



## ERGEBNISBERICHT

### Machbarkeitsstudie Kulturwerk am See

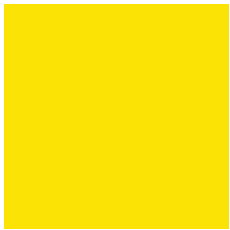
Februar 2008

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| ▪ Idee                   | _03 |
| ▪ Aufgabe                | _06 |
| ▪ Nutzungskonzept        | _08 |
| ▪ Raumbedarfe            | _10 |
| ▪ Ort                    | _13 |
| ▪ Grundstück             | _17 |
| ▪ Verkehrliche Anbindung | _19 |
| ▪ Planungsrecht          | _21 |
| ▪ Baugrund / Altlasten   | _23 |
| ▪ Substanzanalyse        | _25 |
| ▪ Architektur            | _30 |
| ▪ Energiekonzept         | _38 |
| ▪ Landschaftsarchitektur | _42 |
| ▪ Investitionskosten     | _45 |
| ▪ Folgekosten            | _47 |
| ▪ Rahmenterminplan       | _49 |
| ▪ Fazit                  | _51 |



Kulturwerk am See - Idee

## Idee



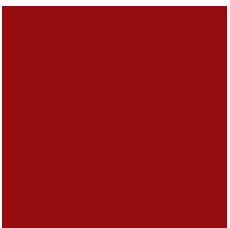
Die Anforderungsprofile und die Rahmenbedingungen für die Bereiche Musikschule und den Festsaal am Falkenberg haben sich in den vergangenen Jahren gewandelt und werden sich weiter verändern.



Zur Entwicklung und Sicherung dauerhaft attraktiver, bürgerbezogener und effizienter Kultureinrichtungen sind daher strukturelle und räumlich - technische Veränderungen nötig.



Durch den Erwerb der Industriebrache Potenberg am Stadtparkgelände bietet sich der Stadt Norderstedt die Perspektive, das alte Kieswerk zu einem Unterrichts-, Proben- und Veranstaltungsraum auszubauen und damit ein kulturell-kreatives Zentrum mit einer ganz eigenen Atmosphäre zu entwickeln, welches in seiner Art in Schleswig-Holstein wohl einmalig wäre.



## Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

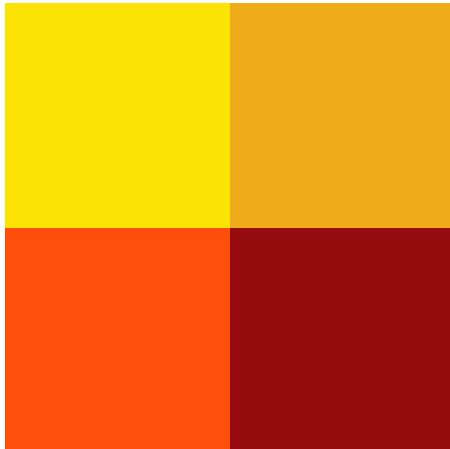
Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



# Idee



Idee 1 Zusammenfassen der Kultureinrichtungen in einen Eigenbetrieb, das "Kulturwerk am See"

Idee 2 Dem "Kulturwerk" ein gemeinsames, neues und räumlich angemessenes Zuhause geben. Entwicklung des alten Kieswerkes Potenberg zum "Kulturwerk am See"

## Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



## Kulturwerk am See - Aufgabe

## Aufgabe



Die Stadt Norderstedt hat im 2. Quartal 2007 zu der Projektidee Kulturwerk eine Projektskizze erarbeiten lassen, welche ganz grundsätzlich klären sollte, ob das Gelände und das Gebäude Potenberg für die Entwicklung zu einem Unterrichts-, Proben- und Veranstaltungsort geeignet sei.

Im Ergebnis wurde aufgezeigt, daß das Potenberggelände baulich-konstruktiv und flächenmäßig prinzipiell gut geeignet ist. Vor allem kann es auch aufgrund seiner Lage und der industriell geprägten Architektur ganz eigene, über einen reinen Funktionalbau hinausgehende Reize und Atmosphären entwickeln.

Um allerdings vor einer Grundsatzentscheidung zu Planung und Realisierung des Kulturwerkes belastbare Daten bezüglich der Nutzungsgrößen, der Investitions- und Folgekosten zu kommen, wurde vorgeschlagen, eine vertiefende Machbarkeitsstudie erarbeiten zu lassen. Die Stadtvertretung hat daher auf Empfehlung des Hauptausschusses vom 04.06.2007 der außerplanmäßigen Ausgabe Kulturwerk zugestimmt.

Im Hinblick auf eine erwartete Synergieentwicklung zwischen Kulturwerk, Landesgartenschau und Stadtpark wurde die Stadtpark Norderstedt GmbH mit der Bearbeitung der Machbarkeitsstudie beauftragt.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird hiermit vorgelegt.

Idee

**Aufgabe**

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



## Kulturwerk am See - Nutzungskonzept

## Nutzungskonzept



Die technisch-funktionale und finanzielle Machbarkeit eines Projektes zu ermitteln, setzt voraus, die einzelnen vorgeschlagenen Nutzungen quantitativ-qualitativ zu erfassen und sie in auf Synergien und Verträglichkeiten gerichtete Organisations- und Betriebsstrukturen einzupassen.

Die Werkleiter des Kulturwerkes - Rüdiger George, Gabriele Richter, Rajas Thiele - haben ein entsprechendes Nutzungskonzept als Grundlage für die Machbarkeitsstudie erarbeitet, welches als gesonderte Unterlage vorliegt.

Idee

Aufgabe

**Nutzungskonzept**

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



Kulturwerk am See - Raumbedarfe

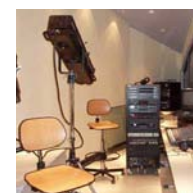
## Raumbedarf Veranstaltungen

Ausgehend von dem Nutzungskonzept der Werkleitung des Kulturwerkes wurden die spezifischen Raumbedarfe für die Veranstaltungsbereiche, die Musikschule und die Verwaltung im diskursiven Verfahren ermittelt.



- Saal mit Zuschauerraum für 400-450 Personen
- Studio-/Probephöhne mit Zuschauerraum für 100 - 150 Personen
- Foyer / Gangbereich
- Besuchergarderobe
- Kasse mit Nebenraum
- Küchen- und Tresenbereich
- Erste Hilfe Raum, Putzraum
- Sozial- und Technikräume
- Künstlergarderoben
- Werkstatt Holz-/Metallverarbeitung
- Magazin inkl. Stuhl- und Tischlager
- WC`s, Duschen

Raumbedarf: 1.500 qm



Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

**Raumbedarfe**

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit

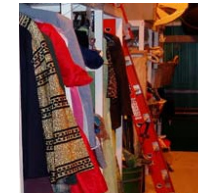
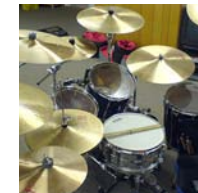
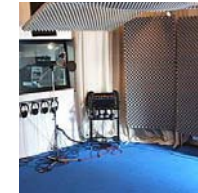
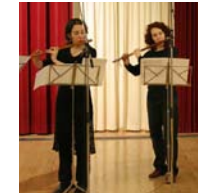


## Raumbedarf Musikschule



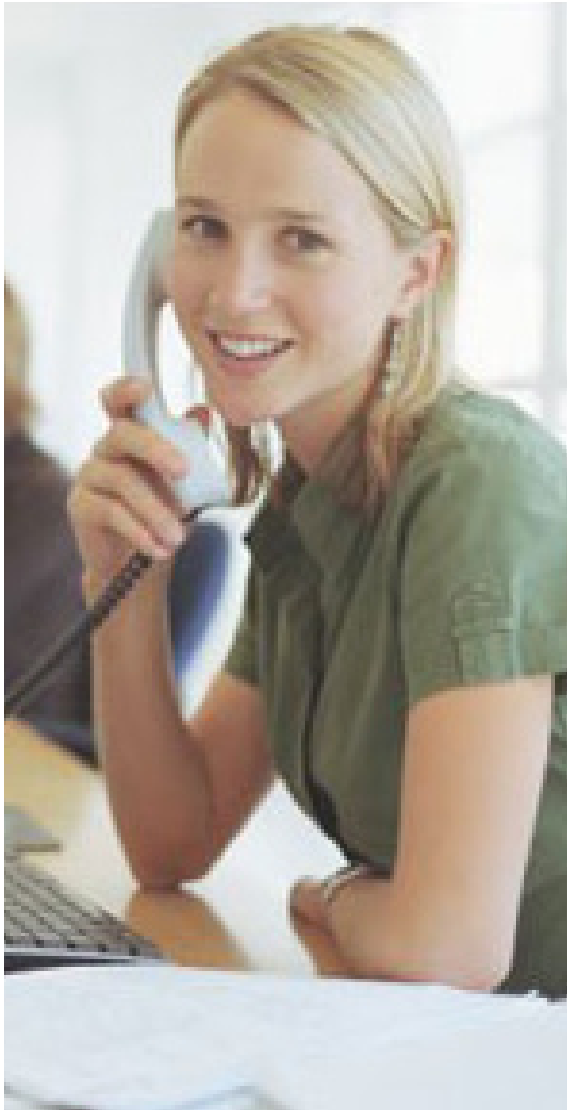
- Unterrichtsräume für Einzel- und Kleingruppenunterricht
- Musikalische Früherziehung
- Pop-Bereich mit Aufnahmestudio
- Probenraum Chor/Orchester
- Fundus für Requisite, Kostüme, Kulissen
- Werkstatt Bühnenbau
- Lager
- WC's, Duschen

|                                                        |            |
|--------------------------------------------------------|------------|
| Raumbedarf- 1.Schritt:                                 | 400 qm     |
| Raumbedarf- 2.Schritt:                                 | bis 800 qm |
| Erhöhung durch Pavillions / Ausstellungsmodule der LGS |            |

