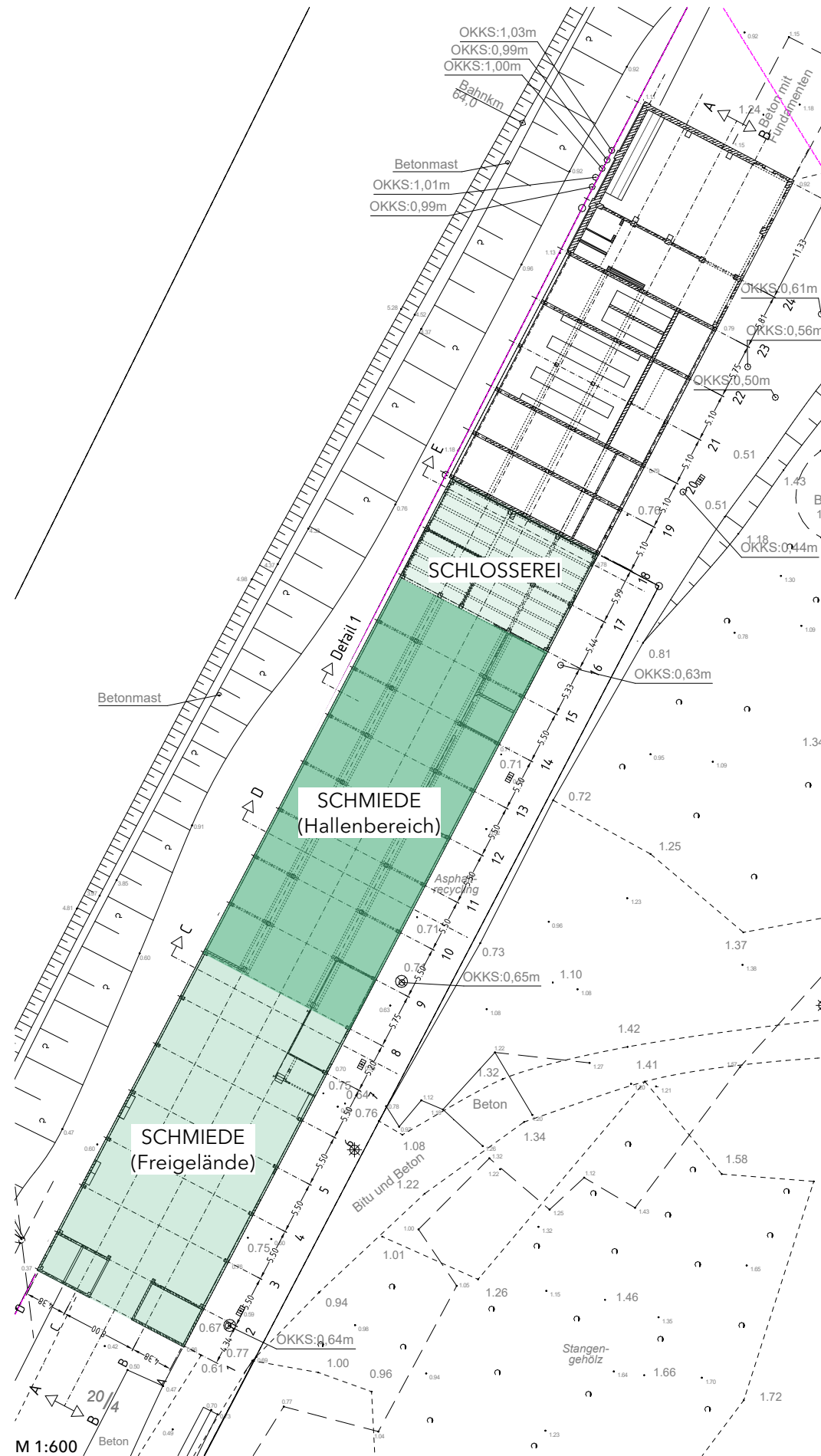


VISION SCHMIEDE

MAßNAHMEN FÜR DEN BESTANDSERHALT

Bestandserhalt

- Dachtragwerk sanieren
- Betonsanierung (Stb-Rahmen)
- Mauerwerkssanierung
- Stahlfensterrahmen sanieren



VISION SCHMIEDE

MAßNAHMEN FÜR DIE NUTZUNGSVISION

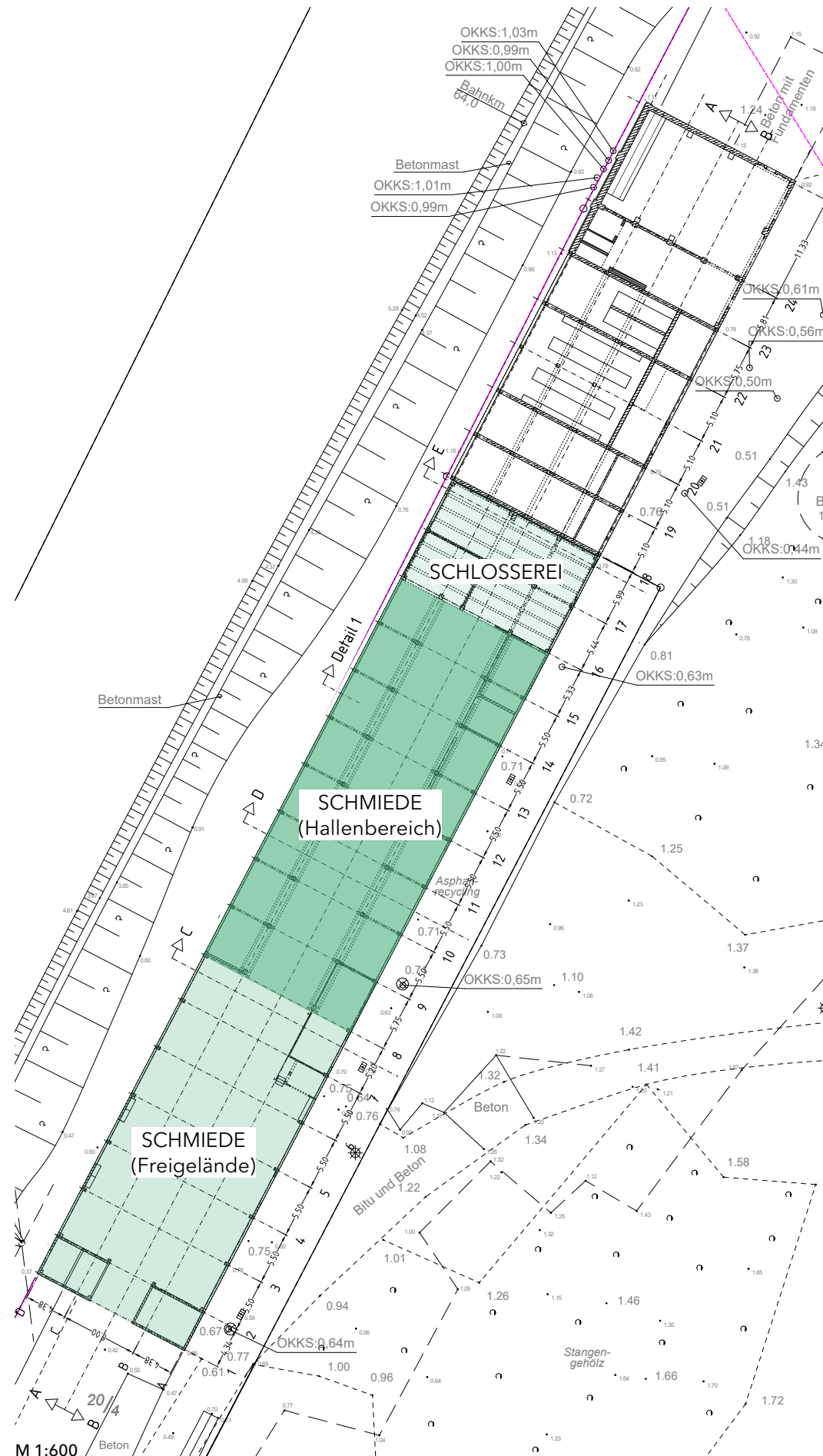
Bestandserhalt

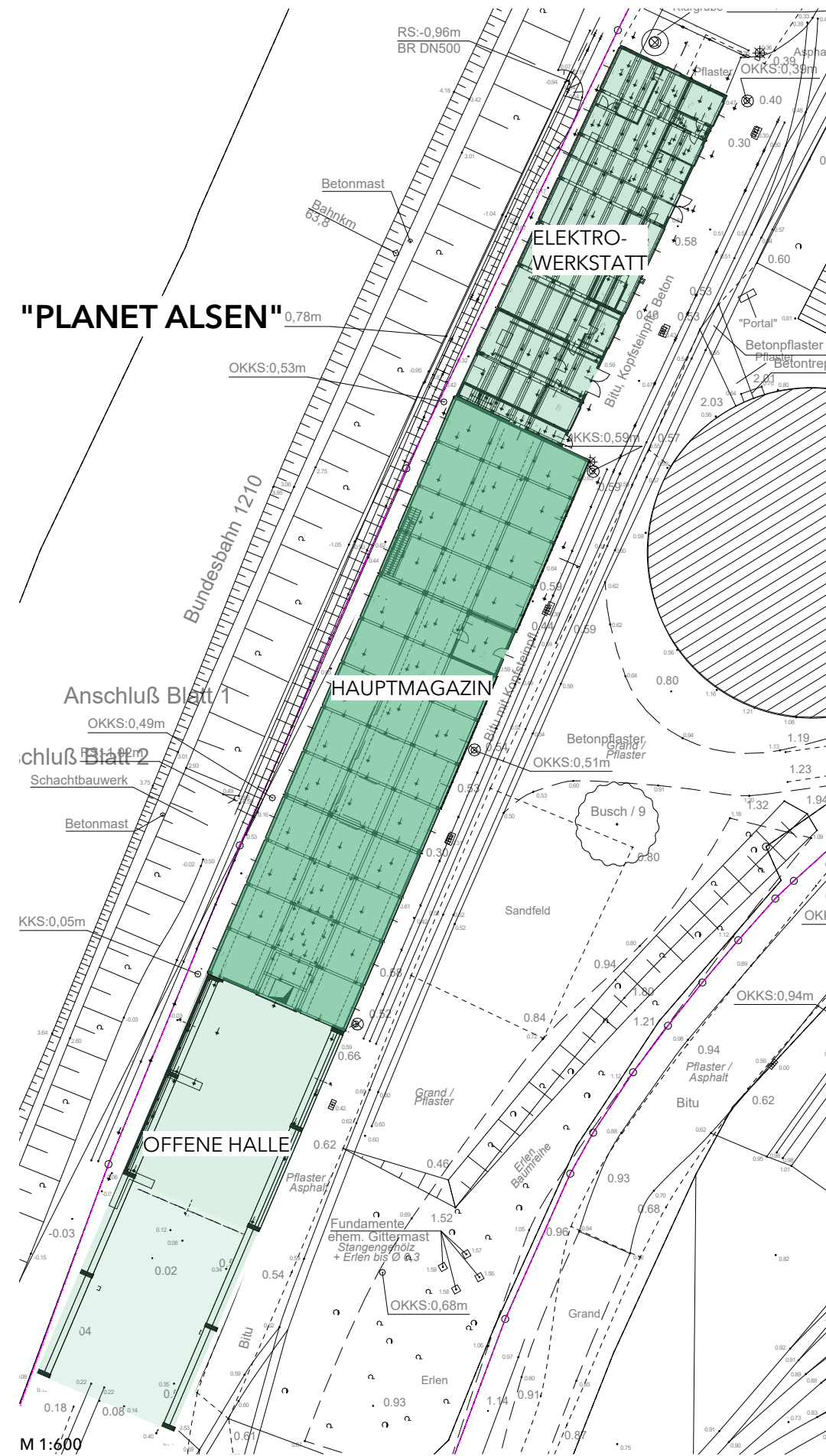
- Dachtragwerk sanieren
- Betonsanierung (Stb-Rahmen)
- Mauerwerkssanierung
- Stahlfensterrahmen sanieren

Nutzungsvision

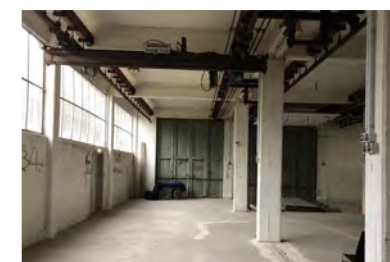
- Dach erneuern
- Verglasung ergänzen
- Brandschutz im Gebäude
- Barrierefreiheit im Gebäude: Schwellen beseitigen
- Bühne + Sanitäranlagen
- Beleuchtung des Gebäudes

! Konzeption für den Sommerbetrieb: Gebäude bleibt offen und unbeheizt !





