



Kreativ-Werk - Soziokulturelles Gründerinnenzentrum Hennigsdorf Maßnahmenbeschreibung zum NESUR Förderantrag 2017



Stadt Hennigsdorf
Andreas Schulz
Bürgermeister

KBI GmbH
Geschäftsführer Thomas Bethke
Geschäftsführerin Birgit Thornow-Wendland
Rathenaustraße 4
16761 Hennigsdorf

Bearbeitung:
Sonja Brodbeck
Ralf Hennings
Christoph Stolzenberg

Hennigsdorf, 20.12.2017



Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	HENNIGSDORF: STADTENTWICKLUNG UND HANDLUNGSFELDER	6
2.1	Handlungsfeld Baukulturelle Qualität und Identität	8
2.1.1	Stadthistorie	8
2.1.2	Standort „Alexander-Puschkin-Gymnasium“	9
2.1.3	Denkmalschutz und Spezifikation des Standortes: „Aus Tradition modern“	10
2.1.4	Zusammenfassung	12
2.2	Handlungsfeld Wirtschaft	12
2.2.1	Berufliche Lebensentwürfe	12
2.2.2	Besondere Gründungsanforderungen für Frauen	14
2.2.3	Arbeitswelt 4.0	15
2.2.4	Kreativwirtschaft	16
2.2.5	Gesundheitswirtschaft	17
2.2.6	Sozialwirtschaft	17
2.2.7	Demografie und demografischer Wandel	18
2.2.8	Zusammenfassung	19
2.3	Handlungsfeld Generationengerechtigkeit und sozialer Zusammenhalt	19
2.3.1	Intragenerationelle Gerechtigkeit	20
2.3.2	Schule als Ort der Identifikation	20
2.3.3	Zusammenfassung	21
3	BAU- UND NUTZUNGSPROGRAMM	21
3.1	Nutzeranforderungen und Ausstattung	22
3.2	Nutzergruppen	26
3.3	Raumangebot	28
3.4	Nutzungen nach Geschoß	30



4	BAUBESCHREIBUNGEN	33
5	UMSETZUNGSKONZEPT	34
5.1	Rahmenbedingungen	34
5.2	Baugenehmigung	37
5.3	Baukosten (Ausgaben)	39
5.4	Mittelverwendung und Mittelherkunft	39
5.5	Einnahmen	40
5.6	Wirtschaftsplan	41
6	ZEIT- UND MAßNAHMENPLAN	42
7	QUELLENVERZEICHNIS	42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Hennigsdorf seit 2011	18
Tabelle 2: Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche	32
Tabelle 3: Zusammenfassung Finanzierung	36
Tabelle 4: Restwertberechnung	36
Tabelle 5: Zusammenfassung Investitionskosten nach DIN 276	39
Tabelle 6: Mittelverwendung und Mittelherkunft	39
Tabelle 7: Flächenbilanz und Grundannahmen für Einnahmen aus Vermietung	40
Tabelle 8: Wirtschaftsplan <i>Kreativ-Werk</i>	41
Tabelle 9: Wirtschaftsplan KBI GMBH	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des A.-Puschkin-Gymnasiums in der Stadt Hennigsdorf	9
Abbildung 2: Wegweiser Kommune: erzeugte Grafik: „Hochqualifizierte am Arbeitsort“	19
Abbildung 3: Coworking-Standorte in Berlin und Potsdam (https://www.coworking.de/)	22
Abbildung 4: Anforderungen an zu schaffende Rahmenbedingungen, eigene Grafik	23
Abbildung 5: Einrichtungsvorschlag Co-Working-Bereich im 2. Obergeschoss	29
Abbildung 6: Nutzungsvorschlag Kellergeschoss	31



Abbildung 7: Nutzungsvorschlag EG	31
Abbildung 8: Nutzungsvorschlag 1. OG	31
Abbildung 9: Nutzungsvorschlag 2. OG	32
Abbildung 10: Nutzungsvorschlag Dachgeschoss	32
Abbildung 11: Projektorganisation	35

Anhangverzeichnis

Anhang	1	Marktsituation
Anhang	2	Baubeschreibung KG 600
Anhang	3	Denkmalpflegerischer Bericht und Raumbuch
Anhang	4	Brandschutzkonzept
Anhang	5	Raumbuch und Flächen nach DIN 277
Anhang	6	Baubeschreibung zum Antrag auf Erteilung einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis
Anhang	7	Baubeschreibung KG 300
Anhang	8	Baubeschreibung KG 400
Anhang	9	Baubeschreibung KG 500
Anhang	10	Baubeschreibung nach Kostengruppen der DIN 276
Anhang	11	a) SVV-Beschlüsse
		b) Geschäftsbesorgungsvertrag
		c) Gesellschaftervertrag KBI
		d) Kaufvertrag
Anhang	12	Zeit- und Maßnahmenplan



„Ja, so sind sie, diese Start-up-Typen: Sie tragen Hoodies und duzen alle, kickern viel und trinken noch mehr Club Mate. Wie viel an den Klischees dran ist, hat der Bundesverband Deutsche Start-ups nun ermittelt: In fast allen Start-ups sind Kapuzenpullover am Arbeitsplatz erlaubt, drei von vier haben höchstens zwei Hierarchieebenen, Chefs und Nicht-Chefs nämlich, jedes vierte besitzt einen Kickertisch, immerhin jedes zehnte beschäftigt eine sogenannte feel good-Oma oder Start-up-Oma, die fürs Team kocht und backt, mit ihm lacht und weint, je nachdem, wie es gerade läuft – und jeder sechste Befragte nennt Mate sein Lieblingsgetränk.“

Zu diesen Ergebnissen kommt der „Deutsche Startup Monitor“ des Verbands, der als wichtigste Studie über junge Unternehmen in Deutschland gilt (...). Jenseits der Klischees zeigt die Studie aber auch, was für deutsche Start-ups sonst noch typisch ist: etwa dass inzwischen schon 30 % ihrer Mitarbeiter aus dem Ausland stammen und dass nach wie vor die große Mehrheit der Unternehmen von Männern gegründet wird, nämlich rund 86 %. Dass der Mehrheit der Gründer Umwelt und Nachhaltigkeit wichtig sind und dass sie im Schnitt 14,4 Arbeitsplätze schaffen (...)¹