IdeeAufgabeNutzungskonzept**Raumbedarfe**OrtGrundstückVerkehrliche AnbindungPlanungsrechtBaugrund / AltlastenBausubstanzanalyseArchitekturEnergiekonzeptLandschaftsarchitekturInvestitionskostenFolgekostenRahmenterminplanFazit



## Raumbedarf Verwaltung



- Verwaltung/Leitung Musikschule
- Leitung/Sachbearbeitung Kulturbüro
- Verwaltung, Leitung, Technik
- Besprechungs- und Sozialräume
- Lager/Archiv
- WC`s, Duschen

Raumbedarf: 250 qm



Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

**Raumbedarfe**

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

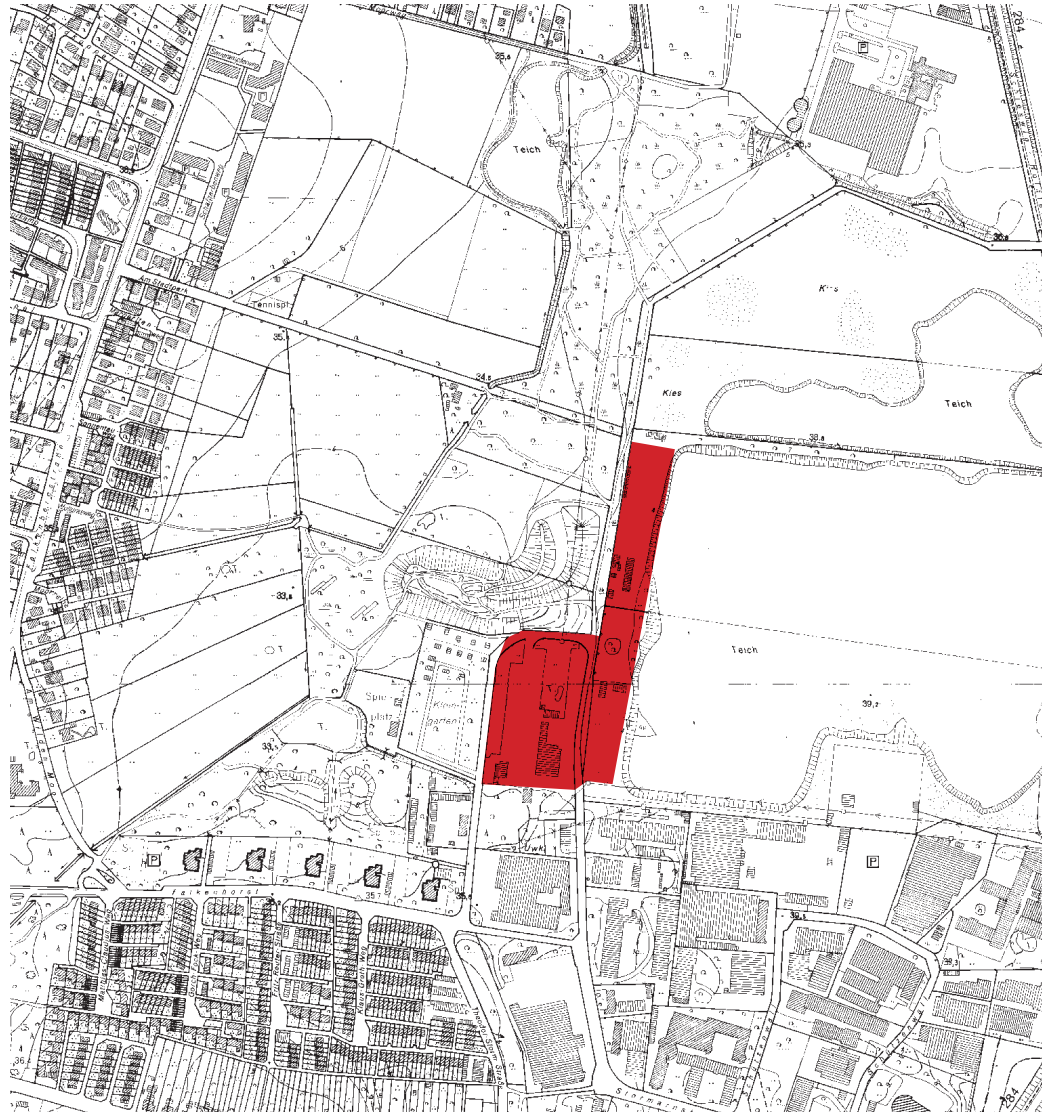
Rahmenterminplan

Fazit



Kulturwerk am See - Ort

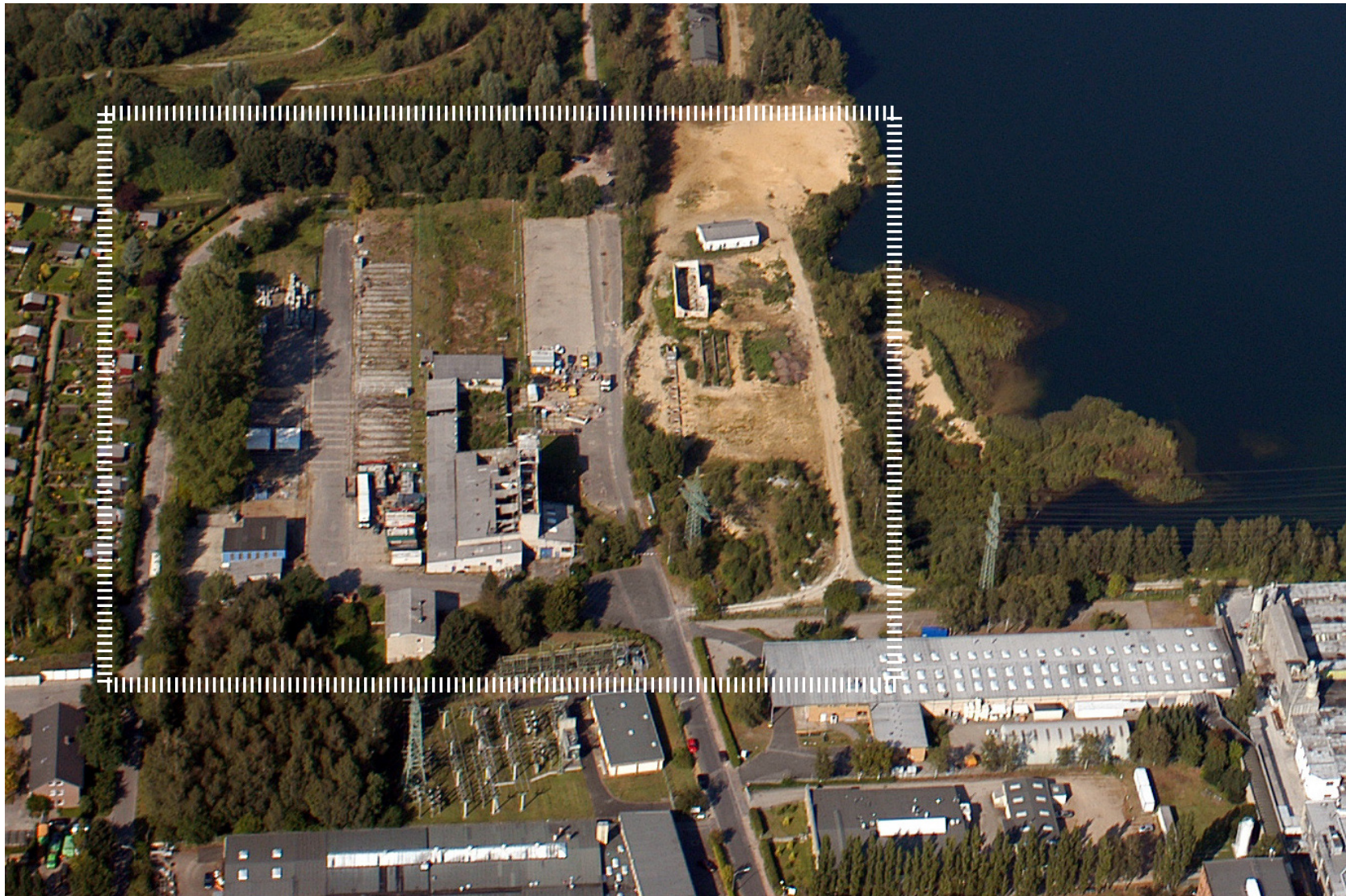
# Ort



|                        |
|------------------------|
| Idee                   |
| Aufgabe                |
| Nutzungskonzept        |
| Raumbedarfe            |
| <b>Ort</b>             |
| Grundstück             |
| Verkehrliche Anbindung |
| Planungsrecht          |
| Baugrund / Altlasten   |
| Bausubstanzanalyse     |
| Architektur            |
| Energiekonzept         |
| Landschaftsarchitektur |
| Investitionskosten     |
| Folgekosten            |
| Rahmenterminplan       |
| Fazit                  |



## Ort



Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

**Ort**

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



## Kulturwerk am See - Grundstück

## Grundstück



Auszug Katasterplan

Gemäß beigefügtem Katasterauszug befindet sich das in Rede stehende Grundstück vollständig im Eigentum der Stadt Norderstedt.