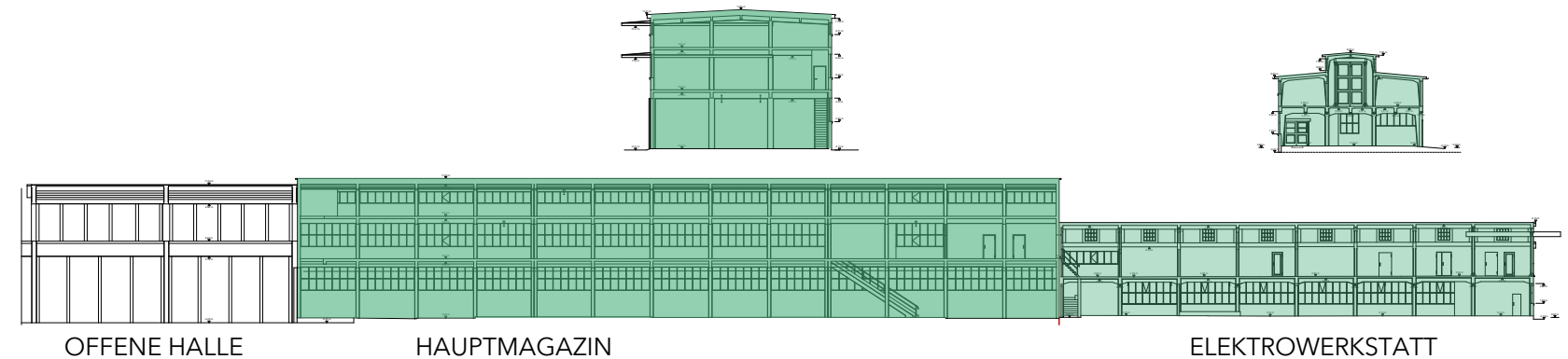
OFFENE HALLE



HAUPTMAGAZIN



ELEKTROWERKSTATT



VISION HAUPTMAGAZIN

Erhalt als **VERANSTALTUNGS- UND AUSSTELLUNGORT**

Nutzung Museum (1. + 2.OG)

- **Museum Industriekultur**
- **Dokumentationszentrum NS-Zeit / Historie Betonherstellung + Zwangsarbeit**
- **Graffiti-Museum / -Ausstellung**

Kreativwirtschaft (1. + 2.OG)

- **wechselnde Ausstellungen, Galerie**

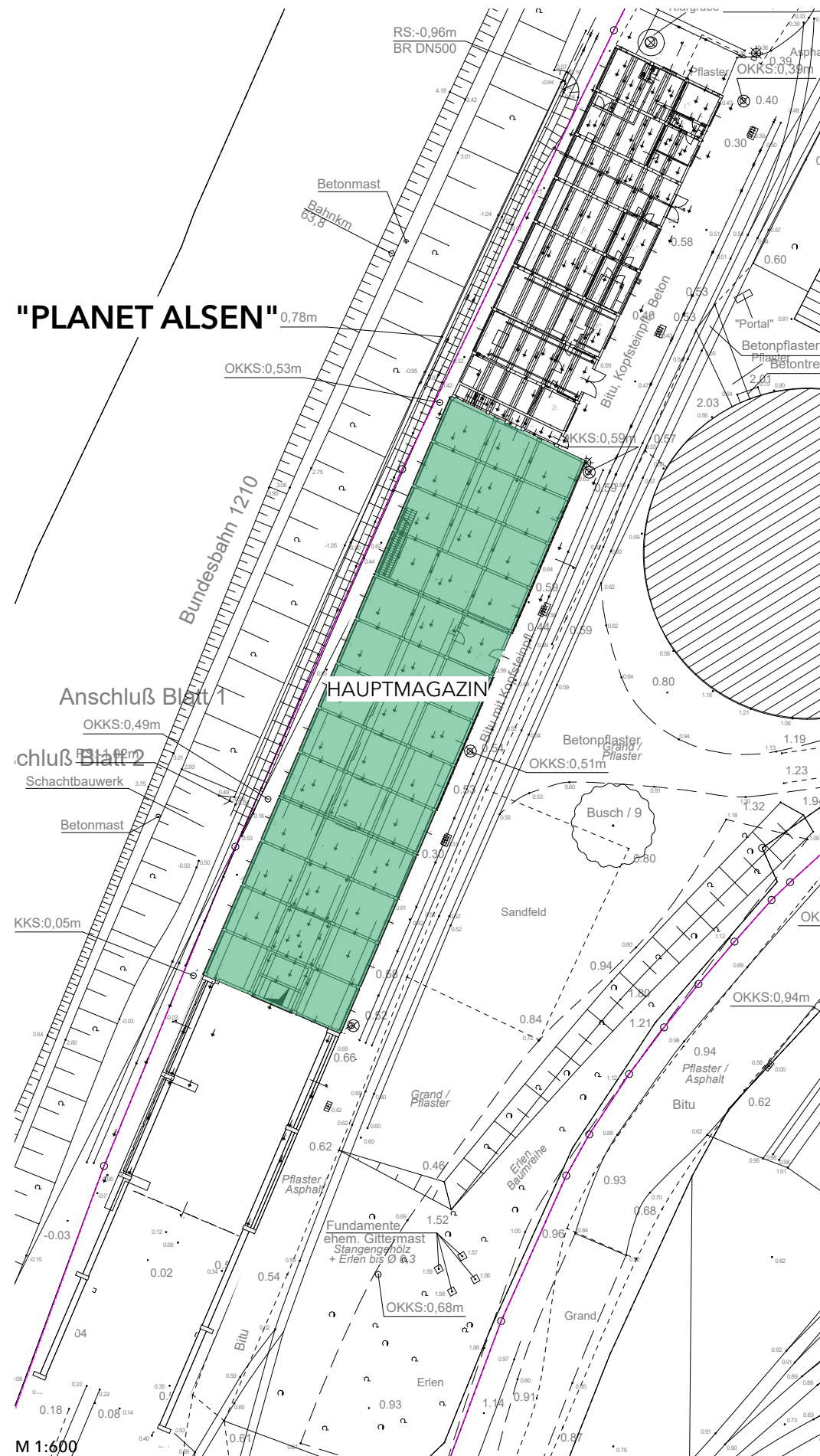
Veranstaltungen (EG + 1.OG)

- **multifunktionaler Veranstaltungsraum für Großkonzerte, Events, Messen**
- **Seminare, Workshops, Konferenzen, Tagungen**

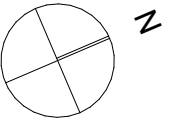
Bilder aufgrund von
Nutzungsrechten entfernt

Baurecht • **Versammlungsstätte** im EG + 1.OG:

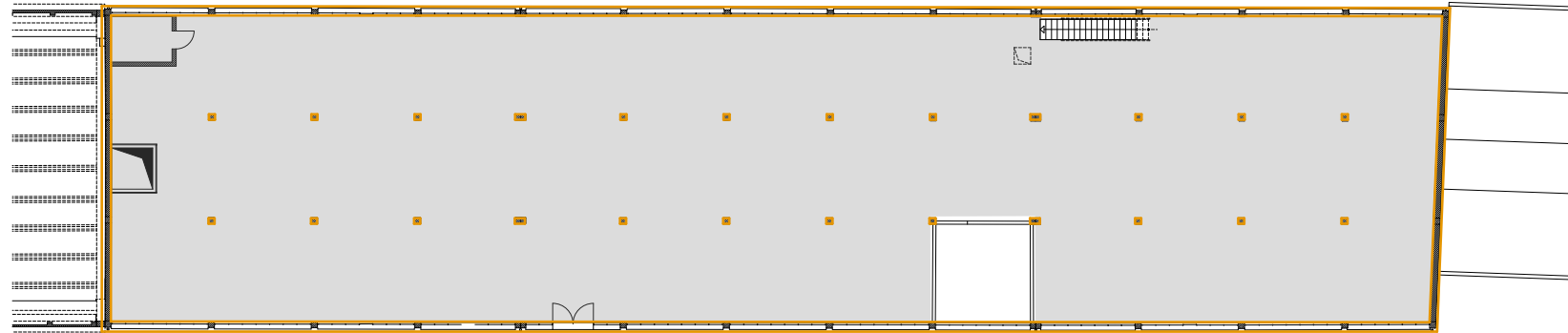
- für maximal 233 Personen im OG, maximal 500 Personen im EG
- dauerhafte Nutzung möglich, aber unbeheizt
- öffentlich zugänglich und barrierefrei
- Sanitäreinrichtungen in den Geschossen



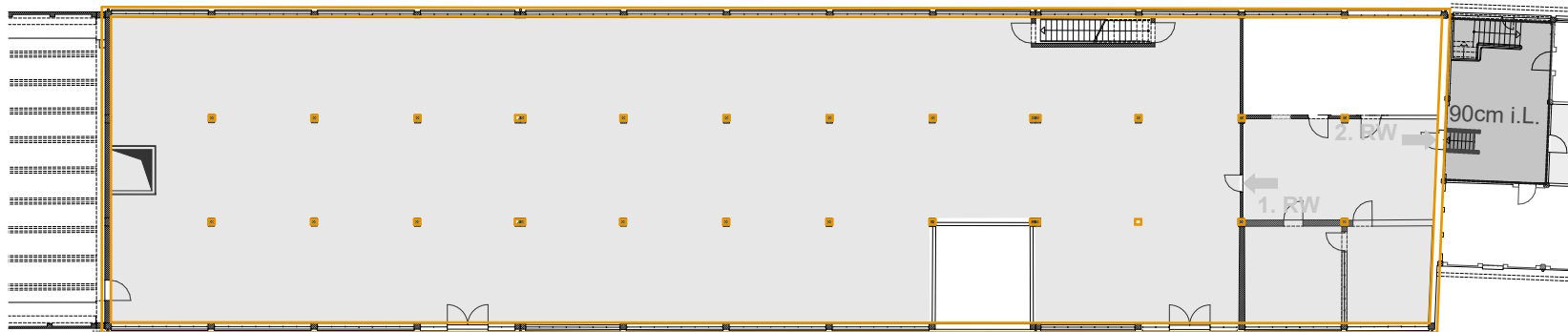
KONZEPTION



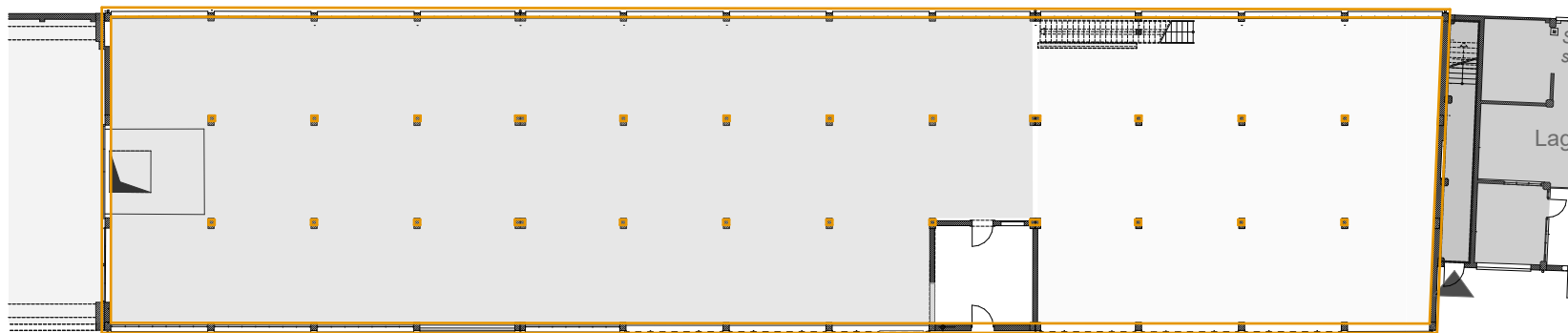
 Sanierung



2. OG



1. OG



EG

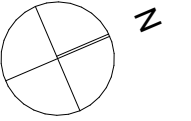
M 1:350

MAßNAHMEN FÜR DEN BESTANDSERHALT

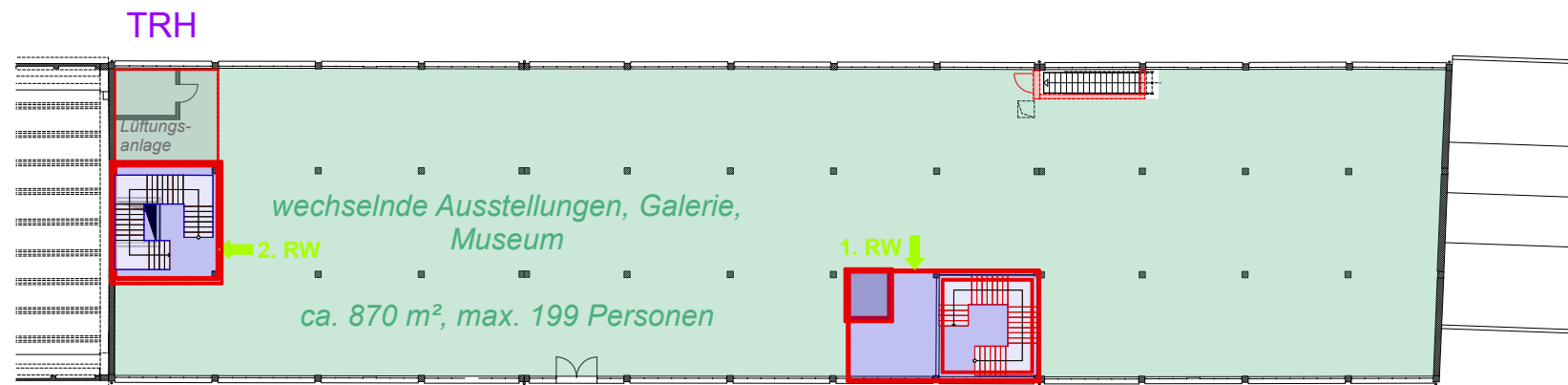
Bestandserhalt

- Dachdeckung + -entwässerung erneuern
- Betonsanierung (Wände und Decken/Dach)
- Mauerwerkssanierung
- Scheiben erneuern, Bewuchs Sohlbänke entfernen, neu verfugen