1 Einleitung

Wirtschaft im Allgemeinen befindet sich in stetiger Veränderung. Hennigsdorf wandelte sich in seiner Geschichte von den Anfängen als Fischerdorf hin zu einem wichtigen Industriestandort. Die gezielte Ansiedlung von dienstleistungs-, forschungs- und technologieorientierten Unternehmen hat zu entscheidenden Strukturveränderungen am Standort geführt. So ist heute die Branche Biotechnologie / LifeScience ein wichtiges Standbein der Hennigsdorfer Wirtschaft. Einen wichtigen Beitrag leisten zunehmend Startups mit erfolversprechenden Gründungsideen. Die Weiterentwicklung der Stadt zu einem attraktiven Standort zum Arbeiten und Leben auch mit einer guten Gründungsinfrastruktur steht im Fokus der Stadtentwicklung,

In Deutschland werden heute ca. 40% der Unternehmen von einer Frau gegründet. Im Startup-Umfeld sind Gründerinnen jedoch deutlich seltener vertreten – ihr Anteil steigt jedoch seit dem Jahr 2014 stetig an und liegt heute (2017) bei ca. 15%.² Die Möglichkeiten für Gründerinnen sind hier weder in der absoluten Zahl der Gründungen, noch in der Qualität und Nachhaltigkeit ausgeschöpft.

Gründerinnen oder Frauen, die sich mit dem Gedanken der Betriebsgründung beschäftigen haben bisher nicht wirklich einen Anlaufpunkt für Gedankenaustausch und Beratung. Spezifische Raumangebote für die „anderen“ Anforderungen von Gründerinnen gibt es bisher ebenso wenig. Mit dem Aufbau des soziokulturellen Zentrum *Kreativ-Werk* Hennigsdorf soll deshalb die Entwicklung einer frauenfreundlichen Infrastruktur in Hennigsdorf gefördert werden.

Die Angebote des Gründerinnenzentrums richten sich in erster Linie an Frauen, wobei männliche Gründer nicht ausgeschlossen werden sollen. Primär sind daher zwei Zielgruppen zu identifizieren. Zum einen sollen Frauen im Einzugsgebiet Hennigsdorf angesprochen werden, die entweder schon in kleinerem Rahmen vor allem von zu Hause aus selbstständig tätig sind, sich mit dem Gedanken einer Unternehmungsgründung befassen oder durch die sich ergebenden Möglichkeiten einer gebündelten Kompetenzstelle auf diese Idee gebracht werden können. Hinsichtlich der Entscheidung über die Unternehmensgründung bzw. Ausweitung der unternehme-

¹ DIE ZEIT 44/2016 vom 20.10.2016

² Deutscher Startup-Monitor 2017, , S. 17

https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwLw9igpebXAhVGbBoKHW-mBscQFggnMAA&url=http%3A%2F%2Fdeutscherstartupmonitor.de%2Ffileadmin%2Fdsdm%2Fdsdm-17%2Fdaten%2Fdsdm_2017.pdf&usq=AOvVaw1KyMe2zDtJQBN0IJNgUP3U, Zugriff 30.11.2017



rischen Tätigkeiten sollen Schwellen abgebaut werden. Zum anderen orientiert sich das *Kreativ-Werk* an den speziellen Anforderungen, die mit dem Wandel der Arbeitswelt einhergehen. Für auftrags- bzw. tätigkeitsbezogene Projektarbeiterinnen oder freie Mitarbeiterinnen werden kurzzeitige, flexible und anpassbare Strukturen geboten, die auch die Möglichkeiten der Zusammenarbeit bieten (s. Anhang 1: Marktsituation).

Das Gründerinnenzentrum gibt demnach vor allem Frauen die Möglichkeit zur Entfaltung ihrer wirtschaftlichen Fähigkeiten und ihrer Tätigkeitspotentiale. Diesbezüglich wird Platz für Unternehmungen durch die Bereitstellung von Geschäftsflächen geschaffen. Im *Kreativ-Werk* stehen hochtechnisierte und flexibel ausgestaltbare Räume zur Verfügung. Das Angebot reicht von einzelnen Arbeitsplätzen in modernen Co-Working-Spaces über unterschiedlich ausgestattete Räume für die eigene Firma bis zu Veranstaltungsräumen mit moderner Medianausstattung und attraktiven gastronomischen Angeboten. Vor Ort treffen sich Gleichgesinnte und können durch gegenseitiges Lernen und Aufbauen von Geschäftsbeziehungen voneinander profitieren. Das *Kreativ-Werk* initiiert und begleitet die Netzwerkbildung, die sowohl beruflichen als auch gesellschaftlichen Eigenwert besitzt und von den Gründerinnen genutzt werden kann. Auch passende Beratungs- und Weiterbildungsangebote zu wirtschaftlichen Themen, wie der Gründung, Existenz und Finanzierung von Unternehmen stehen zur Verfügung. Darüber hinaus werden ergänzende Services wie flexible, kurzzeitige Kinderbetreuung und eine hauseigene gastronomische Versorgung geboten.

Als geeigneter Ort für das Vorhaben wurde das ehemalige Alexander-Puschkin-Gymnasium mit zentraler Lage in Hennigsdorf identifiziert. Dieses Gebäude steht bereits seit mehreren Jahren leer. Das Bauwerk an sich besitzt durch seine denkmalgeschützte Gestaltung einen hohen Erhaltungswert und wird im Zuge einer neuen Belebung gepflegt und entsprechend erhalten. Weiterhin besitzt es einen hohen Symbolwert für die Stadt und eignet sich auch als repräsentativer Unternehmenssitz.

Nicht Zuletzt stärkt das Projekt *Kreativ-Werk* auch das Gemeinwesen, indem es als sozialer Anlaufpunkt dient und soziales Unternehmertum mit gesellschaftlichem Mehrwert fördert. Hinzu kommen soziale Bildungsangebote, um etwa die Rolle der Frau in der Gesellschaft zu thematisieren. Zudem ist das Alexander-Puschkin-Gymnasium ein Identifikationspunkt für die Hennigsdorfer Bürger. Als ehemalige Schule war das Gymnasium in seiner Bedeutung stets ein Ort des Gemeinwesens. Diese Tradition wird in der neuen Nutzung als Gründerinnenzentrum im Sinne des Sozialzwecks erhalten.

Insgesamt steht das soziokulturelle Zentrum *Kreativ-Werk* in Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Hennigsdorf.