### EIGENTÜMER-VERZEICHNIS

Datum: 12.11.2007

1 HARKSHEIDE Blatt: 06938

N 0009 HA 06 47/52 Stormarnstraße 53 26629 qm

Stadt Norderstedt

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

**Grundstück**

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit





## Kulturwerk am See - Verkehrliche Anbindung

## Verkehrliche Anbindung



Das Kulturwerk mit seiner Lage am Stadtpark profitiert in ganz besonderem Maße von den verkehrlichen Maßnahmen, die zur Vorbereitung der Landesgartenschau sowie für den dauerhaften Stadtpark sowieso projektiert wurden:

- Der Stadtpark erhält eine Stellplatzanlage; diese steht für eine Mitnutzung zur Verfügung, da die Nutzungszeiten von Stadtpark und Kulturwerk in der Regel andere sind. Für die Zeit der Gartenschau sowie für Fälle der Nutzungsüberlagerung sind noch spezifische Lösungen im Weiteren zu bearbeiten. Für die Daueranlage wurden die verkehrlichen Belange im Zuge des Verkehrskonzeptes zum B-Plan 218 mit bearbeitet.
- Die Fahrradfahrer und Fußgänger erhalten eine qualitativ hochwertige Anbindung über den sogenannten 'Stadteingang' zum Stadtpark.
- Es ist vorgesehen, dauerhaft eine Buslinie direkt bis an den Stadtparkeingang heranzuführen. Die Haltestelle befindet sich demnach in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang des Kulturwerks. Entsprechende Absprachen sind mit dem Nahverkehr bereits getroffen.

Zusammenfassend ist die verkehrliche Anbindung für alle Verkehrsarten als gut zu bezeichnen.

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

**Verkehrliche Anbindung**

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

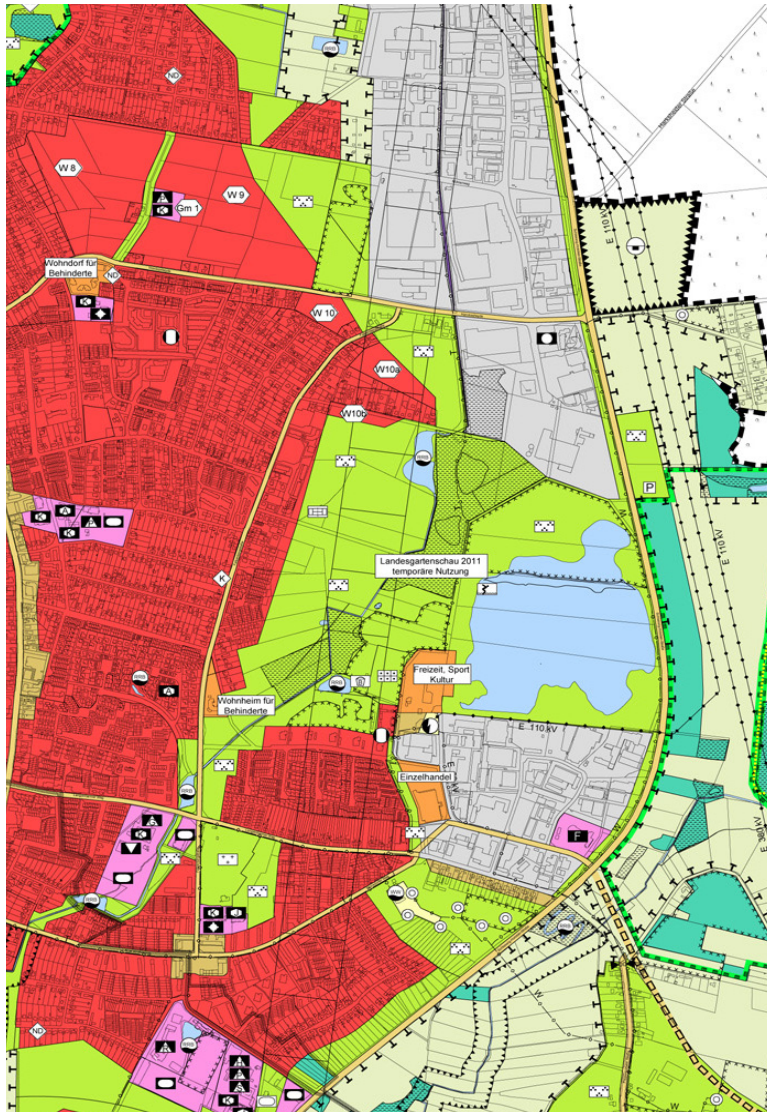
Fazit





## Kulturwerk am See - Planungsrecht

# Planungsrecht



Auszug Entwurf Flächennutzungsplan 2020

Der abschließende Beschluss zum in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP 2020) wird voraussichtlich von der Stadtvertretung im Februar 2008 gefasst. Das Gelände des ehemaligen Kalksandsteinwerkes Potenberg ist darin von gewerblicher Baufläche in eine Sonderbaufläche / Zweckbestimmung: Kultur, Sport, Freizeit umgewidmet. Der Vorentwurf eines neuen B-Plans (B 218) für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes Stonsdorf, der im Bereich des Kulturwerks ein Sondergebiet für Kultur, Sport und Freizeit vorsieht, soll im Frühjahr 2008 beschlossen werden. Nach derzeitigem Planungsstand könnte der B-Plan im I. Quartal 2009 Rechtskraft erlangen.

- Idee
- Aufgabe
- Nutzungskonzept
- Raumbedarfe
- Ort
- Grundstück
- Verkehrliche Anbindung
- Planungsrecht**
- Baugrund / Altlasten
- Bausubstanzanalyse
- Architektur
- Energiekonzept
- Landschaftsarchitektur
- Investitionskosten
- Folgekosten
- Rahmenterminplan
- Fazit



## Kulturwerk am See - Baugrund / Altlasten

## Baugrund / Altlasten

### Baugrund Zusammenfassende Bewertung

Die Gründungssituation im Bereich des projektierten Eingangsgebäudes wird insgesamt als unkritisch bewertet. Es wurden ausschließlich nichtbindige Auffüllungsmaterialien angetroffen, die von Sanden unterlagert werden. Hierdurch ist einerseits eine gute Nachverdichtung der Gründungsebene möglich, andererseits werden sich etwaige, geringfügige Setzungsdifferenzen bereits während der Bauphase einstellen.

Sollte sich im Rahmen der Erdarbeiten zeigen, dass die Baugrundverhältnisse bereichsweise stark von den erkundeten Verhältnissen abweichen (beispielsweise bei Vorliegen von bindigen Auffüllungsmaterialien und / oder Böden unterhalb der Gründungssohle) ist eine neue Bewertung der Gründung zwingend erforderlich.

Für den Fall, dass sich die erkundeten Baugrundverhältnisse im gesamten Gebäudebereich bestätigen und Streifenfundamente ausgeführt werden, kann die zulässige Bodenpressung (für  $\mu$ Grundbruch  $\geq 2,0$ ) im Bereich des projektierten Eingangsgebäudes unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Ausführung der Erdarbeiten (vgl. Kapitel 7 unseres Berichtes vom Januar 2007), einer Streifenfundamentbreite von  $0,5 \text{ m} \leq b \leq 1,0 \text{ m}$  sowie einer Einbindetiefe des Fundamentes von ca.  $0,8 \text{ m}$  mit  $\sigma \leq 200 \text{ kN/m}^2$  angenommen werden.

Auszug Baugrunduntersuchung - Umtec, Prof. Biener, Sasse + Partner

### Altlasten Zusammenfassende Bewertung

Unter Berücksichtigung der jahrzehnte langen Nutzung des Geländes ehem. Kalksandsteinwerk Potenberg ist, soweit anhand der stichprobenartigen Untersuchungen beurteilbar, von einem eher geringen Gefährdungspotenzial der angetroffenen Auffüllungsmaterialien auszugehen. Die in der historischen Recherche [9] ausgewiesenen und vor Ort vorgefundenen Verdachtsbereiche erwiesen sich ausnahmslos als unauffällig. Auffällige Bodenluft-Belastungen konnten nicht festgestellt werden.

Im Bereich der ehemaligen Steinspaltanlage konnte ein ca.  $50 \text{ m}^3$  umfassender Auffüllungsbereich weitgehend eingegrenzt werden, der aufgrund seiner Belastung von bis zu  $12.000 \text{ mg/kg MKW}$  als erheblich kontaminiert einzustufen ist. Eine Sicherung bzw. Auskoffnung dieser Bodencharge wird insbesondere bei einer Entsiegelung der Geländeoberfläche in diesem Bereich empfohlen.

Auszug Altlastenuntersuchung - Umtec, Prof. Biener, Sasse + Partner

Die Kosten der Entsorgung sind in die Investitionskosten eingerechnet.