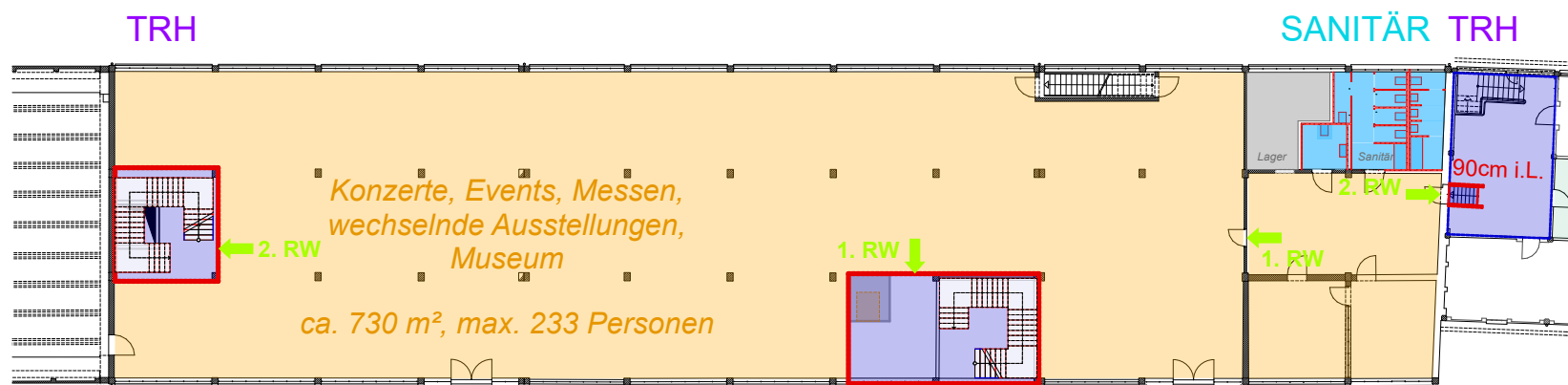
KONZEPTION



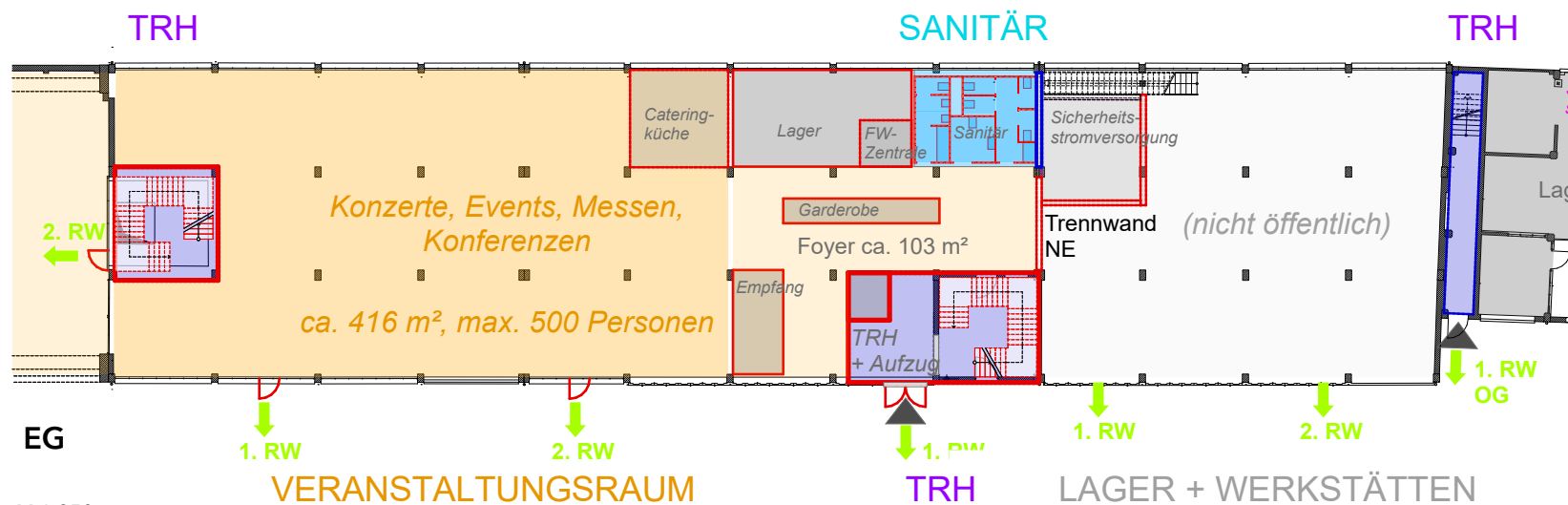
Neubau



2. OG MULTIFUNKTIONSRaum



1. OG VERANSTALTUNGSRaum



EG VERANSTALTUNGSRaum TRH LAGER + WERKSTÄTTEN

M 1:350

MAßNAHMEN FÜR DIE NUTZUNGSVISION

Bestandserhalt

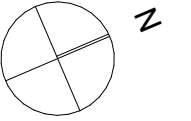
- Dachdeckung + -entwässerung erneuern
- Betonsanierung (Wände und Decken/Dach)
- Mauerwerkssanierung
- Scheiben erneuern, Bewuchs Sohlbänke entfernen, neu verfugen

Nutzungsvision

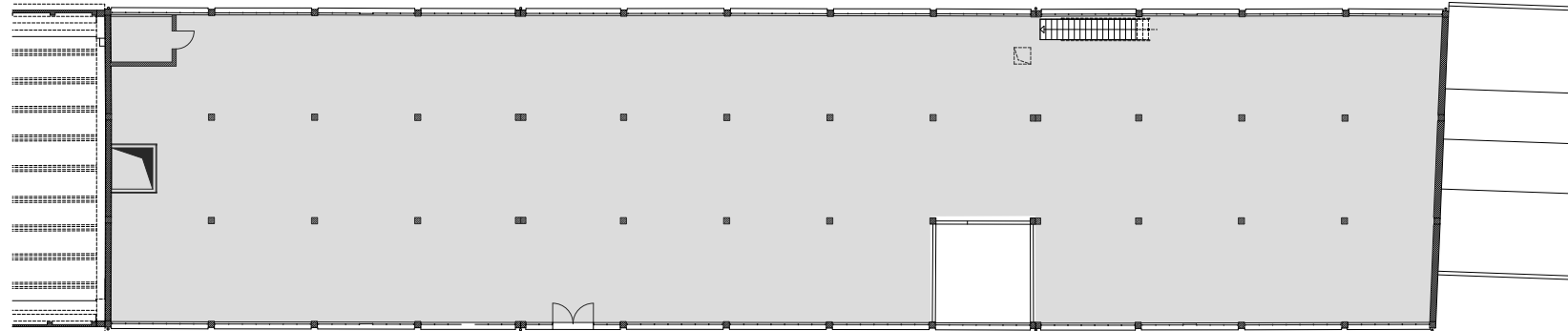
- Feuerwehruzufahrt
- Brandschutz:
Notausgänge/Fluchttüren und Treppenhäuser
Brandschutztechnik (u.a. BMA, Sicherheitsbeleuchtung, Wandhydranten)
- Lüftungsanlage
- Barrierefreiheit
- Empfang, Garderobe, Cateringküche
- Sanitäranlagen
- Beleuchtung außen + innen

! Konzeption für Sommerbetrieb: Gebäude bleibt unbeheizt !

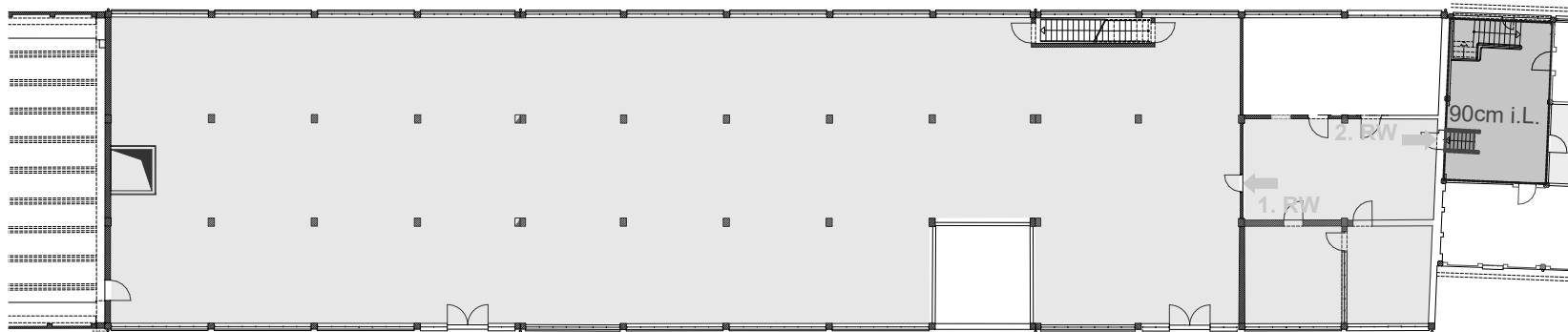
KONZEPTION



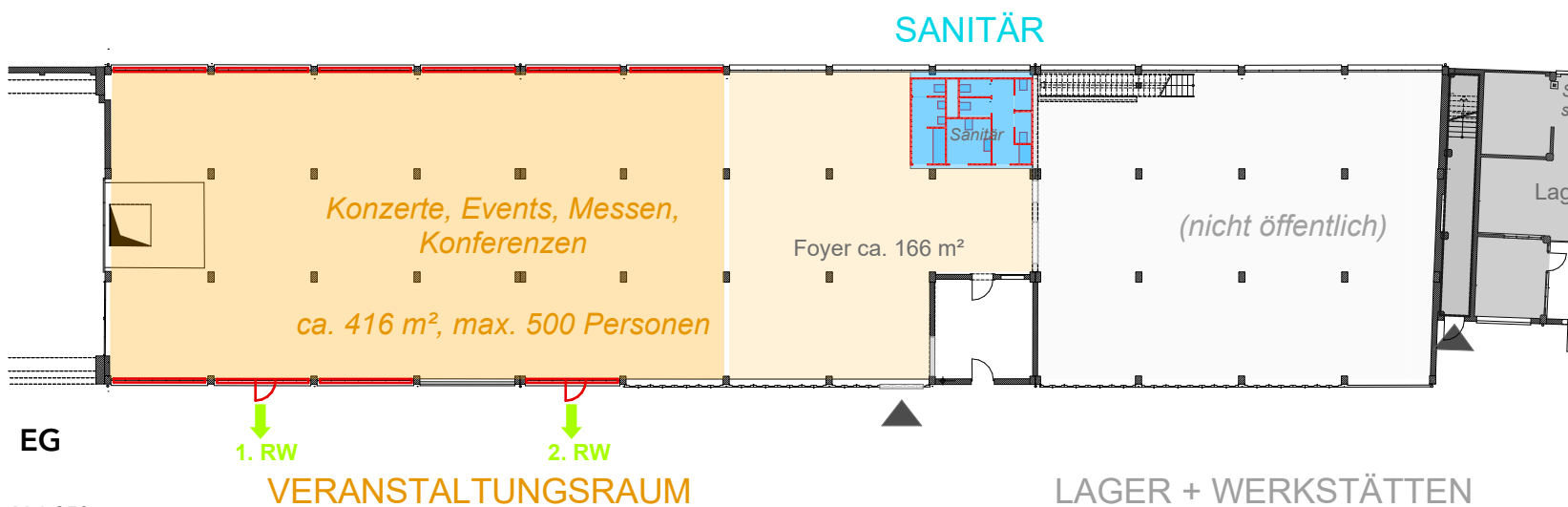
Neubau



2. OG



1. OG



EG

M 1:350

MINIMAL-MAßNAHMEN FÜR 200.000€

Minimalnutzung im EG

- Brandschutz:
Zufahrt und Bewegungsflächen für die Feuerwehr
Notausgänge/Fluchttüren
Brandwache während Veranstaltungen
Fenster umbauen (Entrauchung)
- Trennwand zur Werkstatt
- Barrierefreiheit im Gebäude: (Schwellen beseitigen)
- Sanitäranlagen
- Außenbeleuchtung

! Konzeption für Sommerbetrieb: Gebäude bleibt unbeheizt !