- Mit der Förderung wirtschaftlicher Tätigkeiten unterstützt es ökonomisch,
- durch die besondere Orientierung an den spezifischen Anforderungen von Frauen bringt es die soziale intragenerative Gerechtigkeit voran und
- durch die Umnutzung von einem leerstehenden Altbestandsgebäude mit energetischer Sanierung im möglichen Rahmen ist es ökologisch ressourcenschonend.

Das *Kreativ-Werk* ist demnach ein Baustein für eine zukunftsweisende Stadt, die Bewusstsein



für Historie beweist, also *aus Tradition modern* ist.

2 Hennigsdorf: Stadtentwicklung und Handlungsfelder

Als aufstrebende Stadt im Landkreis Oberhavel vor den Toren Berlins wird in Hennigsdorf besonderer Wert auf eine für alle Generationen attraktive Stadtentwicklung gelegt. Unter Beteiligung der Bürger wurde im Jahr 2007 mit dem »Integrierten Stadtentwicklungskonzept« (INSEK) ein zentrales Steuerungsinstrument entwickelt, das stetig fortgeschrieben wird. Im Mittelpunkt der Standortentwicklung der Stadt Hennigsdorf stehen die Sicherung der Standort- und Lebensqualität, die Entwicklung eines hochwertigen Wohn- und Arbeitsstandorts für Jung und Alt sowie die Stärkung der Position als Mittelzentrum im engeren Verflechtungsraum zwischen Metropole und ländlichem Raum.

Ausgerichtet werden Handlungen im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung an einer „nachhaltige[n] Stadtentwicklung im Sinne des Ausgleichs und Schutzes ökologischer, ökonomischer und sozialer Interessen.“³ Im sozialen Kontext bedeutet das eine weit stärkere Beachtung der Themen Barrierefreiheit, Generationengerechtigkeit und Integration. Eine nachhaltige Entwicklung wird durch das gleichberechtigte Umsetzen und die wechselseitige Akzeptanz der konzeptionellen drei Säulen erreicht. So sollten ökologische (bspw. Ressourcenbeanspruchung), ökonomische (etwa dauerhafte Wirtschaftsweise, reichhaltige Arbeitsplätze) und soziale Aspekte (wie Gleichberechtigung und Bildung) berücksichtigt werden⁴. Integriert betrachtet bestehen auch Überschneidungen zwischen diesen und ein gesamthafter Ausgleich zwischen den Zielen ist notwendig, um Wertschöpfung in allen drei Bereichen zu erreichen. Hennigsdorf richtet sich demnach in seiner Entwicklung auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadt aus.

Einordnung Projekt *Kreativ-Werk*

Mit dem denkmalgeschützten, derzeit leerstehenden Schulgebäude des ehemaligen Alexander-Puschkin-Gymnasiums soll für das Gründerinnenzentrum ein zentral gelegener Standort mit hohem Identifikationspotenzial und repräsentativer Wirkung entwickelt werden. Um den besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes und den damit verbundenen Mehrinvestitionen gerecht werden zu können, hat sich die Stadt Hennigsdorf gemeinsam mit den Mittelbereichspartnern Velten und Oberkrämer mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.11.2015 (BV011412015) mit dem Projekt *Kreativ-Werk* am Stadt-Umland-Wettbewerb beteiligt. Die eingereichte Strategie wurde von der Jury zur Förderung ausgewählt. Der Kooperation wurden insgesamt ca. 14 Mio. EURO aus den Europäischen Fonds EFRE, ESF und ELER in Aussicht gestellt. Im Ergebnis der weiteren Gespräche mit dem MIL und der ILB wurde das Vorhaben auch gemäß Nr. 2.3.1. der NESUR-RL (Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zur nachhaltigen Entwicklung von Stadt und Umland vom 29. April 2016)

³ Planergemeinschaft Kohlbrenner eG: Schlussbericht „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Hennigsdorf – Fortschreibung 2013-2015“ im Auftrag der Stadt Hennigsdorf; 09.04.2015; S. 22

⁴ Der Nachhaltigkeitsbegriff bezieht sich im gesellschaftlichen Bezug auf die inter-generative Gerechtigkeit (Lebenschancen zukünftiger Generationen) und die intra-generative Gerechtigkeit (Verteilungsfrage von Wohlstand und Chancen der aktuellen Generation).



als förderfähig und förderwürdig eingestuft.⁵

Hennigsdorf ist historisch eine Stadt der Schwer- und Metallindustrie und damit geprägt von Berufsbildern, die aus konservativer Sicht eher Männern zugeschrieben wurden. Dementsprechend niedrig ist die Zahl der Gewerbebeanmeldungen durch Gründerinnen. Die Stadt hat in der Vergangenheit zwar bereits neben dem Erhalt der historisch gewachsenen Industriezweige auch die Ansiedlung neuer Branchen (insbesondere Biotechnologie) gefördert, gleichwohl ist der Prozess der Diversifizierung in Zukunftsbranchen noch nicht abgeschlossen: Noch deutlich unterrepräsentiert sind diesbezüglich die Unternehmungs- und Gründungsaktivitäten aus Kreativ-, Gesundheits- und Sozialwirtschaft, obwohl sich deren Anteil am Bruttosozialprodukt in Deutschland seit Jahren im Wachstum befindet^{6,7,8} und diese Felder tendenziell eher von Frauen gewählt werden. Diese Wirtschaftszweige sind insbesondere für das Gemeinwesen und die Sozialstruktur einer Stadt von großer Bedeutung. Inklusion, Flüchtlings- und Bildungsarbeit, Integration von Familie und Beruf können und sollen die Stadtstruktur bereichern. Daher stellt der Ausbau dieser Bereiche einen weiteren, wichtigen Baustein für die Zukunftsfähigkeit Hennigsdorfs dar.