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

**Baugrund / Altlasten**

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



## Kulturwerk am See - Bausubstanzanalyse

## Bausubstanzanalyse

Im Vorfeld der architektonischen Planungen wurden erste Entscheidungen zur Bausubstanz von Architekt bdb Paul Kleyer durchgeführt. Weitere Analysen erfolgen im Zuge der Planungsarbeit durch me di um Architekten, Hamburg. Im Folgenden sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst:

### Betriebsgebäude mittlerer hoher Teil (Kernbau)

- Konstruktion**  
 Stahlskelettkonstruktion aus Doppel-T-Trägern mit Mauerwerksausfachungen aus Kalksandsteinen.  
 Kellergeschoß, Erdgeschoß + 3 - 4-geschoßiger Obergeschoßbereich.  
 Decken über dem KG + EG Stahlbeton, übrige Zwischendecken Stahlträger + Stahlblechabdeckungen. Der oberste Bereich der Längswände besteht aus einer verglasten Stahlträgerkonstruktion. Dach als flachgeneigtes Satteldach ausgebildet in Stahlkonstruktion.
- Analyse der Konstruktion**  
 Die Dacheindeckung fehlt bereits seit einigen Jahren, die Stahlkonstruktion des Daches ist zum größten Teil nicht mehr vorhanden oder marode. Das gleiche gilt auch für die Zwischendecken aus Stahlträgern und Blechbelag.  
 Die Betondecken sind noch vorhanden und weitgehend tragfähig.  
 Die Außenwandkonstruktionen aus Stahlskelettträgern und Mauerwerk zum größten Teil standfest, weisen jedoch im oberen Bereich infolge des fehlenden Daches Durchfeuchtungs- und Korrosionsschäden auf. Die Betondecken über EG + Kellergeschossen sind infolge des fehlenden Daches durchfeuchtet, aber soweit später verwendbar noch tragfähig.



Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

**Bausubstanzanalyse**

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



## Bausubstanzanalyse

Das Kellergeschoss ist ebenfalls infolge des fehlenden Daches stark durchfeuchtet und teilweise mit Moos und Algen befallen.

M. E. ist das Außenmauerwerk einschl. der Stahlkonstruktion für eine geplante Baumaßnahme zu verwenden, wobei jedoch die oberen 1 - 2 m Mauerwerk erneuert werden müßten.

Für die geplante Baumaßnahme müßten in den Zwischengeschossen neue Aussteifungsträgerkonstruktionen eingebaut werden, weil diese fast gänzlich fehlen. In diesem Bereich standen früher runde Stahlbehälter (Reaktorbehälter), die ausgebaut wurden. Hierbei wurde offensichtlich ein Teil der Aussteifungskonstruktion entfernt.

### Betriebsgebäude Hallenteil westlich (Parkplatzseite)

Dieser Teil besteht aus einem höheren Bereich - mittlere Höhe ca. 660 cm - und einem daran anschließenden niedrigen Bereich mit einer mittleren Höhe von ca. 370 cm ab O.K. Gelände.

- Konstruktion

Stahlstützenkonstruktion mit Dachbindern aus Stahlprofilen und Stahldachpfetten, alles aus Doppel-T-Trägern erstellt.

Der direkt an den Kernbau anschließende Bereich ist zum Teil unterkellert (ehemaliger Raum für Universalpressen in Mauerwerkskonstruktion). Die Deckenöffnungen sind zum Teil offen und zum Teil mit Blechplatten abgedeckt.

Teilbereiche haben noch Einbauten ähnlich einem EG aus Mauerwerkskonstruktion + Abdeckung mit Betondecken.

Die Fußböden bestehen aus einer Betonsohlenplatte, teilweise mit Stahlschienen versehen zum Transport der Kalksandsteine.

Der Boden des äußeren westlichen Hallenbereiches liegt ca. 55 cm tiefer als der übrige



Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

**Bausubstanzanalyse**

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit

## Bausubstanzanalyse

Hallenbereich und ist auf ganzer Länge mit Transportschienen versehen.

Außenwände: Stahlstützenkonstruktion aus Doppel-T-Trägern mit Ausfachung aus Kalksandsteinen in ca. 250 cm Höhe, Teilbereiche mit Toren in Stahlkonstruktion. Darüber Fensterbänder aus Stahlprofilen und Verglasung.

Dacheindeckung: Welleternit (asbesthaltig) aus Stahlpfetten.

- Analyse der Konstruktion

Ein Teil der Dacheindeckung im Bereich des höheren Teils - direkt an den Kernbau angrenzend - fehlt seit einigen Jahren. Infolgedessen ist dieser Bereich stark durchgefuechtet, die Stahlkonstruktion angerostet, aber noch trag- und zum größten Teil noch funktionsfähig und für eine spätere Nutzung des Gebäudes nutzbar. Die Dacheindeckung aus Welleternit müßte bei einer späteren Nutzung ganz abgetragen und erneuert werden.

Außenwände: Die Mauerwerksausfachungen sind bis auf einen Teilbereich (Ostseite) noch vorhanden und voll tragfähig und für eine spätere Umnutzung des Gebäudes verwertbar. Die in den Mauerwerksflächen liegenden Tore sind marode und abgängig. Die Oberlichter aus Stahlprofilen mit Einfachverglasung sind zwar noch zum größten Teil intakt, jedoch für eine spätere Nutzung des Gebäudes nicht mehr verwendbar. Bei der Außenfassade im östlichen Hallenbereich fehlen die unteren Mauerwerksfelder fast gänzlich. Die Stahlkonstruktion ist noch vorhanden, die Stützenfüße sind infolge des Fehlens der Mauerwerksausfachungen stark korrodiert.

Betonsohlen/Fußböden: Im Bereich der fehlenden Dacheindeckung starke Durchfeuchtung sowie Moos- und Algenbefall, insbesondere im Kellerbereich. Die Böden sind jedoch noch tragfähig und verwendbar. Alle übrigen Betonböden/ Betonsohlen sind ohne nennenswerte Schäden.

Für die geplante Baumaßnahme kann der größte Teil der Konstruktion verwendet werden.



Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

**Bausubstanzanalyse**

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit

## Bausubstanzanalyse

### Betriebsgebäude Hallenteil östlich (Seeseite)

- Konstruktion  
Stahlstützenkonstruktion mit Dachbindern aus Stahlprofilen und Stahldachfetten, alles aus Doppel-T-Trägern erstellt.  
Außenwände Mauerwerksausfachung der Stahlstützenkonstruktion, Teilbereiche mit Tor- und Fensteröffnungen. Tore aus Stahl, Fenster Stahlprofile mit Verglasung.  
Fußböden: Stahlbetonsohle  
Dacheindeckung: Welleternit, Teilflächen durchsichtige Wellplatten.
- Analyse der Konstruktion  
Der vorstehende Hallenbereich (ehemals Werkstatt) ist noch in seinem Urzustand vorhanden ohne nennenswerte Schäden an der Konstruktion, den Wänden, dem Dach, dem Fußboden, den Toren und Fenstern. Er ist somit für die geplante Baumaßnahme voll zu verwenden.

### Fazit

Wie beschrieben, ist die Bausubstanz insgesamt für eine Umnutzung des geplanten Kulturwerkes zu verwenden. In der Phase der Durcharbeitung des Entwurfes sind relevante Bereiche ggf. vertiefend zur Maßnahmenfestlegung zu untersuchen.

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

**Bausubstanzanalyse**

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



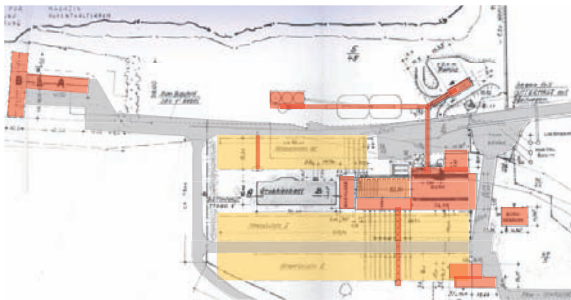
Kulturwerk am See - Architektur

## Konzeptidee

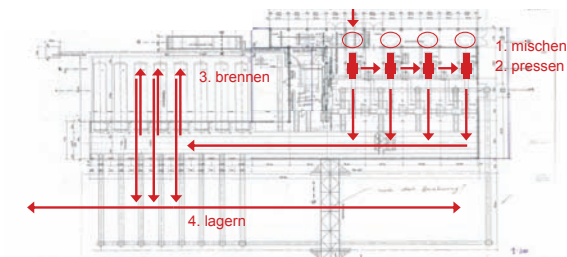


Die Planungsleistungen zur Architektur wurden durch das Büro me di um, Hamburg erarbeitet. Im folgenden sind Auszüge der Planungen dargestellt.

Die Funktionsverteilung des „KulturWerks“ ist an den ehemaligen Produktionsablauf der Kalksandsteinfabrik angelehnt. So wird das Herzstück der Fabrik, die frühere Pressenhalle, zum Veranstaltungssaal umgenutzt. Auch die erhöhten Revisionsbalkone der Pressen sowie die Fundamentebene der Mischen-Silos, werden dem Saal zugeschlagen. So gewinnt man zusätzlich Balkon- und Galerieebene, die den Auditoriumsbereich nach oben abstaffeln.



Die ehemalige Heizzentrale wird zur Probebühne ausgebaut. Um auch diesen Raum multifunktional nutzen zu können, erhält er ein großflächiges Oberlicht, das auf einfache Weise abgedunkelt werden kann. Die beiden Veranstaltungsräume umfassend, ist der backstage-Bereich angelagert. Auf der Südseite befinden sich Künstlergarderoben mit dazugehörigen Nebenräumen. Auf der Ostseite liegt die Werkstatt, die wie früher, einen direkten Zugang zum Saal erhält. Hierüber und mit der instandgesetzten Kranbahn im Saal können schwere Gegenstände wie Kulissen, Flügel oder andere Dinge auf kürzestem Wege auf die Bühne geschafft werden.