AUßENANLAGEN an Gebäuden



AUßENANLAGEN als Freifläche

VISION AUßENANLAGEN

Erhalt als **FREIZEITFLÄCHE**

Nutzung

Museum

- Graffiti-Ausstellung, Skulpturenpark
- Erinnerungsort NS-Zeit / Historie Betonherstellung + Zwangsarbeit

Veranstaltungen

- Konzerte, Festivals

Sport, Freizeit

- Offener Treffpunkt / Ort zum Verweilen / Grill-, Spielplatz, Basketballplatz
- Betonwerk-Park

Bilder aufgrund von
Nutzungsrechten entfernt

Baurecht

- dauerhafte Nutzung als öffentlicher Park
- Hauptwegeverbindungen öffentlich zugänglich und barrierefrei
- Sanitäranlagen dauerhaft auf dem Gelände
- Zusätzlich für Event-Nutzung:
 - temporäre Sanitäranlagen (Aufstellflächen für Container)
 - Anmietung von Parkplatzflächen im Gewerbegebiet

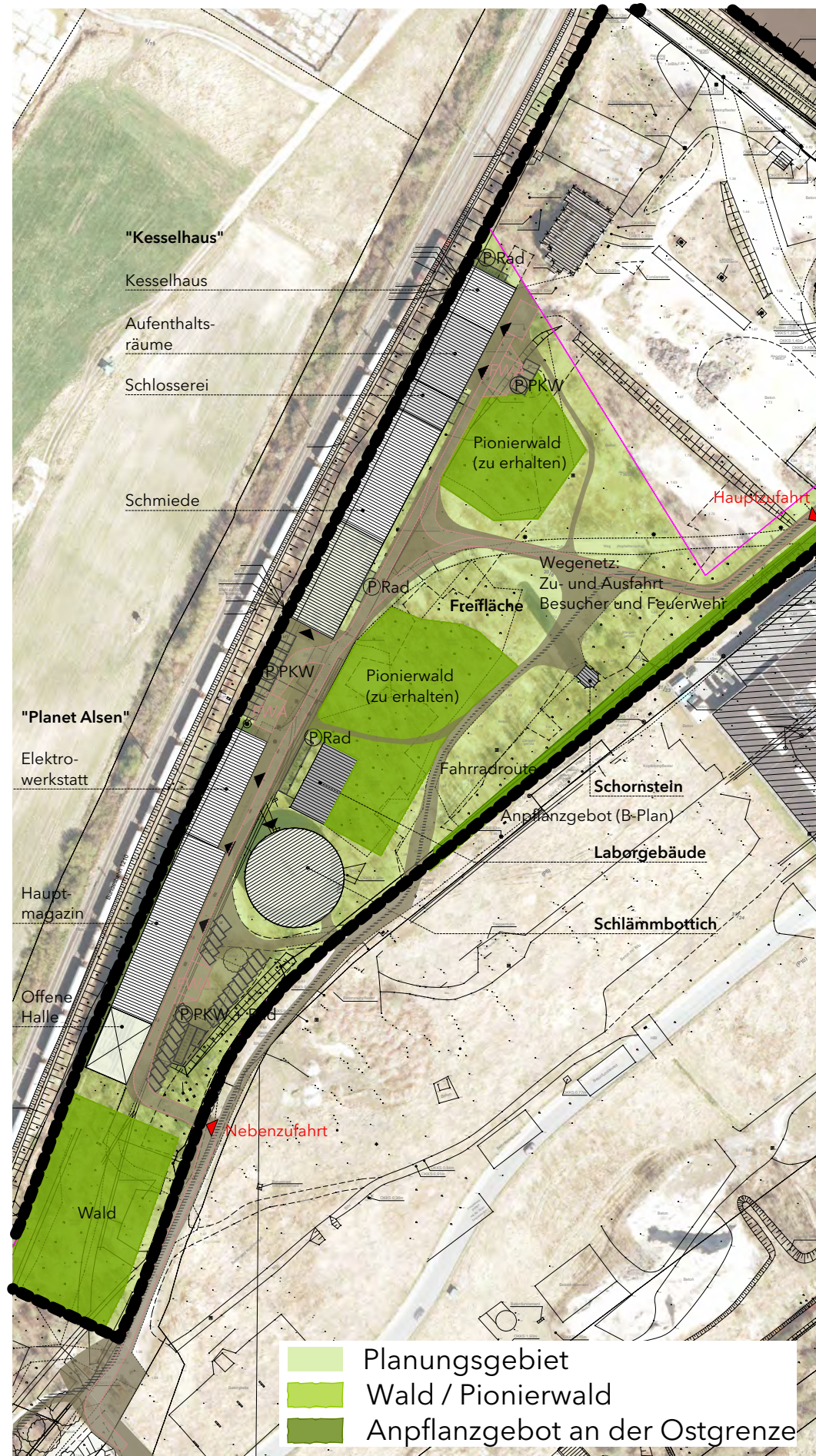


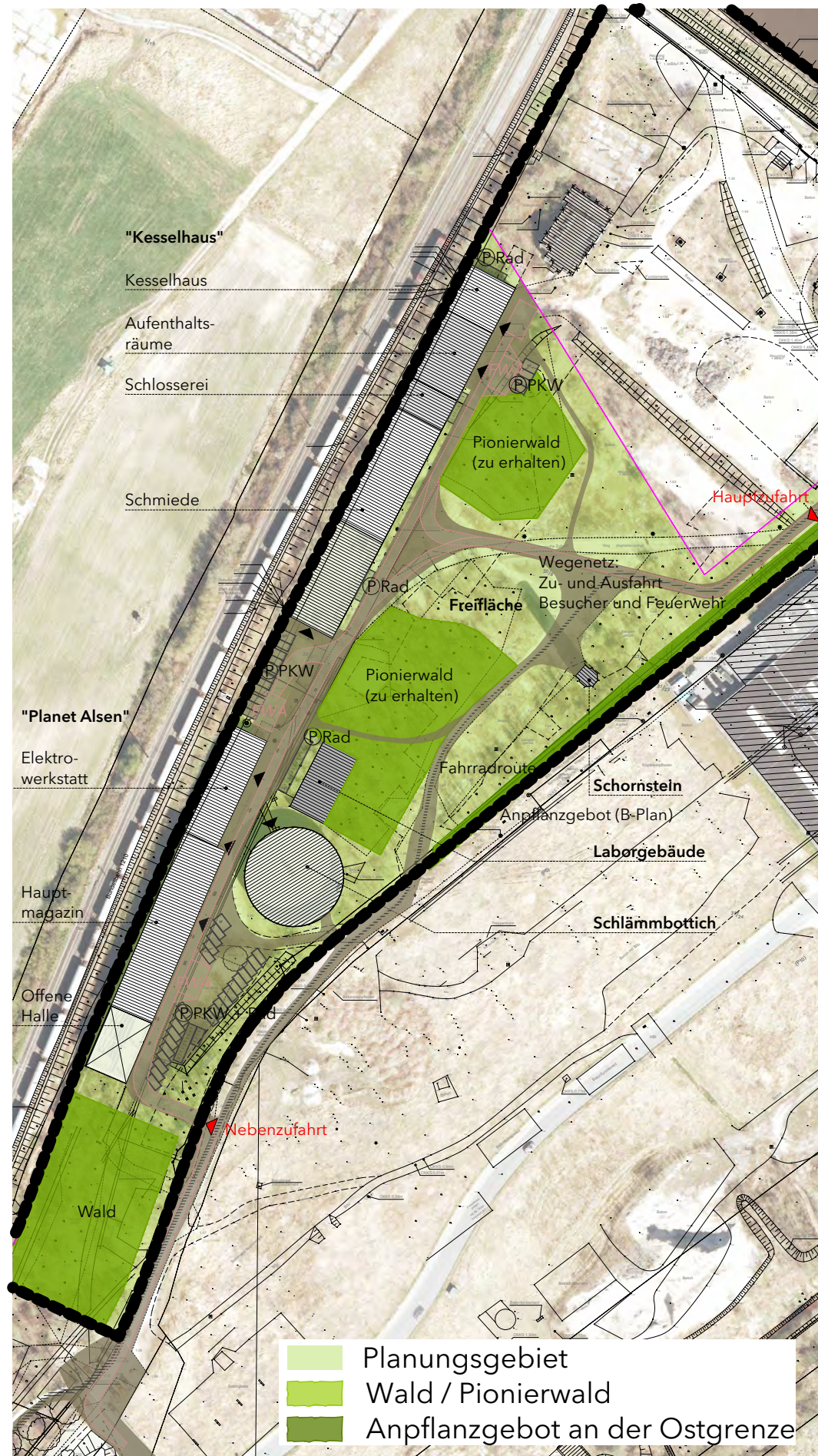
VISION AUßENANLAGEN

MAßNAHMEN FÜR DIE NUTZUNGSVISION

Minimal (Veranstaltungen in Hauptmagazin + E-Werkstatt)

- Feuerwehrezufahrt + -bewegungsflächen vor H + E
- Stellplätze (Pkw + Rad) + Wege vor H + E
- Aufstellfläche WC-Container vor H
- belastete Bausubstanz entsorgen (Wege + Stellplätze)





VISION AUßENANLAGEN

MAßNAHMEN FÜR DIE NUTZUNGSVISION

Minimal (Veranstaltungen in Hauptmagazin + E-Werkstatt)

- Feuerwehrezufahrt + -bewegungsflächen vor H + E
- Stellplätze (Pkw + Rad) + Wege vor H + E
- Aufstellfläche WC-Container vor H
- belastete Bausubstanz entsorgen (Wege + Stellplätze)

Maximal (Veranstaltungen auf dem gesamten Areal)

- Feuerwehrezufahrt + -bewegungsflächen bis Kesselhaus
- Stellplätze (Pkw + Rad) + Wege
- WC-Anlage
- Spiel-, Grill- + Basketballplätze
- Grünpflege
- Entwässerung, Beleuchtung, Möblierung

Projekt/-Nr.:	Machbarkeitsstudie Zementfabrik Alsen - HAUPTMAGAZIN	Proj.-Nr. 1013
Auftraggeberin:	BIG Städtebau GmbH als treuhänderische Sanierungsträgerin der Stadt Itzehoe , Drehbahn 7, 20354 Hamburg	
Vorgang:	Kosten-Voreinschätzung nach DIN 276 (netto), auf 100 € gerundet	
Stand/Bearb.:	08.12.2025/AL	

Gewerbefläche

2.970 m²

Kostengruppe 300	Bauwerk - Baukonstruktion					
Außenwände 330	Außenmauerwerk teilsanieren und nachverfugen (30%)	196 m²	x	35 €/m²	6.800 €	
	Stb-Stützen: freiliegende Bewehrungsteile entrostern, mit Korrosionsschutz versehen, sanieren (20%)	34 Stk.	x	600 €/Stk.	20.200 €	
	Bewuchs Sohlbänke entfernen + neu verfugen	360 m	x	60 €/m	21.600 €	
	Eingangstor-Element ertüchtigen (Ost)	1 Stk.	x	4.500 €/Stk.	4.500 €	
	neues Glastürelement Haupteingang (Ost)	23 m²	x	850 €/m²	19.600 €	
	neue Fluchttürelemente (Ost)	2 Stk.	x	15.000 €/Stk.	30.000 €	
	Stahltor-Element ausbauen + entsorgen (Süd)	1 Stk.	x	1.500 €/Stk.	1.500 €	
	Fluchttür-Element neu (Süd)	1 Stk.	x	7.500 €/Stk.	7.500 €	
	Motorisch öffnbare Fenster zur Rauchableitung herstellen (2% d. Grundfläche)	60 m²	x	1.100 €/m²	66.000 €	
	Fensterscheiben erneuern	30 Stk.	x	100 €/Stk.	3.000 €	
	Langfristig: Fenster entrostern, streichen	469 m²	x	110 €/m²	51.600 €	
	Summe KG 330					232.300 €
Innenwände 340	Fluchttreppenhaus neu inkl. Abbruch	2 Stk.	x	100.000 €/Stk.	200.000 €	
	Einhausung / Wandabschluss interne Treppe	19 m²	x	140 €/m²	2.700 €	
	neue Wände inkl. Spachteln, schleifen, streichen	500 m²	x	110 €/m²	55.000 €	
	Wandfliesen Sanitärbereiche (70%)	248 m²	x	60 €/m²	14.900 €	



Projekt/-Nr.:	Machbarkeitsstudie Zementfabrik Alsen - HAUPTMAGAZIN	Proj.-Nr. 1013
Auftraggeberin:	BIG Städtebau GmbH als treuhänderische Sanierungsträgerin der Stadt Itzehoe , Drehbahn 7, 20354 Hamburg	
Vorgang:	Kosten-Voreinschätzung nach DIN 276 (netto), auf 100 € gerundet	
Stand/Bearb.:	08.12.2025/AL	