Ziel der Stadt Hennigsdorf ist es, dieses strukturelle Ungleichgewicht durch neue Angebote für Gründerinnen abzubauen. Das Gründerinnenzentrum *Kreativ-Werk* soll Frauen zum Schritt in die unternehmerische Selbständigkeit motivieren und fortlaufend unterstützen. Das Projekt richtet sich besonders an junge und qualifizierte Frauen aus den Bereichen Kultur-, Kreativ-, Sozial- und Gesundheitswirtschaft, aber auch Neue Medien, Kunst und Kunsthandwerk sowie Gastronomie. Im *Kreativ-Werk* wird der entstehenden Geschäftstätigkeit offener und flexibler Raum für Büros, Konferenzen, Veranstaltungen und Werkstätten gegeben. Begleitet wird dieses Angebot von Services und Beratungsangeboten. Dieses vielschichtige Angebot initiiert zum einen wirtschaftlich die Entwicklung branchenübergreifender Kontakte und Geschäftsbeziehungen und fördert zusätzlich das soziale Gemeinwesen im städtischen Zusammenleben, durch verbesserte Chancengleichheit zwischen den Geschlechtern, Entwicklung von gegenseitigem Verständnis und dem Knüpfen von persönlichen Beziehungen. So entstehen geeignete Voraussetzungen für die Unternehmensgründung.

In Bezug auf die im INSEK definierten Handlungsfelder, erfüllt das *Kreativ-Werk* übergreifend Ziele in den Bereichen: Baukulturelle Qualität und Identität, Wirtschaft und Generationengerechtigkeit und sozialer Zusammenhalt.

⁵ Die NESUR-RL fördert folgende Maßnahmen aus den Bereichen Infrastruktur und Umwelt, Mobilität und Energie, sowie Wirtschaft und wirtschaftsnahe Infrastruktur. Förderfähig im Bereich Wirtschaft und wirtschaftsnahe Infrastruktur sind unter Punkt 2.3.1 bei öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften Investitionen in die Standort- und Infrastrukturentwicklung für die lokale Wirtschaft und des Handels (zum Beispiel Gründer-, Handwerker-, Kreativ-, Innovations-, Gewerbe- und Gesundheitszentren)

⁶ Friedrich Ebert Stiftung – Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik: Die Sozialwirtschaft und ihre volkswirtschaftliche Bedeutung“; WiSo direkt; März 2014

⁷ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Branchenfokus/Wirtschaft/branchenfokus-kultur-und-kreativwirtschaft.html>; Zugriff: 10.08.2017

⁸ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi): „Gesundheitswirtschaft – Fakten & Zahlen Ausgabe 2016“; März 2017



2.1 Handlungsfeld Baukulturelle Qualität und Identität

Die Stadt Hennigsdorf ist heute mit ca. 26.000 Einwohnern Mittelzentrum und wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort im Land Brandenburg und verfügt über eine hohe Lebensqualität. Die Stadt befindet sich unmittelbar am nord-westlichen Rand der Bundeshauptstadt und verfügt über eine sehr gute Anbindung sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Personennahverkehr.

2.1.1 Stadthistorie

Das erstmals 1375 urkundlich erwähnte Hennigsdorf verdankt sein erstes großes Wachstum der Industrialisierung: Mit dem Bau der Berlin-Kremmener Bahn im Jahr 1893 und des Oder-Havel-Kanals in den Jahren 1906 bis 1914 lagerte die AEG den Elektrolokomotivenbau von Berlin nach Hennigsdorf aus. 1912 nahmen die AEG-Tochter Hennigsdorfer Flugzeugfabrik und 1918 das Stahl- und Walzwerk Hennigsdorf die Produktion auf. Im Zuge der Industrialisierung wurden Siedlungen für die nun stark wachsende Bevölkerung errichtet: Die Zahl der Einwohner stieg von etwa 300 zu Beginn des 18. Jahrhunderts auf ca. 10.000 im Jahr 1930.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die Industriebetriebe enteignet und in volkseigene Betriebe überführt. Die Einwohnerzahl stieg weiter an: 1988 arbeiteten ca. 17.000 Menschen in den beiden großen Betrieben LEW „Hans Beimler“ Stahlwerk Hennigsdorf, die Einwohnerzahl betrug nun ca. 27.000. Die Großbetriebe prägten die Stadt. Die kulturelle, soziale und sportliche Infrastruktur wurde von ihnen organisiert. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt in der Nachkriegszeit beschränkte sich hauptsächlich auf die Schaffung von Arbeitsstätten und den Wohnungsbau.

Mit der Wiedervereinigung 1990 wurden die volkseigenen Betriebe privatisiert. Der italienische Konzern RIVA übernahm das Stahlwerk, die AEG ihre alte Produktionsstätte für den Schienenfahrzeugbau, die dann ab 1996 von Adtranz und ab 2001 von Bombardier Transportation weitergeführt wurde. Durch die konsequente wirtschaftspolitische Strategie der Stadt, neben dem Erhalt der historisch gewachsenen Industriezweige auch die Ansiedlung neuer Branchen (insbesondere Biotechnologie) zu fördern, konnte die wirtschaftliche Struktur des Standortes erfolgreich zu einem modernen Branchenmix mit großen Schlüsselunternehmen in den traditionellen Branchen Stahl und Schienenverkehr und leistungsfähigen Unternehmen im Dienstleistungsbereich sowie in der Branche Biotechnologie / Life Science umgebaut werden.

In diesen aktuellen Umsetzungen fehlen allerdings spezifische Angebote für Startups im Allgemeinen und für die Zielgruppen der Gründerinnen und Projektarbeiterinnen im Besonderen, welche den spezifischen Anforderungen, die durch Branchencharakteristika sowie die besondere unternehmerische und gesellschaftliche Situation bedingt sind, entspricht.



2.1.2 Standort „Alexander-Puschkin-Gymnasium“



Abbildung 1: Lage des A.-Puschkin-Gymnasiums in der Stadt Hennigsdorf

Das aktuell leerstehende Gebäude des ehemaligen Alexander-Puschkin-Gymnasiums befindet sich knapp 400 Meter südlich des Zentrums von Hennigsdorf, welches sich mit der Folge von Havel-, Post- und Rathausplatz in west-östlicher Richtung erstreckt. Durch die Rathenaustraße, an der das Gebäude liegt, ist es direkt mit dem Postplatz, dem Bahnhof und den dortigen Einkaufsmöglichkeiten verbunden.

In seiner stadträumlichen Schnittstellenlage verknüpft es das Zentrum im Norden mit der Werkssiedlung Rathenau-Viertel im Süden. Zwischen dem alten Schulgebäude und dem Stadtzentrum liegen das heutige, neue Puschkin-Gymnasium und die Stadtwerke Hennigsdorf. Unmittelbar östlich grenzen an der Neuendorfstraße der Biotechnologiepark und das Werksgelände von Bombardier Transportation an. Westlich befinden sich die Wohngebiete an der Parkstraße und der Schönwalder Straße.