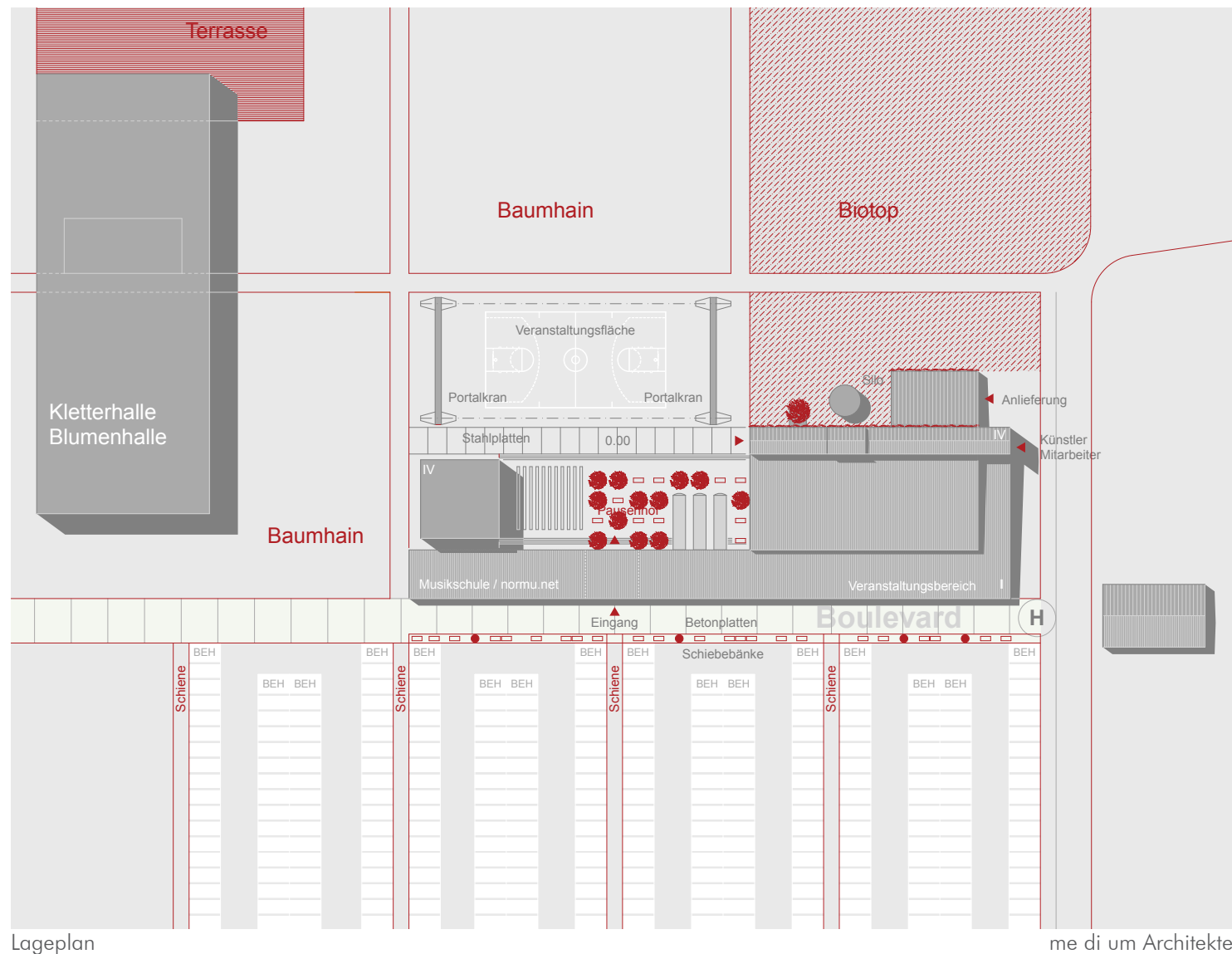


Im obersten Geschoß, der ehemaligen Förderbandebene, wird die WerkBar-Galerie, ein Multifunktionsraum, etabliert. Hier kann man an einem langen Bartresen mit dem Sektglas in der Hand die Ausstellungsstücke einer Nordestedter Künstlergruppe ansehen und gleichzeitig durch die einhüftige Glasfassade den Sonnenuntergang genießen. Dieser besondere Ort muß für die Öffentlichkeit zugänglich sein und mehr sein als reiner Aussichtspunkt.

Die ehemalige „Verschiebebahn“ des Kalksandsteinwerks wird zum Foyer, dem Corso, umgestaltet. Das langgestreckte Bauteil bildet einerseits die Grenze zum benachbarten Parkplatz und ist andererseits Schnittstelle und Filterschicht für das Veranstaltungszentrum.

|                        |
|------------------------|
| Idee                   |
| Aufgabe                |
| Nutzungskonzept        |
| Raumbedarfe            |
| Ort                    |
| Grundstück             |
| Verkehrliche Anbindung |
| Planungsrecht          |
| Baugrund / Altlasten   |
| Bausubstanzanalyse     |
| Architektur            |
| Energiekonzept         |
| Landschaftsarchitektur |
| Investitionskosten     |
| Folgekosten            |
| Rahmenterminplan       |
| Fazit                  |

## Lageplan



Lageplan

me di um Architekten

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

**Architektur**

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

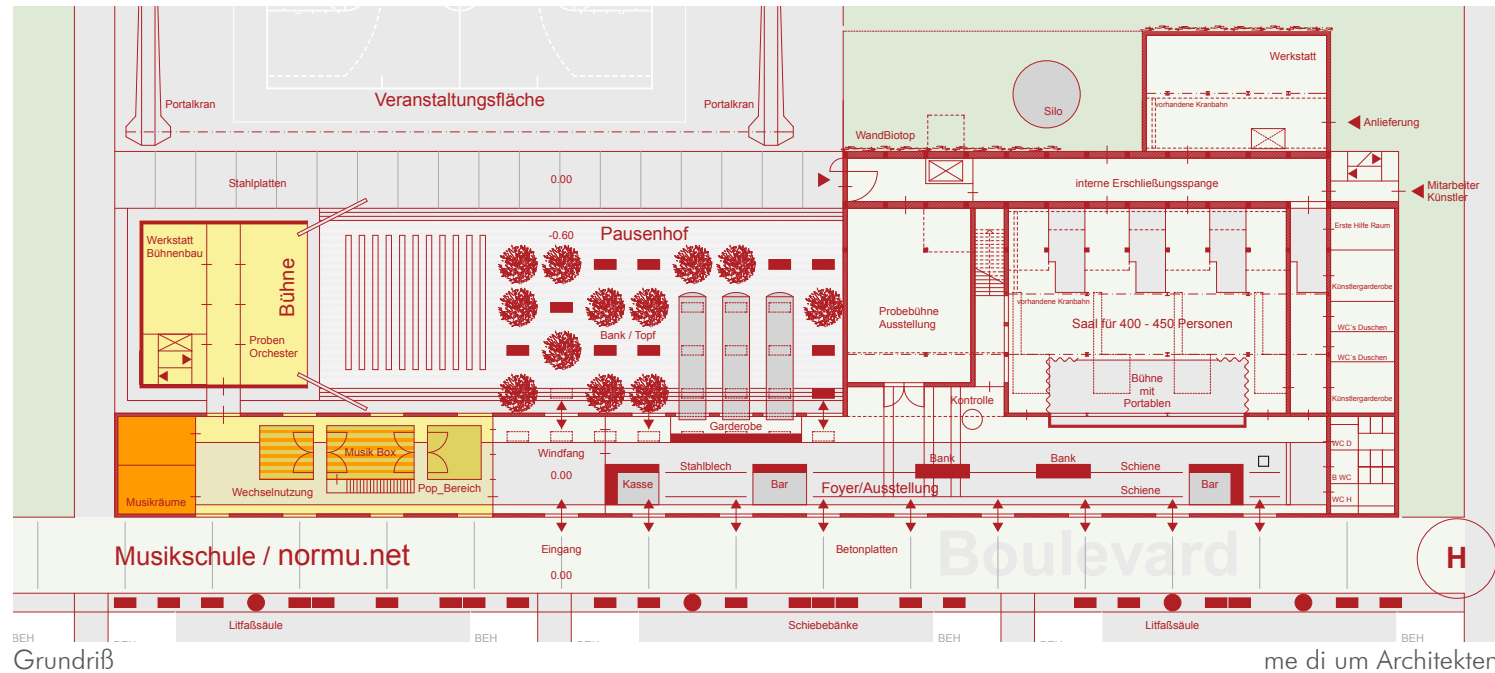
Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit

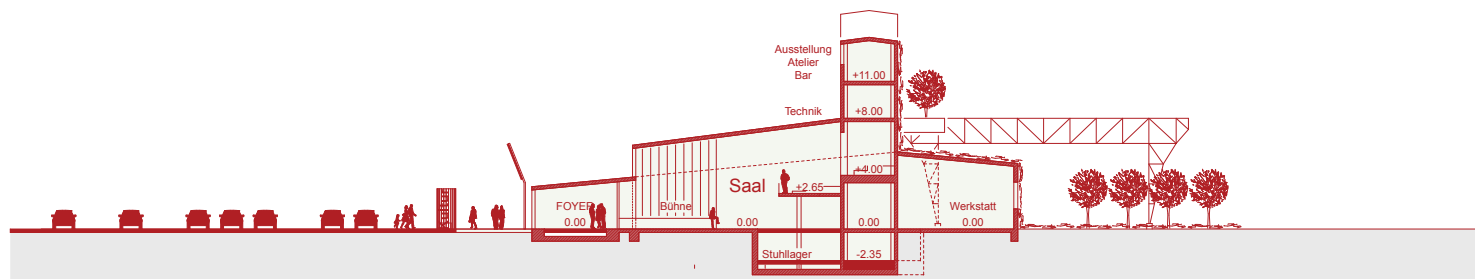


# Grundriss / Schnitt



Grundriß

me di um Architekten



Schnitt

me di um Architekten

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

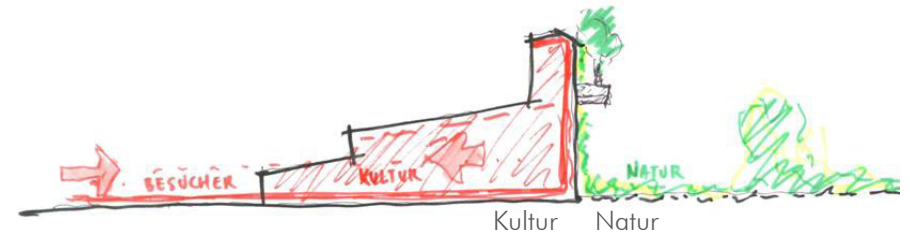
Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit

# Ansichten



Ansicht Ost

me di um Architekten



Nachtperspektive

me di um Architekten

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

**Architektur**

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

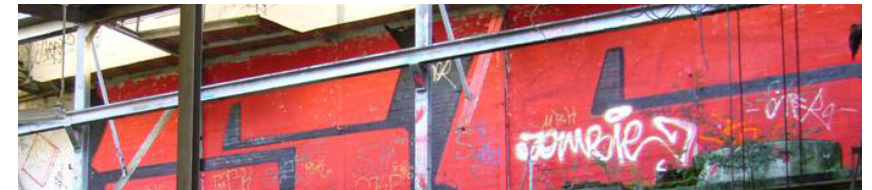
Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



# Perspektiven



Saal Bestand



Saal Vision

me di um Architekten

|                        |
|------------------------|
| Idee                   |
| Aufgabe                |
| Nutzungskonzept        |
| Raumbedarfe            |
| Ort                    |
| Grundstück             |
| Verkehrliche Anbindung |
| Planungsrecht          |
| Baugrund / Altlasten   |
| Bausubstanzanalyse     |
| <b>Architektur</b>     |
| Energiekonzept         |
| Landschaftsarchitektur |
| Investitionskosten     |
| Folgekosten            |
| Rahmenterminplan       |
| Fazit                  |

## Perspektiven



Galerie Saal Bestand



Corso Bestand



Galerie Saal Vision

me di um Architekten



Corso Vision

me di um Architekten

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

**Architektur**

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

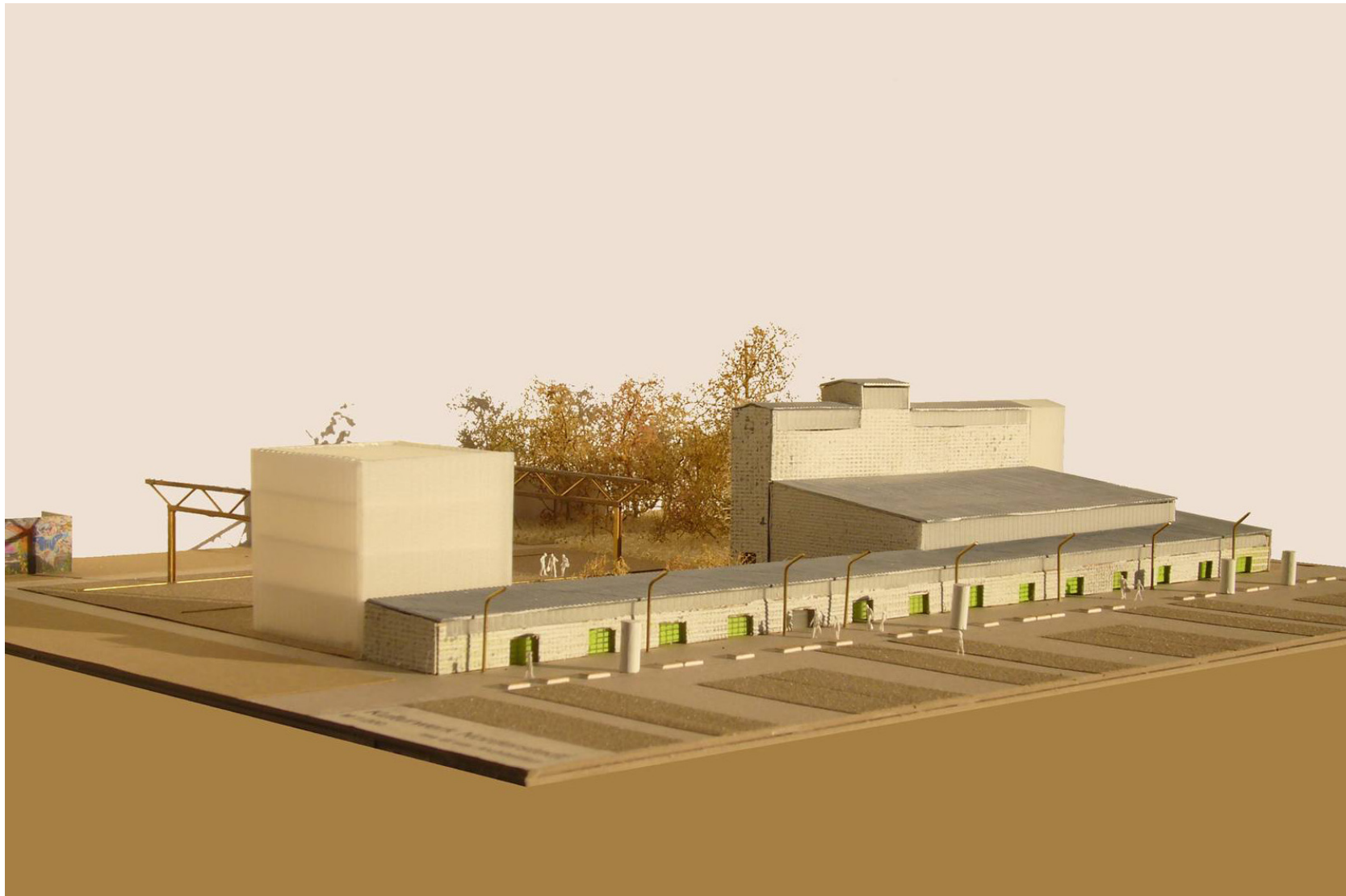
Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



# Modell



Modell

me di um Architekten

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

**Architektur**

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



## Kulturwerk am See - Energiekonzept



## Energiekonzept

Die planerische Auseinandersetzung mit der Industriebrache des ehemaligen Kiesabbaus und des KS-Werkes Potenberg bringt es mit sich, die Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen durch den Mensch kritisch zu reflektieren. So liegt es nahe, gerade an dem Ort ehemaliger Ressourcenausbeutung einen anderen, einen auf regenerativen Energien setzenden Umgang mit den Ressourcen zu suchen. Insofern werden für das Kulturwerk auch Ansätze eines alternativen Energiekonzeptes aufgezeigt.

Es wird im Fortgang der weiteren Planung zu prüfen sein, ob diese Ansätze wirtschaftlich tragfähig sein können und/ oder durch spezifische Förderungen zur Anwendung gebracht werden können.

### Heizung

Regenerative Energie kann nicht nur aus der Nutzung von Wind- und Sonnenenergie gewonnen werden, sondern auch aus dem Wärmepotential des Erdinnern. Die Wärmeversorgung des Gebäudes soll mit einer Aquifer-Anlage erfolgen. Dies wird möglich dadurch, dass das Bestandsgebäude das Wasserrecht an 2 Tiefbrunnen besitzt, für die es noch gültige Förderlizenzen gibt. Hierfür wird im geschlossenen Kreislauf,

das aus dem Erdinnern kommende Grundwasser zu einer Wärmepumpe transportiert. Diese entzieht dem Wasser die Wärmeenergie, mit der nunmehr die Gebäude versorgt werden. Die Brunnen sind mit deutlichem Abstand zueinander abgeteuft, so dass sie sich für eine Aquifernutzung gut eignen. Das System des Aquifers nutzt die hohe spezifische Wärmekapazität des Wassers. Die Wärmespeicherqualitäten von flüssigem Wasser werden von keinem anderen Stoff erreicht.

### Winterfall

Mit Hilfe eines Förderbrunnens wird ca. 10 – 13 °C warmes Grundwasser aus der Erde zu einer Wärmepumpe geführt. In dieser wird dem Brunnenwasser die gespeicherte Wärmeenergie entzogen. Durch Nacherhitzung wird der Warmwasservorlauf auf ein Temperaturniveau von ca. 45 – 50 °C gebracht und so in den Heizkreislauf der Gebäude geschickt. Das abgekühlte Brunnenwasser wird nach Durchlaufen der Wärmepumpe über den Schluckbrunnen mit einer Temperatur von etwa 0 °C wieder in die Erde zurück geführt. Bei diesem Vorgang ist der Brunnenwasserkreislauf geschlossen. Das Grundwasser kommt nicht mit der Atmosphäre in Berührung.