Gewerbefläche 2.970 m²

Kostengruppe 400	Bauwerk - Technische Anlagen	
Sanitär	KG 410 - Abwasser,- Wasser-, Gasanlagen (Objekte für 200-300 Personen)	30 Stk. x 1.800 € /Stk. 54.000 €
Heizung	KG 420 - Wärmeversorgungsanlagen (Frostfreiheit Sanitärleitungen)	1 psch x 15.000 € 15.000 €
Lüftung	KG 430 - einfache Lüftungsanlage 1. + 2. OG, nur Abluft, ohne WRG	1.980 m² x 55 € /m² 108.900 €
Stark- und Schwachstrom	KG 440 + 450 - Elektrische, kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen (Aufrüstung Bestand)	2.970 m² x 70 € /m² 207.900 €
	Brandmeldeanlage inkl. Alarmierungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung, Blitzschutzanlage	1 psch x 95.000 € 95.000 €
Förderanlagen	KG 460 - Förderanlagen: Aufzüge inkl. Brandfallsteuerung	1 Stk. x 85.000 € /Stk. 85.000 €
Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	KG 470 - Feuerlöschanlagen: Wandhydranten (TRH)	2 Stk. x 12.000 € /Stk.* 24.000 €
		* pro 3-geschossiges TRH
Kostengruppe 400	Bauwerk - Technische Anlagen	589.800 €
Kostengruppe 700		
	Architekt, Tragwerk, Brandschutz, Haustechnik, allg. BauNK anteilig zur KG 200 - 600	25,0 % 1.452.800 € 363.200 €





Projekt/-Nr.:	Machbarkeitsstudie Zementfabrik Alsen - HAUPTMAGAZIN	Proj.-Nr. 1013
Auftraggeberin:	BIG Städtebau GmbH als treuhänderische Sanierungsträgerin der Stadt Itzehoe , Drehbahn 7, 20354 Hamburg	
Vorgang:	Kosten-Voreinschätzung nach DIN 276 (netto), auf 100 € gerundet	
Stand/Bearb.:	08.12.2025/AL	

Gewerbefläche 2.970 m²

Kostenzusammenstellung:		
Kostengruppe 100	Baugrundstück	nicht eingesetzt
Kostengruppe 200	Herrichten und Erschließen	2.400 €
Kostengruppe 300	Bauwerk - Baukonstruktion	860.600 €
Kostengruppe 400	Bauwerk - Technische Anlagen	589.800 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen	0 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	0 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	363.200 €
Unvorhergesehenes	anteilig an KG 300 + 400 + 500 + 700	8,0 % 145.100 €
Gesamt netto		1.961.100 €
		19 % MWSt. 372.600 €
Gesamt brutto		2.333.700 €

Summe Kostengruppe 300 + 400	netto	1.450.400 €
	brutto	1.726.000 €

Kennzahlen:	1. KG 300 + 400 je m² Grundfläche in € / m² Grundfläche, brutto	581 €
	2. KG 200-700 je m² Grundfläche in € / m² Grundfläche, brutto	786 €

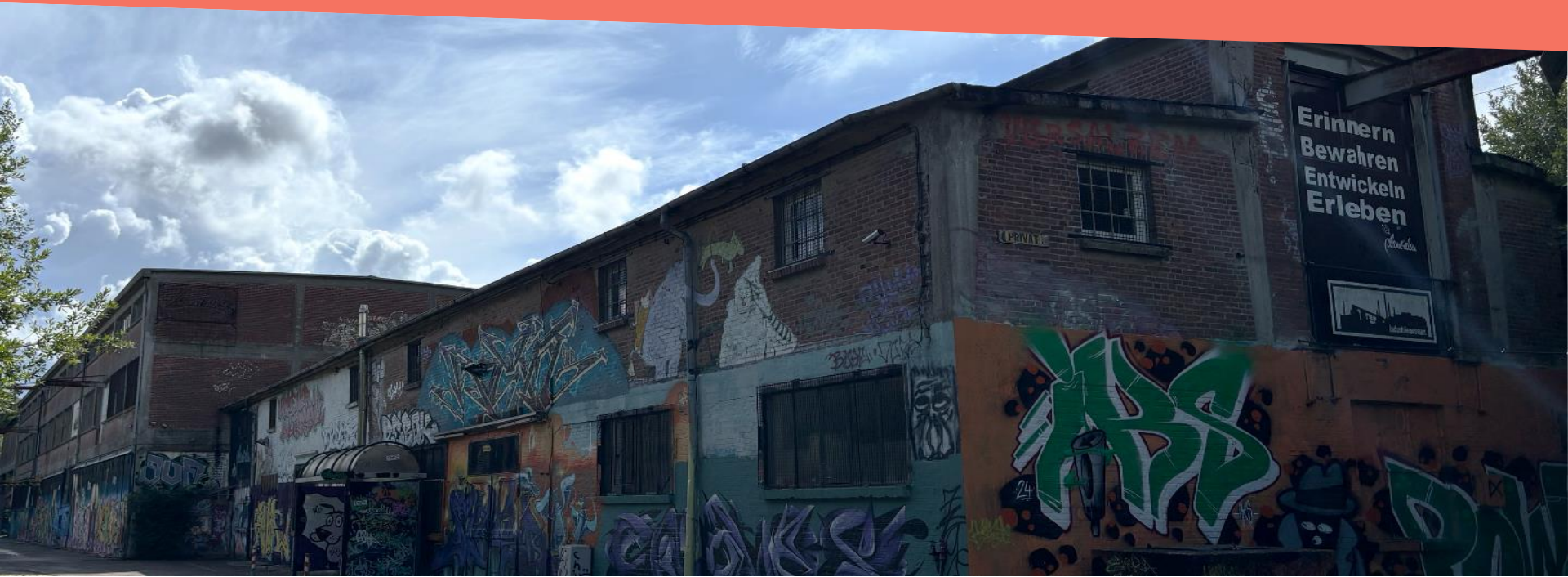


Maßnahme	Raum (ehemalige Raumbezeichnung)	Nutzungsvision					
		Baukosten	Planungskosten	Unvorhergesehenes	Summe (netto)	Summe (brutto)	Voraussichtlicher Eigenanteil der Stadt (brutto)
Multifunktionsfläche (Gebäude)	Kesselhaus	260.700 €	60.000 €	25.400 €	346.100 €	411.900 €	137.300 €
Multifunktionsfläche (Gebäude)	Aufenthaltsräume	321.000 €	73.800 €	31.400 €	426.200 €	507.200 €	169.100 €
Multifunktionsfläche (Gebäude)	Schlosserei	264.600 €	60.900 €	26.000 €	351.500 €	418.300 €	139.400 €
Multifunktionsfläche (Gebäude)	Schmiede	869.100 €	199.900 €	84.900 €	1.153.900 €	1.373.100 €	457.700 €
Multifunktionsfläche (Gebäude)	Schornstein	187.200 €	28.100 €	17.100 €	232.400 €	276.600 €	92.200 €
Multifunktionsfläche (Gebäude)	Labor						
Multifunktionsfläche (Freianlage)	Freiflächen	2.058.500 €	391.100 €	153.600 €	2.603.200 €	3.097.800 €	1.032.600 €
Kunst- und Kulturzentrum	Offene Halle	91.900 €	11.000 €	7.400 €	110.300 €	131.300 €	87.500 €
Kunst- und Kulturzentrum	Elektrowerkstatt	410.100 €	102.500 €	40.800 €	553.400 €	658.500 €	439.000 €
Kunst- und Kulturzentrum	Hauptmagazin	1.452.800 €	363.200 €	145.100 €	1.960.100 €	2.333.700 €	1.555.800 €
Kunst- und Kulturzentrum	Schlämbottich	141.600 €	14.200 €	12.100 €	167.900 €	199.800 €	133.200 €
Summe		6.057.500 €	1.304.700 €	543.800 €	7.906.000 €	9.408.200 €	4.243.800 €

Maßnahme	Raum (ehemalige Raumbezeichnung)	Bestandserhalt					
		Baukosten	Planungskosten	Unvorhergesehenes	Summe (netto)	Summe (brutto)	Voraussichtlicher Eigenanteil der Stadt (brutto)
Multifunktionsfläche (Gebäude)	Kesselhaus	146.700 €	26.400 €	13.600 €	186.700 €	222.200 €	74.100 €
Multifunktionsfläche (Gebäude)	Aufenthaltsräume	233.100 €	42.000 €	21.800 €	296.900 €	353.300 €	117.800 €
Multifunktionsfläche (Gebäude)	Schlosserei	108.600 €	19.500 €	10.200 €	138.300 €	164.600 €	54.900 €
Multifunktionsfläche (Gebäude)	Schmiede	365.200 €	65.700 €	33.800 €	464.700 €	553.000 €	184.300 €
Multifunktionsfläche (Gebäude)	Schornstein	187.200 €	28.100 €	17.100 €	232.400 €	276.600 €	92.200 €
Multifunktionsfläche (Gebäude)	Labor						
Multifunktionsfläche (Freianlage)	Freiflächen	1.271.600 €	254.300 €	87.100 €	1.613.000 €	1.919.500 €	639.800 €
Kunst- und Kulturzentrum	Offene Halle	91.900 €	11.000 €	7.400 €	110.300 €	131.300 €	87.500 €
Kunst- und Kulturzentrum	Elektrowerkstatt	410.100 €	102.500 €	40.800 €	553.400 €	658.500 €	439.000 €
Kunst- und Kulturzentrum	Hauptmagazin	1.452.800 €	363.200 €	145.100 €	1.960.100 €	2.333.700 €	1.555.800 €
Kunst- und Kulturzentrum	Schlämbottich	141.600 €	14.200 €	12.100 €	167.900 €	199.800 €	133.200 €
Summe		4.408.800 €	926.900 €	389.000 €	5.724.700 €	6.812.400 €	3.378.600 €

3. Betriebs- und Trägermodell

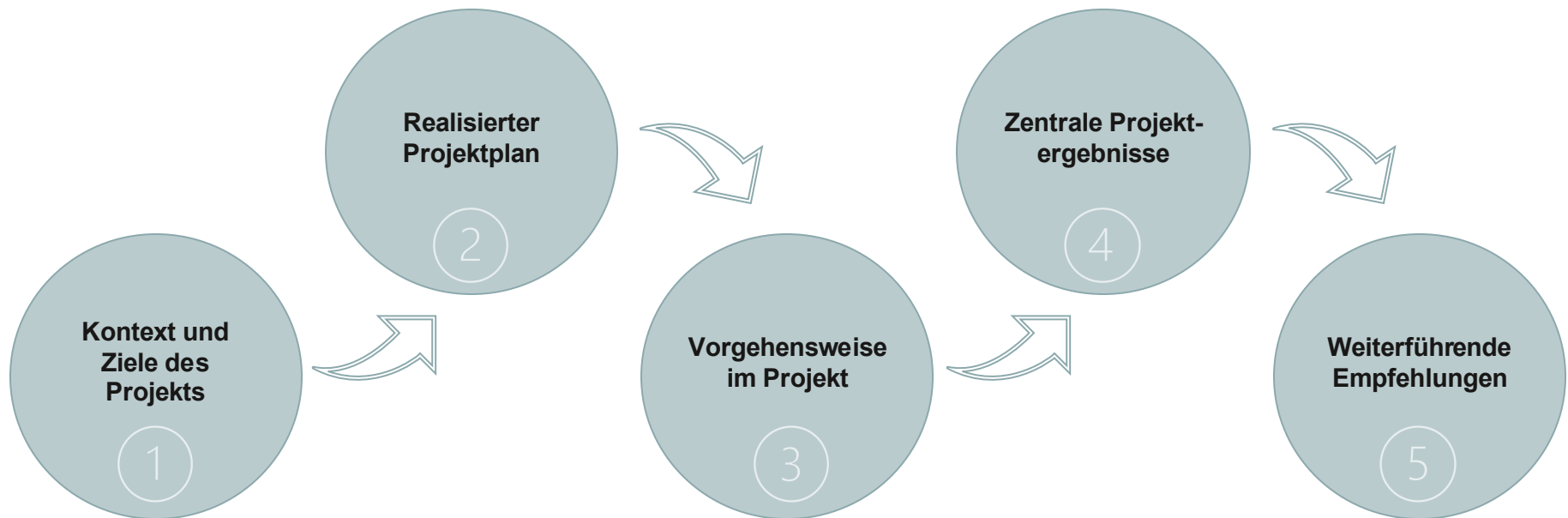
METRUM



Mögliche Betreibermodellvarianten für das Kunst- und Kulturzentrum Alsen

Bericht im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Itzehoe

Agenda



METRUM wurde damit beauftragt, mögliche Betreibermodellvarianten für das geplante Kunst- und Kulturzentrum auf dem Alsen-Gelände in Itzehoe herauszuarbeiten

Projekt-
bestandteile



- > Aufbereitung der planerischen Ausgangslage (inkl. Umfeldbetrachtung)
- > Schärfung der Projektvision und der Nutzungsbausteine
- > Durchführung von rd. 15 Hintergrundgesprächen mit potenziellen Nutzenden und Expert:innen
- > Durchführung einer umfassenden Benchmark-Analyse mit drei ähnlichen und realisierten Objekten
- > Entwicklung von Prototypen möglicher Betreibermodelle
- > Diskussion der Prototypen in einem Verwaltungs- und Nutzendenworkshop
- > Aufbereitung und Zusammenfassung der Ergebnisse

Ziel des Projekts war laut Angebot die Erarbeitung von insgesamt vier zentralen Ergebnissen, die in diesem Bericht zusammengefasst sind

Übersicht Projektziele



1

Schärfung der Vision für das Kunst- und Kulturzentrum Alsen durch die Diskussion erster betrieblicher Fragestellungen