Das Schulgelände selbst wird begrenzt durch die Rathenaustraße im Westen, die Parkstraße im Süden, die Neuendorfstraße im Osten, die Bötzwstraße und die zwischen Bötzw- und Neuendorfstraße gelegenen Grundstücke im Norden. Das Gelände lässt sich in drei Teile untergliedern: den südwestlichen Bereich an Rathenau- und Parkstraße mit dem Schulgebäude und seinem baumbestandenen Vorplatz, den südöstlichen Bereich des ehemaligen Schulhofs an der Park- und Neuendorfstraße mit ihrem alleearartigen Bewuchs und schließlich die nördliche Freifläche an Rathenau- und Bötzwstraße.

Das schlichte und im städtebaulichen Zusammenhang fast monumental wirkende viergeschossige Bauwerk (EG, 1+2 OG, DG) wurde 1926 errichtet. Seit dem 02.05.1995 steht es gemein-



sam mit den umgebenden, großzügigen Freiflächen und dem rahmenden Baumbestand unter Denkmalschutz. Seit Aufgabe der Schulnutzung im Jahr 2006 fehlt es an Entwicklungsstrategien, sodass das zentral gelegene Gebäude trotz seines hohen Identifikationswertes und seines Potentials für die Stadtentwicklung bis heute leer steht.

Im aktuellen INSEK der Stadt Hennigsdorf sind eine Umnutzung des seit mehreren Jahren ungenutzten Gebäudes zum Büro- und Verwaltungsgebäude und die energetische Sanierung unter Abwägung denkmalrechtlicher Belange vorgesehen.⁹ Hinsichtlich der zeitlichen Priorisierung wird dieses Vorhaben in der Maßnahmenliste des INSEK als Sofort-Maßnahme deklariert.

2.1.3 Denkmalschutz und Spezifikation des Standortes: „Aus Tradition modern“

Geschichte des Bauwerks

Das ehemalige Alexander-Puschkin-Gymnasium wurde 1926 nach Plänen des Architekten Jobst Siedler fertiggestellt und als „Reformrealgymnasium“ in Betrieb genommen. Über größere bauliche Veränderungen in der Zeit bis zum 2. Weltkrieg ist nichts bekannt. Infolge von Kampfhandlungen während des Krieges waren erhebliche Brandschäden entstanden, insbesondere die hofseitigen Fenster, große Teile des Dachstuhls und Teile des Inventars waren betroffen. In den Jahren 1946-48 wurden die Schäden soweit behoben, dass Schulunterricht wieder stattfinden konnte. Die weiteren Reparaturen konnten aufgrund der schwierigen Versorgungslage nur langsam (jedoch vorwiegend nach dem Vorbild der ursprünglichen Gestaltung) ausgeführt werden. Die Arbeiten dauerten bis 1953 an. Im Jahr 1950 war die Aula im Dachgeschoss fertiggestellt und diente fortan auch für Sitzungen der Gemeindevertretung und als Gerichtssaal. In den Jahren 1961-62 wurde das Dachgeschoss gegenüber der Aula zur Turnhalle ausgebaut, 1966-67 ein Sprachkabinett und ein Physik-Übungsraum eingerichtet. Seitdem sind keine größeren baulichen Veränderungen am Gebäude dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass trotz der Schäden und nachträglichen Baumaßnahmen die Kubatur und ein Hauptteil der Fassaden des ehemaligen Gymnasiums ebenso wie seine innere Gebäudestruktur und – mit Abstrichen – die Ausbauelemente noch weitgehend in ihrer bauzeitlichen Ausführung erhalten sind.

Denkmalwert

In der „Gutachterlichen Äußerung zum Denkmalwert“ des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 13.09.1994 heißt es, dass dem ehemaligen Alexander-Puschkin-Gymnasium eine besondere ortsgeschichtliche Bedeutung zukomme, weil es „zum einen anschaulich den raschen Aufschwung der Stadt Hennigsdorf zu Beginn des 20. Jahrhunderts und zum anderen den bestimmenden Einfluss der AEG auf die Stadtentwicklung“ belege. Die architekturgeschichtliche Bedeutung werde bezeugt durch die „überzeugende Grundrisslösung“ und die „Gestaltung des Schulgebäudes in einer reduzierten sachlichen Formensprache der Zeit, die hauptsächlich den Anforderungen an ein Schulgebäude genügen will“. Schließlich komme dem Bauwerk eine städtebauliche Bedeutung zu, die „durch seine straßenraumprägende Wirkung, die durch die Gestaltung des an sich schon durch seine Kubatur dominanten Baukörpers

⁹ Planergemeinschaft Kohlbrenner eG: Schlussbericht „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Hennigsdorf – Fortschreibung 2013-2015“ im Auftrag der Stadt Hennigsdorf; 09.04.2015; S. 32



in einer strengen Symmetrie mit dem die Mitte betonenden Stufengiebel erreicht wird“.¹⁰

Schützenswert sind also nicht nur das Schulgebäude selbst, sondern auch die angrenzenden Freiflächen als Teil der städtebaulichen Figur. So sind die Zugänge zum Schulgebäude – an der Westfassade der Haupteingang und an der Ostfassade der Hofeingang – auf die gestalteten Freiflächen des Vorplatzes an der Rathenaustraße bzw. des Schulhofes bezogen.

Synergie von alt und neu

Anlass für den Bau des Alexander-Puschkin-Gymnasiums war die stetig steigende Schülerzahl im Umfeld der AEG-Werkssiedlung in den frühen 1920er-Jahren. Es wurde als Reformschule konzipiert und sollte modernsten Ansprüchen genügen: Der Lehrplan sah neue naturwissenschaftlich-technische, neusprachliche und gestalterische Fächer vor, und auch das Gebäude war für die damalige Zeit innovativ. Es verfügte über großzügige und gut belichtete Klassenräume, Sport-, Werk- und Naturwissenschaftsräume, ein Sprachlabor sowie eine moderne sanitäre und technische Infrastruktur. Von Anfang an waren auch kulturelle Veranstaltungen, die über das reine Schulleben hinausgingen, ein Teil der Aktivitäten des Puschkin-Gymnasiums.