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

**Energiekonzept**

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit

## Energiekonzept

### Sommerfall

Im Sommer entsteht in vielen Bereichen der Gebäude eine durch die Sonnenstrahlung oder durch die Nutzer bedingte Wärmelast. Diese kann zuverlässig durch Kühleinrichtungen abgeführt werden. Auch dazu wird das Brunnenwasser genutzt. Durch den Winterbetrieb wurde das Grundwasser stark abgekühlt, über Regelgruppen kann ihm nun wieder Wärme zugeführt werden. Dadurch wird das Erdreich in etwa wieder auf die ursprüngliche Temperatur gebracht. Dieser Kreislauf nutzt das Medium Grundwasser als träge, phasenverzögernde Masse. Die Wärme, die im Winter entzogen wird, wird im Sommer wieder zugeführt.

### Lüftung

Das Gebäude wird mittels Fensterlüftung grundsätzlich natürlich gelüftet. Für die Veranstaltungssäle ist auf Grund ihrer Größe eine Lüftung vorzusehen. Diese würde auf den hygienisch erforderlichen Luftvolumenstrom von max. 30 m<sup>3</sup>/h pro Person auszulegen sein. Dies entspricht einer Investition von ca. 10 EUR je m<sup>3</sup>/h. Da die Veranstaltungsflächen vorwiegend am Abend genutzt werden und die Räume als „gedämmte „Raumzellen“ ausgeführt werden, wird ein System gewählt, dass eine schnelle Aufheizung leisten kann.

Es wird vorgeschlagen, die Säle von unten über ein sog. Quellsystem zu belüften. Dabei wird die warme, verbrauchte Luft nach oben verdrängt.

Man erreicht damit, dass lediglich der untere Teil des Volumens in dem sich Personen aufhalten, konditioniert wird. Die Luft wird dabei über eine Art Kriechkeller auf die jeweiligen Bereiche verteilt, wobei die Frischluft gleichzeitig über das Erdreich vorkonditioniert wird. Die Abluft wird an einer zentralen Stelle mittels eines Kamins natürlich entlüftet (kamineffekt). Zumindest in der kühleren Jahreszeit kann man dadurch einen natürlichen Lüftungsbetrieb erzielen, was vor allem bei klassischen Konzerten und Theaterveranstaltungen von großem Vorteil ist, da das Hintergrundgeräusch der Lüftung entfällt. Für eine gesicherte Betriebsweise kann im Kriechkeller im Bypass ein Ventilator installiert werden.

Für den Küchenbereich wird eine leistungsstarke Ablufthaube vorgesehen. Die Abluft aus der Küche wird über das Dach abgeführt.

|                        |
|------------------------|
| Idee                   |
| Aufgabe                |
| Nutzungskonzept        |
| Raumbedarfe            |
| Ort                    |
| Grundstück             |
| Verkehrliche Anbindung |
| Planungsrecht          |
| Baugrund / Altlasten   |
| Bausubstanzanalyse     |
| Architektur            |
| <b>Energiekonzept</b>  |
| Landschaftsarchitektur |
| Investitionskosten     |
| Folgekosten            |
| Rahmenterminplan       |
| Fazit                  |

## Energiekonzept

### Kälte

Die Nutzung der Erdkühle ist bereits unter der Überschrift Aquifer beschrieben. Alle Lüftungsgeräte und die Flächenheizungen erhalten eine Verbindung zu diesem System. Damit kann mit Heizregistern der Lüftungsgeräte und den Flächenheizungen im Sommer auch gekühlt werden. Ein Komfort, der zudem auch noch regenerativ erreicht wird.

### Elektro

Im Bereich der Elektrotechnik gilt es, die Energieverbräuche der einzelnen Anlagenkomponenten niedrig zu halten, bei gleichzeitig hoher Funktionalität und Optik. Ein wesentlicher Teil des Strombedarfs wird durch das BHKW gedeckt.

Zusätzlich werden die 3 vorhandenen Strommasten der früheren Stromleitung mit kleinen Windrotoren (Twistern) bestückt. Hier generieren sie bei allen Windstärken nahezu geräuschlos elektrische Energie. Der erzeugte Strom wird entweder im Gebäude direkt verbraucht oder in das öffentliche Netz eingespeist und entsprechend vergütet. Optionale Solarzellenanlagen auf dem Dach des „Musikus“ ergänzen die Stromerzeugung im eigenen Hause. Durch die regenerative Stromerzeugung wird der Strombezug aus den EVU-Netzen deutlich reduziert.

Die Wahl eines Ökostromtarifes würde die Energieversorgung des Gebäudes mit regenerativer Energie abrunden. Die Kabelverlegung erfolgt ausschließlich in halogenfreiem Material (also PVC-frei). Es ist weiter möglich, die Ausführung der Kabel mit einem Schutzschirm vorzunehmen und so die elektromagnetischen Wechselfelder abzuschirmen.

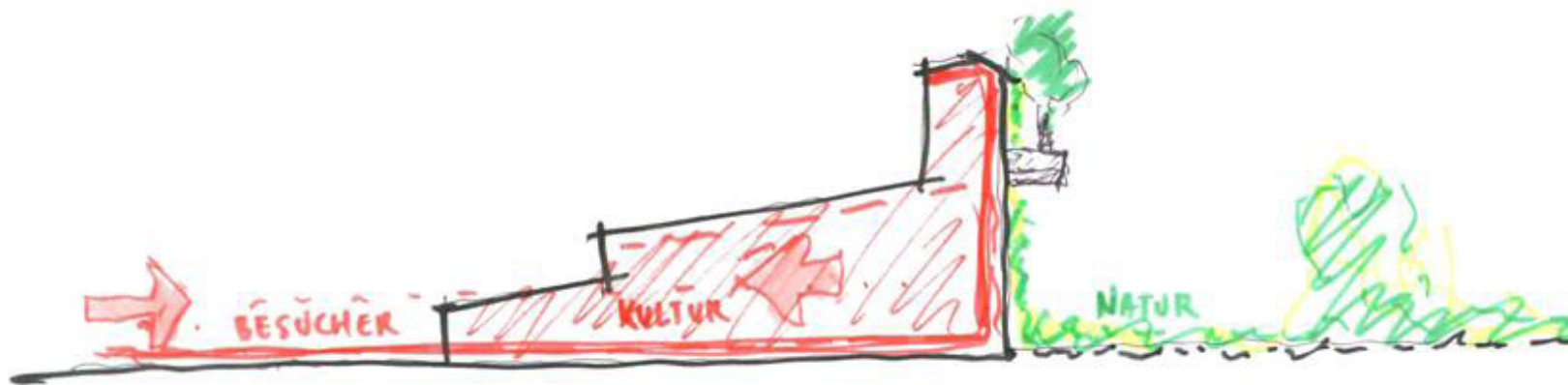
Die Steuerung der künstlichen Beleuchtung in allen Räumen mit Tageslichtanteil wird entsprechend der sich in den Räumen tatsächlich einstellenden Beleuchtungsstärke automatisch vorgenommen. So kann der Kunstlichtanteil zur Tageslichtzeit reduziert werden. Über Bewegungsmelder werden in den Flächen, die nicht permanent genutzt werden, die Beleuchtungsquellen abgeschaltet.

Die Bausteine des regenerativen Energiekonzepts wie, Aquifer-Nutzung, Sonnenkollektoren oder die Klein-Windräder, können zu einer maßgeblichen Reduzierung der Betriebskosten führen. Zur Finanzierung der Maßnahmen sollte das Bauvorhaben als Modellbauvorhaben im Sinne des „Nachhaltigen Planen und Bauens“ entwickelt werden, um dann über das Umweltministerium oder die KfW Fördermittel zu erhalten.

|                        |
|------------------------|
| Idee                   |
| Aufgabe                |
| Nutzungskonzept        |
| Raumbedarfe            |
| Ort                    |
| Grundstück             |
| Verkehrliche Anbindung |
| Planungsrecht          |
| Baugrund / Altlasten   |
| Bausubstanzanalyse     |
| Architektur            |
| <b>Energiekonzept</b>  |
| Landschaftsarchitektur |
| Investitionskosten     |
| Folgekosten            |
| Rahmenterminplan       |
| Fazit                  |



Kulturwerk am See - Landschaftsarchitektur



Unter dem Leitmotiv ‚Natur wird Stadt - Stadt wird Natur‘ entwickelt Norderstedt rund um das ehemaligen Standort des Kies- und Kalksandsteinwerks einen attraktiven Natur- und Erholungspark.

Insofern ist die Freiraumplanung Teil des Gesamtkonzeptes für den Stadtpark, für welches Frau Prof. Kiefer nach ihrem Wettbewerbsgewinn beauftragt ist.

Wenn das alte Kalksandsteinwerk das Kulturwerk aufnimmt, Kultur hier ein Zeichen setzt, dann schafft das für den Stadtpark noch mehr Angebote und stiftet Sinn im Kontext des oben genannten Leitmotivs.