2

Übersicht von betrieblichen Chancen und Risiken für den geplanten Ort durch die Erhebung von Benchlearnings

3

Darstellung möglicher Betreibermodellvarianten inklusive Abwägung von Vor- und Nachteilen

4

Empfehlungen zu betrieblichen Fragestellungen für den weiteren Planungsprozess

Das Alsengelände soll als besonderer Ort weiterentwickelt werden und dabei seinen „morbiden“ Charme behalten

Vision für das Kunst- und Kulturzentrum, formuliert durch Projektsteuerungsrunde und METRUM

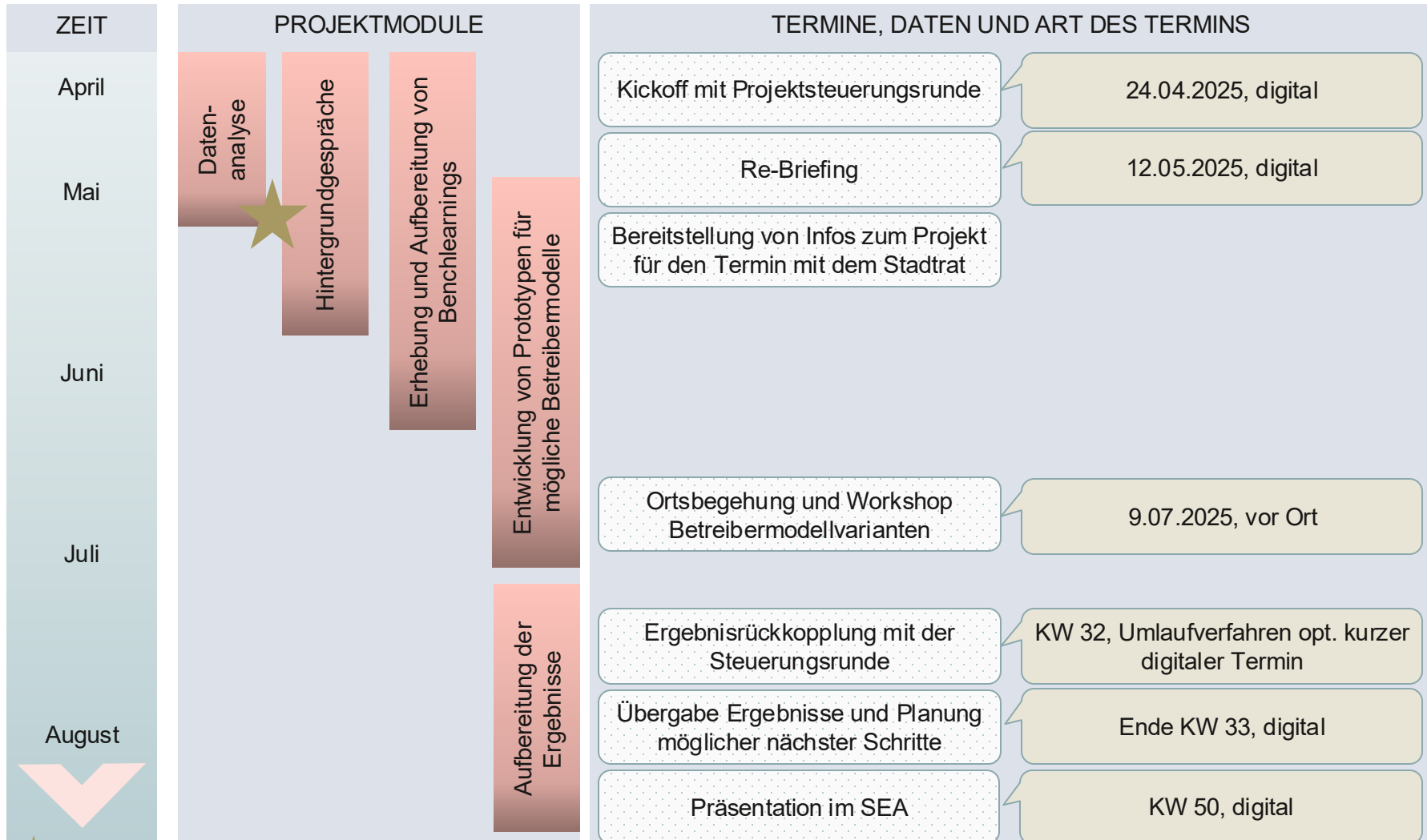


Das **Alsen-Gelände** (ehemalige Portland-Zementfabrik Alsen in Itzehoe) soll als besonderer Ort behutsam weiterentwickelt werden, ohne seinen „morbiden“ Charme und **künstlerisch-innovativen Charakter** zu verlieren.

Als **zentrale Bestandteile des Kunst- und Kulturzentrums** sollen auch zukünftig Veranstaltungen und Events, die international bedeutende Graffiti-Kunst sowie weitere Formen der Urban Arts, Musik, Theater, Industrie- und Kulturgeschichte, Bildungsveranstaltungen, Sport und Freizeitmöglichkeiten auf Alsen erlebbar sein.

Ziel ist es, die **gewachsene Kulturszene vor Ort zu stärken** und perspektivisch um weitere Kultur-, Event- und Freizeitnutzungen zu **ergänzen** und damit einen **attraktiven und lebendigen Ort** der (Industrie-)Kultur als USP mit überregionaler Bedeutung zu schaffen.

Das Projekt umfasste fünf Module, an deren Ende dieser Bericht steht



In die Entwicklung möglicher Betreibermodellvarianten sind unterschiedliche Perspektiven eingeflossen

Entstehungsprozess Betreibermodelle



Benchlearnings

Aktive Befragung (Interview und Datenabfrage) vergleichbarer Objekte



Hintergrundgespräche

Rund 15 Gespräche mit internen und externen Stakeholdern und Expert:innen



Workshop

Diskussion erster Prototypen mit Vertreter:innen der Stadtverwaltung, des Planet Alsen e.V. und der Stadtmanagement GmbH



METRUM-Expertise

aus einer Vielzahl an Kulturprojekten

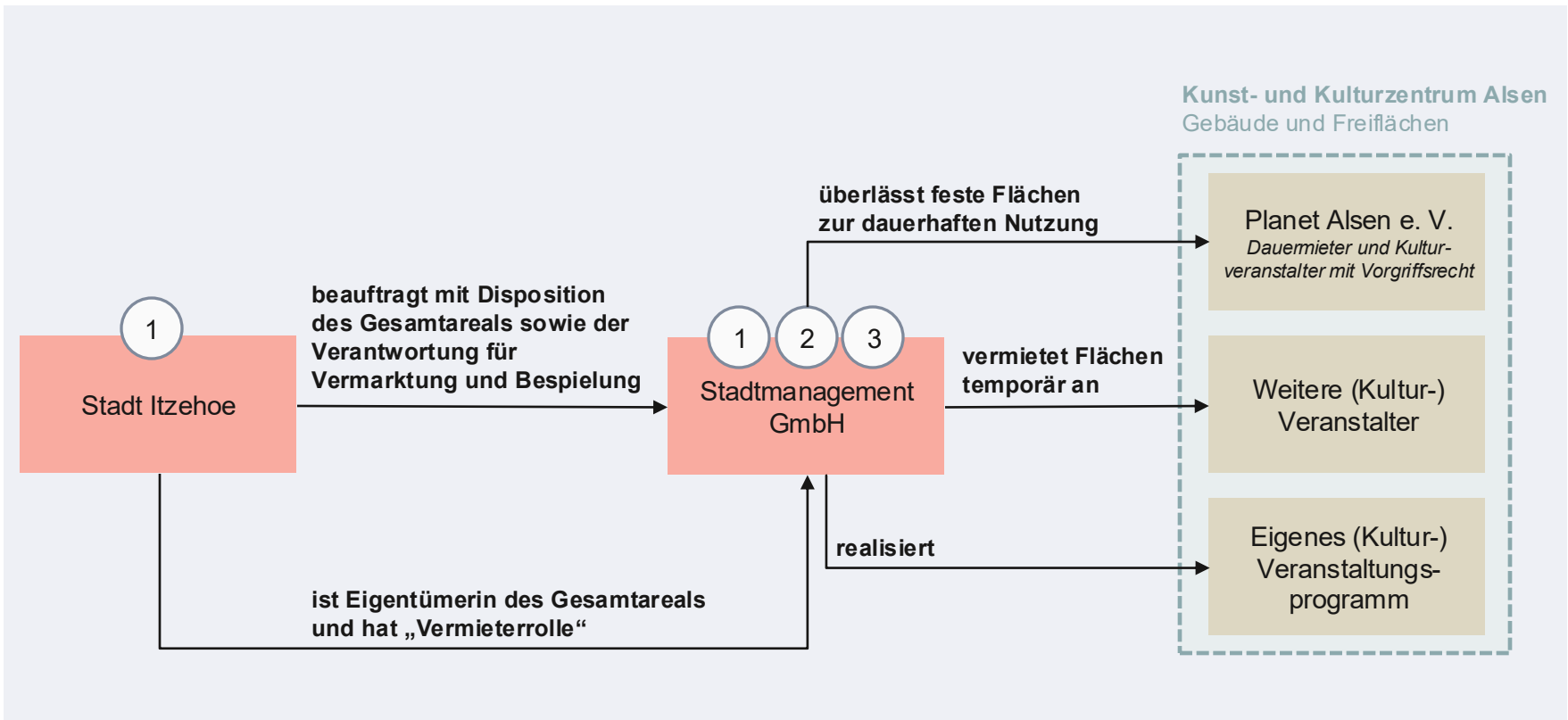
Insgesamt wurden im Projekt vier Varianten für den zukünftigen Betrieb des Kunst- und Kulturzentrum Alsen diskutiert, von denen im weiteren Prozess eine weiterverfolgt werden sollte

Übersicht über mögliche Betreibermodellvarianten und Einschätzung, die auf Grundlage der Workshopdiskussion und der Projekterfahrung von METRUM erfolgt ist

MÖGLICHE BETREIBERMODELL- VARIANTE	Stadtmanagement GmbH als übergeordnete Betreiberin	Städtische Verwaltungseinheit als übergeordnete Betreiberin (z. B. Theater Itzehoe)	Neu geschaffene eigenständige Rechtspersönlichkeit in öffentlicher Trägerschaft als übergeordnete Betreiberin	Stadt als Vermieterin, ansonsten jeder Nutzende für sich
ERGEBNIS	 Sehr realistisch und zu verfolgen	 Theoretisch möglich, vor dem Hintergrund der konkreten Gegebenheiten nicht zu empfehlen	 Theoretisch möglich, vor dem Hintergrund der konkreten Gegebenheiten nicht zu empfehlen	 Erfüllt nicht die Vision, nicht zu verfolgen

In der Vorzugsvariante beauftragt die Stadt Itzehoe die Stadtmanagement GmbH mit der Disposition des Gesamtareals sowie der Verantwortung für Vermarktung und Bespielung

Schematische Darstellung der Betreibermodellvariante „Stadtmanagement GmbH als übergeordnete Betreiberin“



Legende: (1) = grundlegender Gebäudebetrieb (2) = Disposition der Räumlichkeiten (3) = Verantwortung für übergeordnete Strahlkraft (Vermarktung und Bespielung)

Die Variante „Stadtmanagement GmbH als übergeordnete Betreiberin“ hat u. a. den Vorteil, dass es eine klar verortete Gesamtverantwortung für das Gelände gibt

Vor- und Nachteile der Betreibermodellvariante „Stadtmanagement GmbH als übergeordnete Betreiberin“

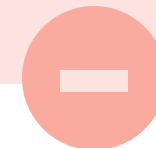
VORTEILE

- Es gibt eine klare Gesamtverantwortung für das Gelände
- Rechtsform GmbH ermöglicht flexible Reaktion auf Bedarfe und Entwicklungen, und eine stärkere Ausrichtung auf wirtschaftlichen Erfolg
- Nutzung vorhandenen Know-Hows für Veranstaltungsorganisation und Vermarktung im Stadtmanagement
- Geringerer Change-Aufwand im Vergleich zur Gründung einer neuen Einheit
- Stadtmanagement als städtische Organisation bringt grundlegendes Verständnis für die Belange des Planet Alsen e. V. mit
- Stadtmanagement hat klares Interesse an der Mitwirkung bei der Entwicklung des Ortes geäußert
- Bestehender Gesellschaftszweck ist anschlussfähig an die potenziellen neuen Aufgaben auf Alsen (nach erster METRUM-Einschätzung)
- Verein hat einen eigenverantwortlich bespielbaren Teilbereich