Auch das *Kreativ-Werk* soll einen neu entstandenen Raumbedarf auf zeitgemäße Weise decken – nun im Bereich der Arbeitswelt. Neben der Bewahrung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz ist dafür der Aufbau einer den heutigen Ansprüchen genügenden Gebäude- und Kommunikationsinfrastruktur unerlässlich. Und wie das ehemalige Gymnasium soll das soziokulturelle Zentrum mit Veranstaltungsangeboten und -möglichkeiten auch öffentlich genutzt werden können.

Die geplante Umnutzung verlangt eine Abstimmung der denkmalpflegerischen Belange mit den Anforderungen, die sich aus den aktuell geltenden baulichen Standards und aus der neuen Nutzung ergeben. Der Wert des Denkmals und – wo dieser verloren oder verdeckt ist – die Wiedergewinnung seiner bauzeitlichen Gestalt wird dabei als Chance begriffen. Das *Kreativ-Werk* soll von dem besonderen städtebaulichen und architektonischen Charakter des Schulbauwerks profitieren und sich dadurch in seinem Segment absetzen.

Konkret bedeutet dies, dass Baustruktur und Gestaltungselemente der alten Schule auch im Detail erhalten und notwendige Ein- und Umbauten mit respektvoller gestalterischer Differenzierung eingesetzt werden. Die Lesbarkeit der bauzeitlichen Architektur und seiner Geschichte soll gestärkt werden. Wo die Befunde eine eindeutige Rekonstruktion zulassen und die Anforderungen der zukünftigen Nutzung dem nicht entgegenstehen, werden Bauteile werk- und materialgerecht ergänzt. Nachträgliche Veränderungen werden nicht zurückgenommen, wenn sie einen erkennbaren Gestaltungsanspruch aufweisen oder ein aussagekräftiges Dokument der Bau- und Nutzungsgeschichte sind.

Zutaten der neuen Nutzung als *Kreativ-Werk* sollen als eigene Zeit- und Gestaltungsschicht erscheinen und nicht als Teil der historischen Architektur. Sie werden so formuliert, dass sie den denkmalgeschützten baulichen Zusammenhang nicht dominieren oder verunklaren. Gleich-

¹⁰ Alle Zitate in diesem Absatz: Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege (1994, unveröffentlicht): Gutachterliche Äußerung vom 13.09.1994 zum Denkmalwert des Alexander-Puschkin-Gymnasiums



zeitig sollen sie nicht vollständig hinter diesem zurücktreten. In zurückhaltend-selbstbewusster Gestaltung sollen die neuen Einbauten die Wiederbelebung des ehemaligen Schulgebäudes gewährleisten und ausdrücken.

Die Eröffnung des soziokulturellen Zentrums macht das Bauwerk wieder zu einer Adresse von öffentlichem Interesse. Sie wird den südlichen zentrumsnahen Bereich Hennigsdorfs aufwerten und die Verknüpfung mit den Wohn- und Gewerbegebieten verbessern. Nicht zuletzt werden so die Erinnerungen, die viele Hennigsdorfer mit dem Gebäude verbinden, wieder Teil des gegenwärtigen Stadtlebens.

2.1.4 Zusammenfassung

Um die erforderliche wirtschaftlichen Diversifizierung Hennigsdorfs für eine zukunftsgerichtete Stadt voranzubringen, fehlt trotz des Bedarfs in den unterrepräsentierten Wachstumsbranchen Kultur-, Kreativ-, Sozial- und Gesundheitswirtschaft ein geeignetes Zentrum für Gründerinnen. Das ehemalige Alexander-Puschkin-Gymnasium ist bereits seit einigen Jahren ungenutzt. Es ist von seiner Lage, Größe und auch in Abstimmung mit dem Denkmalschutz ein geeignetes Gebäude für solch ein Gründerinnenzentrum. Das *Kreativ-Werk* würde also wie vom INSEK der Stadt Hennigsdorf gefordert eine Lösung für die Umnutzung des Leerstands-Gebäudes bieten und zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

2.2 Handlungsfeld Wirtschaft

In der Bundesrepublik lebt heute eine sehr gut ausgebildete Frauengeneration. Sie stößt jedoch im Vergleich zu den Männern an gläserne Decken, die eine Entfaltung ihres wirtschaftlichen Potentials behindern. Die Punkte 2.2.1 und 2.2.2 beschreiben diese Hemmnisse näher. Weiterhin müssen die Anforderungen einer veränderten Arbeitsumwelt und die Handlungsbedarfe der jeweiligen Branchen gesehen werden (Punkte 2.2.3 bis 2.2.6). Abschließend ist auch die demographische Entwicklung der Zielgruppe des *Kreativ-Werkes* zu beachten (Punkt 2.2.7).

2.2.1 Berufliche Lebensentwürfe

Erwerbstätigkeit von Frauen

Selbstständige Tätigkeiten werden in Deutschland wesentlich seltener von Frauen als von Männern ausgeübt. Während Frauen nach den Ergebnissen des Mikrozensus für das Jahr 2016 mit einem Anteil von 47 % etwas weniger als die Hälfte der Erwerbstätigen und 48 % der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer stellten, lag ihr Anteil an den Selbstständigen bei nur knapp einem Drittel.¹¹ Dieser Unterschied ist bei den Selbstständigen mit abhängig Beschäftigten noch stärker ausgeprägt, der Frauenanteil lag 2014 hier nur bei rund einem Viertel. Entsprechend wies die Solo-Selbstständigkeit, welche insbesondere in den Dienstleistungsberufen stark vertreten ist, einen vergleichbar höheren Frauenanteil von 38 % auf.¹² Auch in den Freien Berufen

¹¹ <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/link/tabelleErgebnis/12211-0006> ; Zugriff: 14.08.2017

¹² https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/PDF-Publikationen/Forschungsberichte/f465-solo-selbstaendige.pdf?__blob=publicationFile&v=4 ; Zugriff: 14.08.2017



sowie in Heil- und Künstlerberufen sind die Frauenanteile gewöhnlich höher als im Durchschnitt.¹³

Im Gegensatz zu den Beschäftigungszahlen haben junge Frauen im Alter von 20 bis 29 Jahren in Deutschland seit Mitte der 1990er Jahre die jungen Männer bei der Qualität ihrer Schulabschlüssen deutlich überholt. So besaßen im Jahr 2015 die 20- bis 29-jährigen Frauen häufiger eine Studienzugangsberechtigung und weitaus seltener einen Hauptschulabschluss als Männer.¹⁴ 53,8 % aller 20- bis 29-jährigen Frauen erreichten das Abitur oder die Fachhochschulreife (gegenüber 47 % der Männer gleichen Alters).¹⁵