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

**Landschaftsarchitektur**

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit

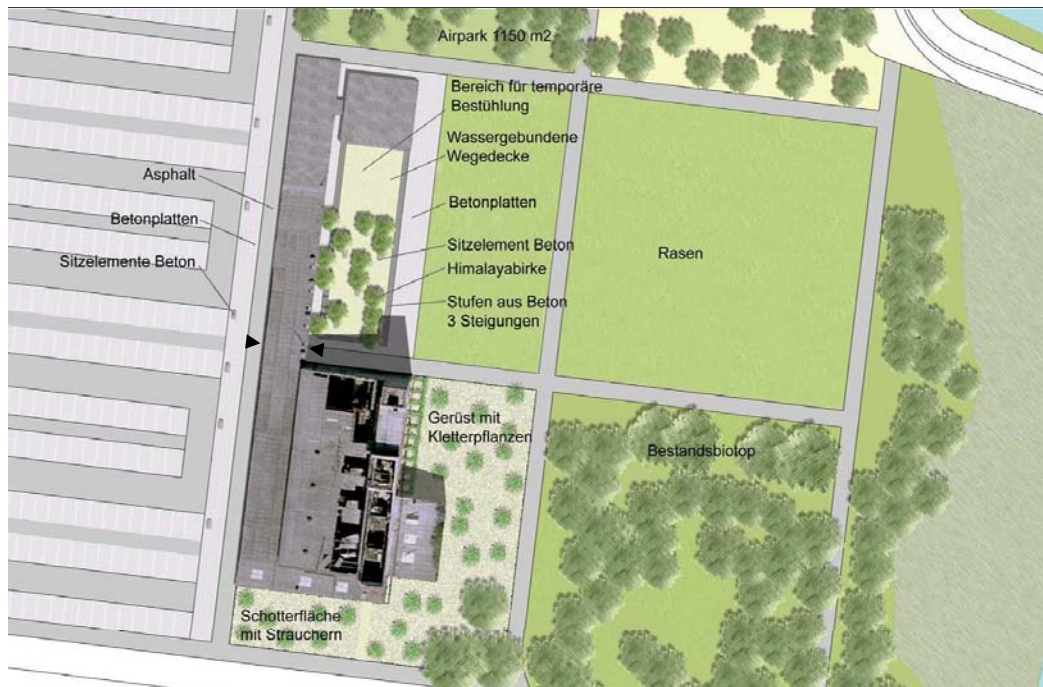


# Landschaftsarchitektur



Perspektive

Büro Kiefer



Lageplan

Büro Kiefer

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

**Landschaftsarchitektur**

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



## Kulturwerk am See - Investitionskosten

## Investitionskosten

| Kostenprognose Kulturwerk am See |                                                                                                                                                                                                                        |                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Kostengruppe 100                 | Grundstücksnebenkosten<br>Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks stehen                                                                                                                            | -                  |
| Kostengruppe 200                 | Herrichten und Erschließen<br>Kosten aller vorbereitenden Maßnahmen, um das Grundstück bebauen zu können                                                                                                               | 100.000 €          |
| Kostengruppe 300                 | Baukonstruktion und Technische Anlagen<br>Kosten von Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks, sowie fest mit dem Bauwerk verbundener Einbauten                                                      | 4.700.000 €        |
| Kostengruppe 400                 | Bauwerk - Technische Anlagen<br>Kosten der im Bauwerk eingebauten, daran angeschlossenen oder fest verbundenen technischen Anlagen                                                                                     | 1.700.000 €        |
| Kostengruppe 500                 | Außenanlagen<br>Kosten von Bauleistungen und Lieferungen für Herstellung aller Gelände- und Verkehrsflächen                                                                                                            | -                  |
| Kostengruppe 600                 | Ausstattung<br>Kosten für alle beweglichen oder ohne besondere Maßnahmen zu befestigenden Sachen, die zur Inanspruchnahme, zur allgemeinen Benutzung oder zur künstlerischen Gestaltung des Bauwerks erforderlich sind | 450.000 €          |
| Summe Kostengruppen brutto       |                                                                                                                                                                                                                        | 6.950.000 €        |
| <b>Gesamt brutto</b>             |                                                                                                                                                                                                                        | <b>6.950.000 €</b> |

[Idee](#)[Aufgabe](#)[Nutzungskonzept](#)[Raumbedarfe](#)[Ort](#)[Grundstück](#)[Verkehrliche Anbindung](#)[Planungsrecht](#)[Baugrund / Altlasten](#)[Bausubstanzanalyse](#)[Architektur](#)[Energiekonzept](#)[Landschaftsarchitektur](#)[Investitionskosten](#)[Folgekosten](#)[Rahmenterminplan](#)[Fazit](#)



## Kulturwerk am See - Folgekosten

## Folgekosten

Die Folgekosten für das Kulturwerk werden auf der Grundlage des vorgestellten Nutzungskonzeptes sowie der voranstehenden Gebäude- und Funktionsplanung ermittelt.

Die Ergebnisse sind in einer gesonderten Unterlage zusammengefasst.



Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

**Folgekosten**

Rahmenterminplan

Fazit



## Kulturwerk am See - Rahmenterminplan



# Rahmenterminplan

|                                                       |                   | 2007 |  |  |  | 2008 |  |  |  | 2009 |  |  |  | 2010 |  |  |  |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------|--|--|--|------|--|--|--|------|--|--|--|------|--|--|--|
|                                                       |                   |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |
| Beschlußfassung Stadt                                 | 04/2008           |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |
| Architektenauswahlverfahren                           | 04-06/2008        |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |
| Vor-/Entwurf-/Genehmigungsplanung                     | 07-09/2008        |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |
| Genehmigungsverfahren                                 | 10-12/2008        |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |
| Ausführungsplanung,<br>Vorbereitung der Vorgabe       | 10/2008 - 02/2009 |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |
| Vergabeverfahren VOB Bauhauptgewerk                   | 12/2008 - 02/2009 |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |
| Realisierung Bauhauptgewerk                           | 03/2009 - 12/2009 |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |
| Vergabeverfahren VOB Ausbaugewerke<br>und Ausstattung | 03/2009 - 06/2009 |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |
| Realisierung Ausbaugewerke und<br>Haustechnik         | 07/2009 - 03/2010 |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |
| Vergabeverfahren VOB Ausstattung                      | 06/2009 - 09/2009 |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |
| Realisierung Ausstattung                              | 10/2009 - 05/2010 |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |
| Aufnahme Schul- und Veranstaltungsbe-<br>trieb        | 08/2010           |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |
|                                                       |                   |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |      |  |  |  |

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



Kulturwerk am See - Fazit

## Fazit



- Die Anforderungsprofile und die Rahmenbedingungen für die Bereiche Musikschule und Festsaal am Falkenberg haben sich in den vergangenen Jahren gewandelt und werden sich künftig weiter verändern.
- Zur Entwicklung und Sicherung dauerhaft attraktiver, bürgerbezogener und effizienter Kultureinrichtungen sind daher strukturelle und räumlich-technische Veränderungen nötig.
- Die ermittelten Raumbedarfe gemäß Nutzungskonzept Kulturwerk sind in und am ehemaligen Kieswerk Potenberg in einer städtebaulich sehr ansprechenden Anordnung zu realisieren.
- Es entsteht damit eine auf den Ort eingehende Architektur, die das Kulturwerk zu einem über das Kulturschaffen hinausweisenden Anziehungspunkt macht.
- Stadtpark und Kulturwerk bilden eine Nachbarschaft, von deren vitaler Ausstrahlung beide Partner profitieren können.
- Die verkehrliche Anbindung des Kulturwerkes ist als gut zu bezeichnen.
- Grundstückseigentum, Planungsrecht sowie Baugrund- und Altlastensituation sind im Hinblick auf eine Realisierung des Vorhabens sehr positiv zu beurteilen.

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit



- Die Gebäudesubstanz ist so beschaffen, daß eine Sanierung bzw. die Realisierung der Baumaßnahmen zur Umsetzung des Gebäudes möglich ist. Die Erstellungskosten entsprechen Neubaukosten. Eine Ersparnis durch Verwendung von Bausubstanz ist jedoch nicht gegeben.
- Die Verfolgung eines regenerativen Energiekonzeptes zur Einwerbung von Fördermitteln sowie zur möglichen Senkung der Folgekosten ist angeraten.
- Die Maßnahme ist, vorausgesetzt entsprechender Beschlüsse der Stadt Norderstedt, in einem Planungs- und Realisierungszeitraum von ca. 27 Monaten durchführbar.

Mit dem alten Kalksandsteinwerk Potenberg bietet sich der Stadt Norderstedt eine sehr realistische Chance, eine Industriebrache wieder in Nutzung zu bringen. Mit dem Bau des Kulturwerkes als Unterrichts-, Proben- und Veranstaltungsort entwickelt die Stadt Norderstedt ein kulturell-kreatives Zentrum ganz eigener Prägung und Ausstrahlung, welches in seiner Art in Schleswig-Holstein wohl einmalig wäre.

Idee

Aufgabe

Nutzungskonzept

Raumbedarfe

Ort

Grundstück

Verkehrliche Anbindung

Planungsrecht

Baugrund / Altlasten

Bausubstanzanalyse

Architektur

Energiekonzept

Landschaftsarchitektur

Investitionskosten

Folgekosten

Rahmenterminplan

Fazit

## Produktionsablauf

## Impressum

**Auftragnehmer:** Stadt Norderstedt

**Bearbeitung:** **sina i.**  
Faust. Schroll. Schwarz  
Hufelandstraße 22  
10407 Berlin

**me di um. Architekten**  
Roloff · Ruffing + Partner  
Oberstraße 14b  
20144 Hamburg

**Werkleitung Kulturwerk**  
Rüdiger George, Gabriele Richter,  
Rajas Thiele