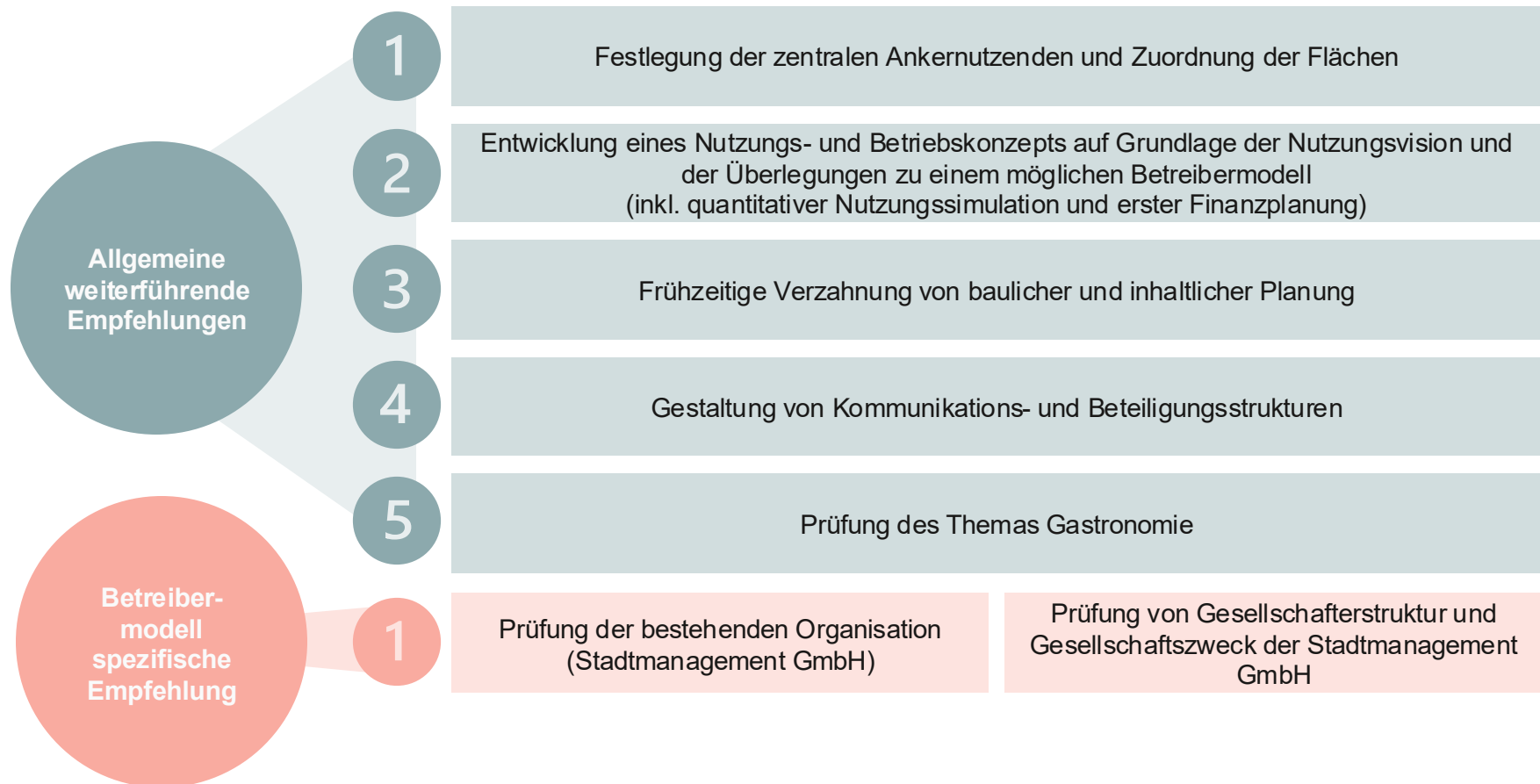
NACHTEILE

- Organisatorische Veränderung der bisherigen GmbH erforderlich
- Mögliche Anpassung der Gesellschafteranteile, ggf. auch Klärung über vertragliche Pflichtenzuschreibung
- Steigender Zuschussbedarf der Stadt gegenüber der GmbH aufgrund erweiterter Aufgaben
- Doppelrolle des Planet Alsen e. V. als Dauermieter und Kulturveranstalter mit Vorgriffsrecht erfordert klare Regelung zur Raumvergabe und Kooperation
- Berücksichtigt werden müssen die unterschiedlichen Interessen der Vereine „Wir für Itzehoe“ und „Planet Alsen“



Auf Grundlage der skizzierten möglichen Betreibermodellvarianten, spricht METRUM fünf allgemeine und eine variantenspezifische Empfehlung für den zukünftigen Betrieb aus

Übersicht weiterführende Empfehlungen



**VIELEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT**

METRUM Managementberatung GmbH

Baaderstraße 56 b

80469 München

Fon +49 89 8563856-0

Fax +49 89 8563856-22

team@metrum.de

metrum.de



Hinweis

Die Ausführungen der METRUM Managementberatung GmbH beruhen auf Annahmen, die aufgrund des zugänglichen Datenmaterials und der Auskünfte der jeweiligen Ansprechpartner im Unternehmen für richtig erachtet werden. Gleichwohl übernimmt die METRUM Managementberatung GmbH für die Richtigkeit der gemachten Annahmen sowie die darauf aufbauenden Aussagen keine Haftung.

Copyright

Alle in dieser Dokumentation enthaltenen Strategien, Modelle, Konzepte, Ideen, Berechnungen und Schlussfolgerungen sind ausschließliches geistiges Eigentum (Ausnahme: Quellenangaben) der METRUM Managementberatung GmbH und urheberrechtlich geschützt. Sie werden dem Auftraggeber zu dessen ausschließlicher Nutzung zeitlich unbefristet überlassen. Alle hierin enthaltenen Informationen unterliegen der Geheimhaltung und sind nur für den Auftraggeber bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt diese Dokumentation zu verändern oder außerhalb seines Unternehmens zu veröffentlichen oder zu verbreiten.

Diese Bestimmung kann ausschließlich mit schriftlicher Zustimmung der METRUM Managementberatung GmbH abgeändert oder widerrufen werden. Mündliche Vereinbarungen besitzen keine Gültigkeit.

Notice

The statements made by METRUM Managementberatung GmbH are the result of assumptions deemed correct based on the available data and the information provided by respective company representatives. METRUM Managementberatung GmbH nevertheless accepts no liability for the accuracy of these assumptions nor for the statements based on them.

Copyright

All strategies, models, concepts, ideas, calculations, and conclusions contained in these documents are, unless source referenced, the exclusive intellectual property of METRUM Managementberatung GmbH and are protected under copyright. They are provided to the client for their exclusive use and for an unlimited period. All information contained herein is to be kept confidential and is intended for the client's eyes only. The client is not permitted to change this material, to make it public outside of their company, or to distribute it in any way.

This provision may be amended or revoked only with the expressed written consent of METRUM Managementberatung GmbH. Verbal agreements are deemed invalid.

4. Städtebauförderung



Stadt
itzehoe

Sanierungsgebiet „Alsen“

- Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
- Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Alsen“
- Laufzeit: 2024 - 2039