Trotz hoher Bildungs- und Berufsqualifikationen sind in der Mitte der Erwerbsbiografie (im Alter von 30 bis 50 Jahren) nur 39 % der Frauen vollzeiterwerbstätig (bei Männern sind es 88 %). 11 % der Frauen (1 % der Männer) haben sich ganz aus dem Arbeitsmarkt verabschiedet. Die erworbenen Qualifikationen werden also von Frauen zu einem erheblichen Teil nicht genutzt. Dies erscheint sowohl im Hinblick auf die eigenständige Existenz- und Alterssicherung als auch auf den Fachkräftebedarf problematisch.¹⁶

Beruf und Familie

Die finanzielle Unabhängigkeit von Frauen gilt heute für Frauen wie Männer als eines der wichtigsten Lebensziele. Da Familie und Beruf jedoch noch immer schwer vereinbar sind, schieben Frauen ihren Kinderwunsch immer weiter auf. 93 % der Frauen im Alter zwischen 25 und 35 Jahren geben an, sich Kinder zu wünschen, weniger als 50 % davon haben sich ihren Kinderwunsch (bisher) erfüllt.¹⁷ Das unterschiedliche Arbeitsvolumen von Frauen und Männern entspricht dabei häufig nicht den Bedürfnissen: Insbesondere in Familien würden Mütter gern etwas mehr, Väter etwas weniger arbeiten.¹⁸ Anstelle bezahlter Tätigkeiten übernehmen Frauen zwei Drittel der Hausarbeit sowie der Betreuung von Kindern oder anderen Angehörigen.¹⁹ Im zeitgemäßen Arbeitsumfeld sind daher flexible Strukturen nötig, die eine den Bedürfnissen entsprechende Aufteilung der Zeit für Arbeit und Familie bzw. Freizeit ermöglichen. In dem Gründerinnenzentrum *Kreativ-Werk* werden Lösungen angeboten, um eine individuelle, persönlich abgestimmte Entfaltung der Berufswünsche und dabei unterstützende Dienstleistungen (Beratungsangebote, flexible kurzzeitige Kinderbetreuung und Gastronomie) wahrzunehmen.

Armutsrisiko

Frauen sind stärker von Armut bedroht als Männer. Die Armutsgefährdungsquote ist bei Frauen

¹³

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetige/StandEntwicklungErwerbstaetigkeit2010411127004.pdf?__blob=publicationFile ; Zugriff: 20.05.2017

¹⁴

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/WirtschaftStatistik/Arbeitsmarkt/SelbststaendigkeitDeutschland_72013.pdf?__blob=publicationFile ; Zugriff: 20.05.2017

¹⁵ Vgl. WSI Gender Daten Portal. <https://www.boeckler.de/52377.htm> ; Zugriff: 18.05.2017

¹⁶ Quelle: Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend(Hrsg.) (2016: Mitten im Leben, Wünsche und Lebenswirklichkeiten von Frauen zwischen 30 und 50 Jahren, <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/service/publikationen/mitten-im-leben/83860> , Zugriff: 12.05.2017 ; S. 11

¹⁷ Vgl. Allmendinger, Jutta (2010): Frauen auf dem Sprung. München

¹⁸ Vgl. ders: Frauen auf dem Sprung - das Update 2013. <https://www.wzb.eu/de/pressemitteilung/die-jungen-frauen-stehen-enorm-unter-druck> - Studie als pdf im Download. 12.05.2017

¹⁹ OECD (2017), *Dare to Share – Deutschlands Weg zur Partnerschaftlichkeit in Familie und Beruf*, OECD Publishing, Paris.



mit 17,8 % deutlich höher als die von Männern mit 15,2 %.²⁰ Da die Indikatoren der Armutsmessung auf Basis des Haushaltseinkommens berechnet werden, lässt sich das tatsächliche Armutsrisiko von Frauen jedoch nicht genau abbilden: Eine Haushaltsperspektive verdeckt persönliche Abhängigkeiten sowie geschlechtsbezogene Armutsrisiken im Lebensverlauf, etwa im Falle einer Trennung oder im Alter.

Frauenförderung und sozialer Zusammenhalt der Gesellschaft

Das Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie in Brandenburg verweist auf Handlungserfordernisse für eine Stärkung des sozialen Zusammenhalts.²¹ Hierzu zählen unter anderem:

- die gesellschaftliche Teilhabe durch Arbeit und Bildung, wobei die Sicherung von Arbeit, die Integration der Menschen in die Arbeit und die Verhinderung ihrer Ausgrenzung aus dem Arbeitsmarkt als grundlegende Basis für die soziale Teilhabe und für den sozialen Zusammenhalt gelten,
- die Förderung von Bildung und Qualifizierung von Beschäftigten zur Sicherung des Fachkräftebedarfs,
- ein Lotsendienst für nachhaltige Existenzgründungen.

Die Förderung des sozialen Zusammenhaltes beinhaltet insbesondere auch die Verbesserung der Chancengleichheit. Dafür müssen allen Menschen die gleichen Zugangschancen zu Bildung, Ausbildung und Arbeitsmarkt sowie zur kulturellen und sozialen Teilhabe geboten werden. Dazu gehört auch die Chancengleichheit zwischen Männern und Frauen.

2.2.2 Besondere Gründungsanforderungen für Frauen

Die Zahl der Gründerinnen ist sowohl in Deutschland als auch international in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Der Zuwachs ist wesentlich auf die höhere Anzahl von Akademikerinnen zurückzuführen.²² Gleichwohl wählen Frauen andere Arbeitsformen: Sie gründen häufiger in Teilzeit oder im Nebenerwerb, führen ihren Betrieb häufiger von zu Hause aus und beschäftigen deutlich seltener Angestellte. Weitere Unterschiede sind niedrigere Umsatzzahlen und andere wirtschaftliche Betätigungsfelder: Unternehmerinnen und Freiberuflerinnen sind traditionell häufiger im Segment der persönlichen und kurativen Dienstleistungen aktiv als Männer.²³

²⁰ Vgl. Armutsgefährdungsquote nach Sozialleistungen nach dem Geschlecht, Anteil in %, https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/LebensbedingungenArmutsgefaehrung/Tabelle/n/EUArmutsschwelleGefaeehrung_SILC.html Zugriff : 23.11.2017