<https://www.itzehoe.de/sanierungsgebiet-alsen>

www.itzehoe.de





Stadt
itzehoe

Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event

- Freianlage und Gebäudekomplex sowie Labor und Schornstein
- 100% förderfähig

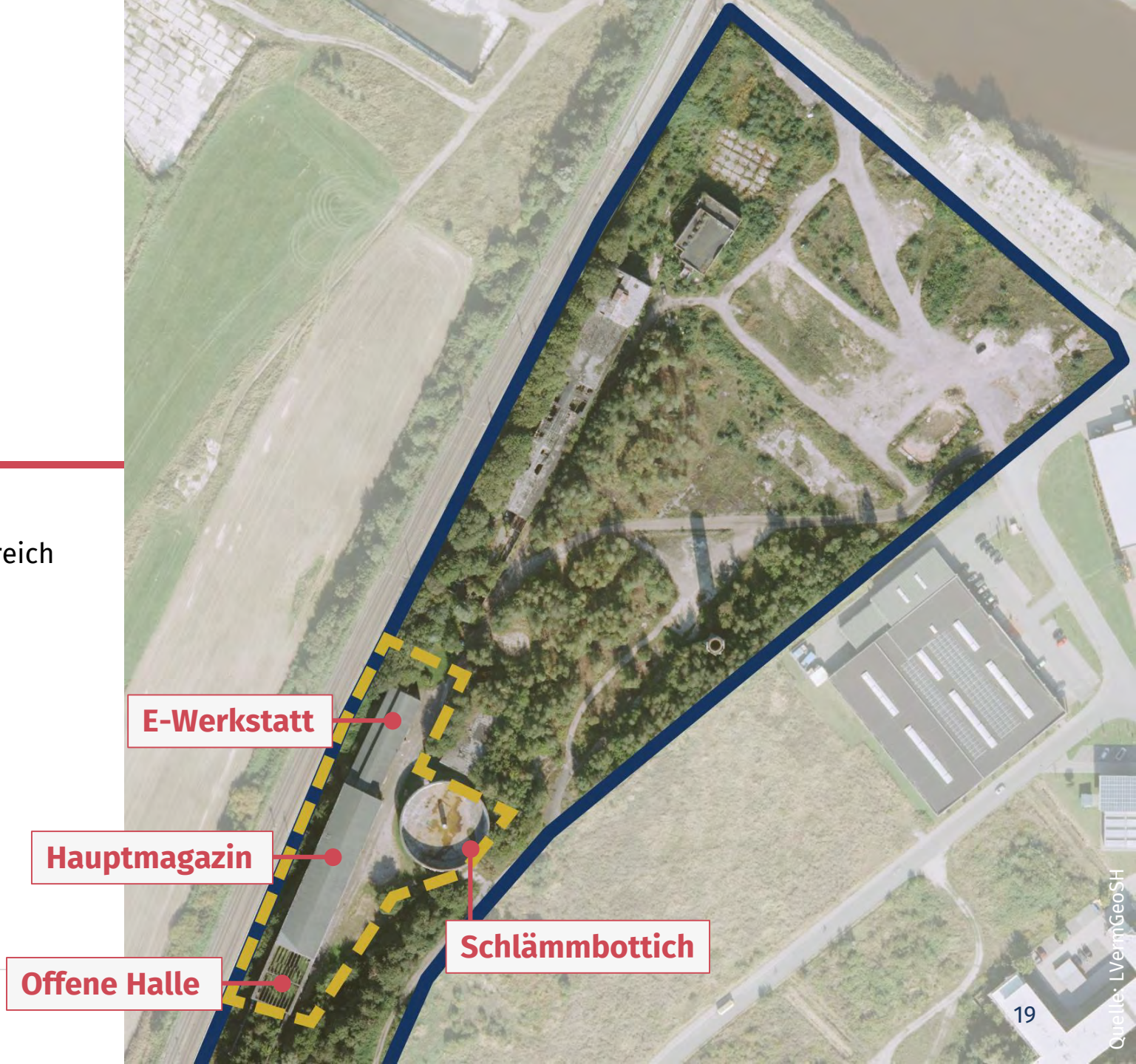




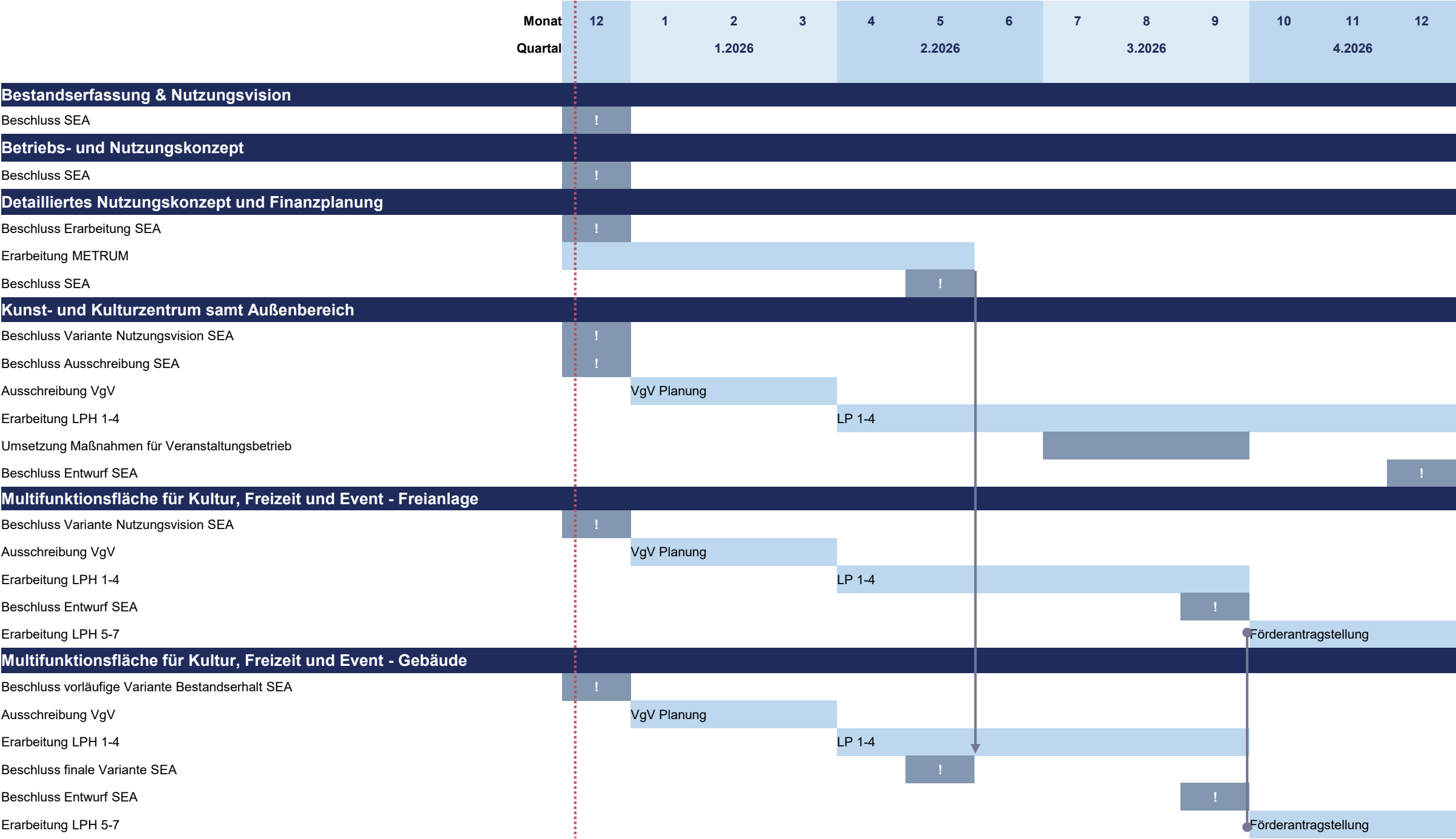
Stadt
itzehoe

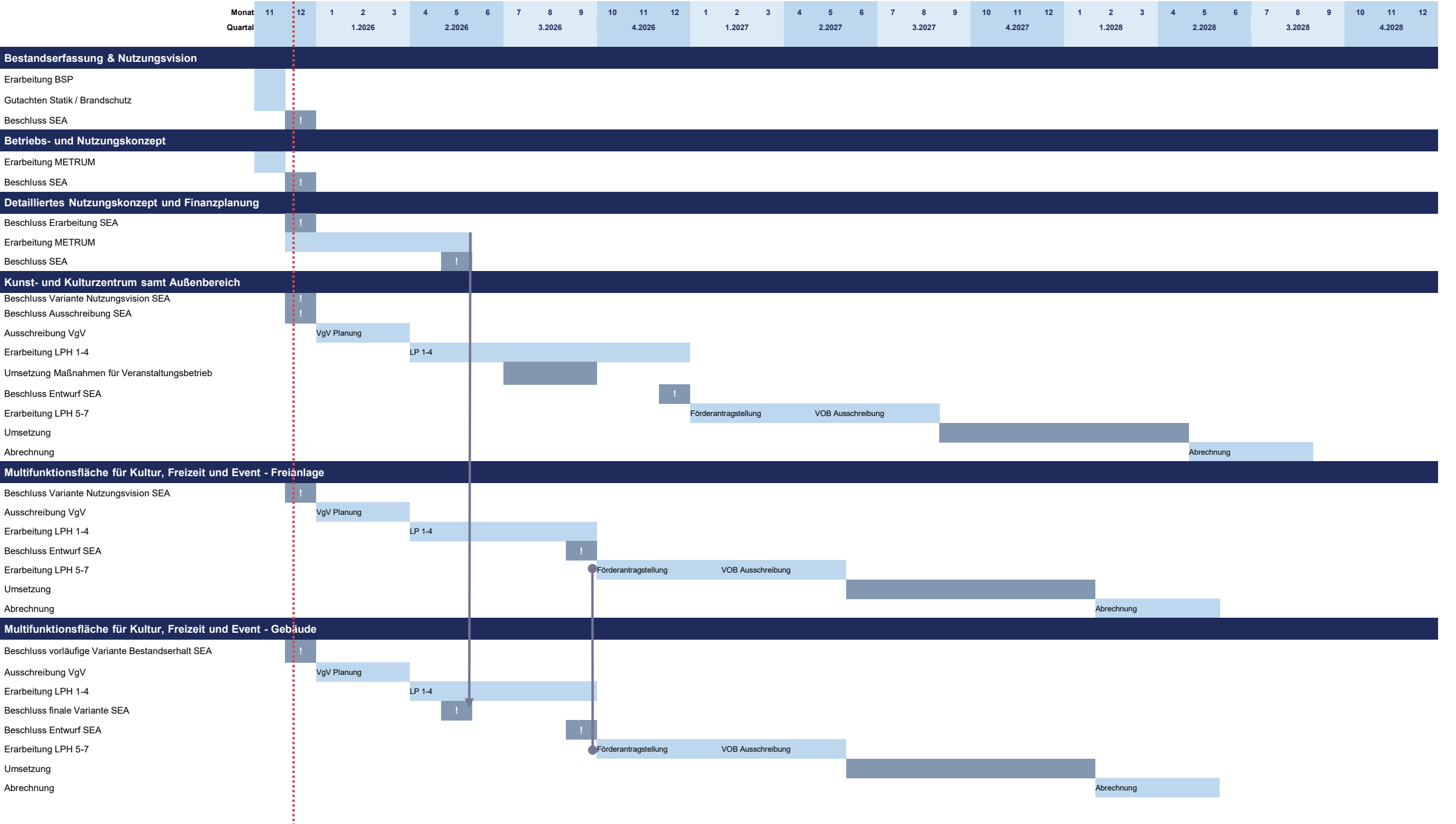
Kunst- und Kulturzentrum samt Außenbereich

- Hauptmagazin, E-Werkstatt und offene Halle sowie Schlämbottich mit direkt umliegendem Außenbereich
- 50% förderfähig



5. Zeitplan





6. Vorgesehene Beschlüsse



Stadt
itzehoe

Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event - **Freianlage**

Beschlussvorschlag 1

- Kenntnisnahme Sachstand Planung inkl. Kosten-Voreinschätzung
- Festlegung Variante Nutzungsvision

Auswirkungen

- Ausschreibung Planungsleistungen gem. Variante Nutzungsvision
- Stufenweise Beauftragung bis LPH 4
- Kosten: 129.100 € netto / 153.600 € brutto



Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event - Gebäude

Beschlussvorschlag 2

- Kenntnisnahme Sachstand Planung inkl. Kosten-Voreinschätzung
- Vorläufig: Variante Bestandserhalt

Auswirkungen

- Ausschreibung Planungsleistungen gem. Variante Bestandserhalt
- Stufenweise Beauftragung bis LPH 4 (ohne Bearbeitung bis Beschluss Variante)
- Kosten: 49.000 € netto / 58.300 € brutto





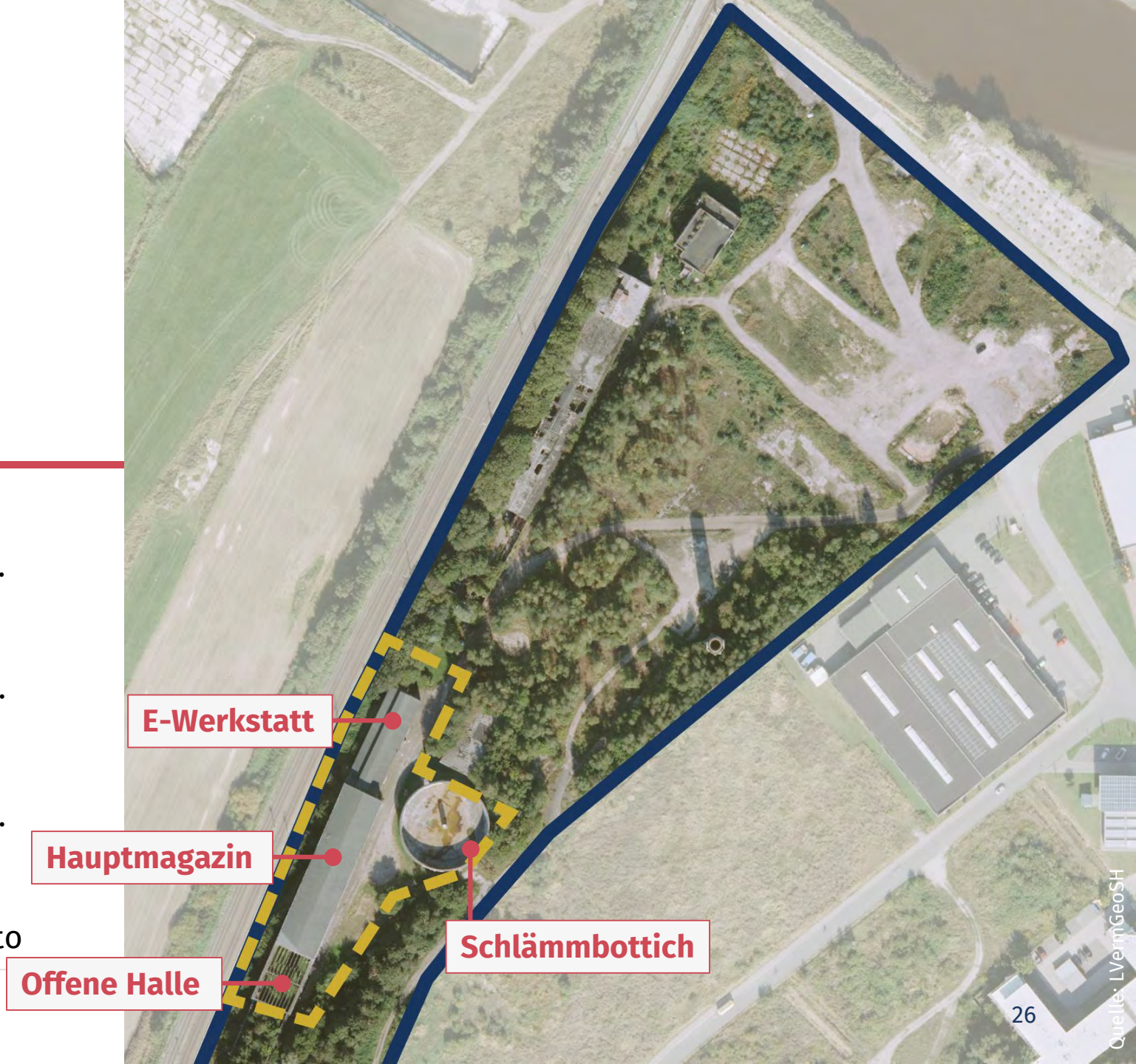
Kunst- und Kulturzentrum samt Außenbereich

Beschlussvorschlag 3

- Kenntnisnahme Sachstand Planung inkl. Kosten-Voreinschätzung
- Festlegung Variante Nutzungsvision
- Ausschreibung Planungsleistungen gem. Variante Nutzungsvision

Auswirkungen

- Ausschreibung Planungsleistungen gem. Variante Nutzungsvision
- Stufenweise Beauftragung bis LPH 4
- Kosten: 132.600 € netto / 157.800 € brutto





Beschlussvorschläge 1-3: Kosten

Maßnahme	Variante	Beschlussvorschläge						
		Planungs- kosten LPH 1-4	Planungs- kosten Gesamt	Baukosten	Unvorher- gesehenes	Summe (netto)	Summe (brutto)	Voraussichtlicher Eigenanteil der Stadt (brutto)
Multifunktionsfläche (Gebäude)	Bestandserhalt	49.000 €	181.700 €	1.040.800 €	96.500 €	1.319.000 €	1.569.700 €	523.200 €
	Nutzungsvision	114.100 €	422.700 €	1.902.600 €	184.800 €	2.510.100 €	2.987.100 €	995.700 €
Multifunktionsfläche (Freianlage)	Nutzungsvision	129.100 €	391.100 €	2.058.500 €	153.600 €	2.603.200 €	3.097.800 €	1.032.600 €
Kunst- und Kulturzentrum samt Außenbereich	Nutzungsvision	132.600 €	490.900 €	2.096.400 €	205.400 €	2.792.700 €	3.323.300 €	2.215.500 €
Summe		310.700 €	1.063.700 €	5.195.700 €	455.500 €	6.714.900 €	7.990.800 €	3.771.400 €

↓
369.800 € brutto



Stadt
itzehoe

Übergreifend

Beschlussvorschlag 4

- Vorziehen Planungsleistungen für Maßnahmen für Veranstaltungsbetrieb im EG Hauptmagazin
- Umsetzen von relevanten Maßnahmen bis max. Baukosten von 200.000 € brutto
- Organisatorische Lösungen prüfen und umsetzen

Auswirkungen

- Kosten: 168.100 € netto / 200.000 € brutto





Stadt
itzehoe

Übergreifend

Beschlussvorschlag 5

- Festlegung Betriebsmodell mit Stadtmanagement Itzehoe GmbH für weitere Entwicklung





Stadt
itzehoe

Übergreifend

Beschlussvorschlag 6

- Erstellung detailliertes Nutzungskonzept inklusive Finanzplanung mit METRUM

Auswirkungen

- Kosten: 30.900 € netto / 36.771 € brutto





Stadt
itzehoe

Übergreifend

Beschlussvorschlag 7

- Unterzeichnung Letter of Intent mit Planet Alsen e. V. und Stadtmanagement Itzehoe GmbH



Übergreifend

Beschlussvorschlag 8

- Monatlicher Zuschuss für Planet Alsen e. V. bis Ende 2026

Auswirkungen

- Kosten: 25.200 € netto / 30.000 € brutto





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**