²¹ http://www.masgf.brandenburg.de/media_fast/4055/sozialer_zusammenhalt_ziel.pdf, 17.05.2017

²² <http://www.institut-fuer-mittelstandsforschung.de/kos/WNet?art=Project.show&id=166>

²³ Vgl. http://www.ifm.uni-mannheim.de/unter/fsb/Frauen_Gruendung_Foerderung_ifm.pdf, 19.05.2017



Determinanten der Gründerinnen für den Weg in die Selbständigkeit

Für Frauen fällt die Existenzgründung oft in eine Lebensphase, in der die Kinder noch im Haushalt leben und somit große familiäre Verpflichtungen bestehen. Dazu passt der hohe Anteil pragmatischer Gründungen: Frauen machen sich selten selbstständig, weil sie eine bahnbrechende Geschäftsidee haben, sondern gründen, weil sie keine bessere Erwerbsalternative sehen. Die Selbstständigkeit wird zum Weg aus der Arbeitslosigkeit oder als Wiedereinstieg nach längerer Familienzeit genutzt – egal ob in Teil- oder Vollzeit, als Neben- oder Vollerwerb.

Frauentypische Branchen für Start-ups und Unternehmensstruktur

Frauen gründen weniger und kleinere Unternehmen als Männer. Etwa 80 % der Frauen gründen ihr Unternehmen ohne Partnerinnen oder Beschäftigte; ein Drittel von diesen Solo-Selbstständigen arbeitet zu Hause. Gastgewerbe, Handel und Dienstleistungen – insbesondere im Gesundheitswesen, im Bildungs- und Unterhaltungssektor – sind die bevorzugten Branchen. Laut einer aktuellen Studie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) starten hier rund 43 % aller Gründerinnen, während es bei den Gründern nur 20 % sind. In diesen Bereichen können viele persönliche und soziale Dienstleistungen alleine erbracht werden.²⁴ Gründerinnen haben zudem öfter ein lokales Vertriebsgebiet, männliche Gründer öfter ein regionales, nationales oder internationales. Abgestimmt auf diese Zielgruppe, eignet sich das *Kreativ-Werk* besonders als Standort für eine lokale und regionale (Berlin und Brandenburg) Vernetzung.

Startkapital

Die Finanzierung einer Unternehmensgründung gehen Frauen anders an als Männer: Sie benötigen im Durchschnitt weniger Kapital, stellen seltener Kreditanträge und bevorzugen informelle Geldquellen aus dem Familien- oder Freundeskreis. Erschwerend kommt hinzu, dass Bankenvetreter und Kunden zuweilen an ihrer Risikobereitschaft, der Ernsthaftigkeit ihrer Absichten und dem Erfolg des geplanten Unternehmens zweifeln.²⁵

2.2.3 Arbeitswelt 4.0

Die erste Phase der Industrialisierung durch Nutzung von Wasser- und Dampfkraft hatte ihren Höhepunkt mit dem ersten Zischen einer Dampfmaschine noch lange nicht erreicht. Erfindungen wie die Lokomotive oder das großindustrielle Eisenwalzwerk standen bevor. Der elektrische Strom ermöglichte die Glühlampe, das Fließband und den Rundfunk – viele epochemachende Innovationen folgten erst Jahrzehnte später nach Ihrer Erfindung. Auch beim Schritt von der Elektrik zu Elektronik und Computer war noch lange nicht vorstellbar, wie die dritte industrielle Revolution das Leben und die Arbeitswelt verändern würde und noch wird. Die im folgendem skizzierten Trends spiegeln den aktuellen Stand der Forschung über die Auswirkungen auf Standortanforderungen und Arbeitsorganisation des „Arbeitsplatzes der Zukunft“ wieder, sie werden heute teilweise noch kontrovers diskutiert:²⁶

²⁴ Gründerinnen – Frauen als eigene Chefs, Akzente Nr. 44, KfW-Research, Juli 2011

²⁵ WomenExist:: Frauen gründen anders: Interessen, Potenziale, Hindernisse, http://www.dripartner.de/WE_Lernsystem/Daten/5a_bas_a.htm#02 19.05.2017

²⁶ Vgl. https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwih_PLlxZTUAh-VDb5oKHcNPAdkQFgg2MAA&url=https%3A%2F%2Fwww.telekom.com%2Fresource%2Fblob%2F314922%2Fdbface4a7706b76756d1e737aff47691%2Fdl-150902-studie-st-gallen-data.pdf&usq=AFQjCNH24Ta-bfPFZPkF04liYzhguwQ14Q, Zugriff 26.05.2017



- Die neue Arbeitswelt ist geprägt durch Netzwerke und Sharing.
- Nicht mehr die Organisationszugehörigkeit, sondern die fachliche Expertise ist entscheidend.
- Unternehmen greifen für die Erbringung spezifischer Leistungen immer weniger auf die dem Unternehmen fest verbundene Workforce zurück. Globale Transparenz von Skills und Verfügbarkeiten hoch qualifizierter Fachkräfte führen zu einem „hiring on demand“. Das Arbeitsverhältnis wandelt sich zu einem projektorientierten bzw. auftragsbezogenem Arbeitseinsatz.
- Transparenzansprüche sowie die Notwendigkeit zu Co-Creation mit Kunden (Open Innovation) führen zu einer Öffnung vormals geschlossener Unternehmensstrukturen. Die Fähigkeit, schnell und offen zu skalieren ist wichtig.
- Distanzarbeit, die Anonymität von Crowd und Clickworking Arbeitsverhältnissen und die Flexibilisierung der Arbeitszeiten integriert auch soziale Gruppen in den Arbeitsmarkt, die für das klassische Normalarbeitsverhältnis bisher nicht zur Verfügung standen.

Die Digitalisierung der Arbeitswelt 4.0 verlangt also nach modernen Arbeitsweisen, wie beispielsweise Co-Working und stellt anspruchsvolle Anforderungen an Arbeitsstandorte. Es werden hochflexible und gut ausgestattete Räume benötigt, die gerade ressourcenschwachen Gründerinnen Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Entfaltung bieten.

2.2.4 Kreativwirtschaft

Seit dem Jahr 2009 nimmt in Deutschland die Zahl der Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft kontinuierlich zu. 2015 verzeichnet dieser Wirtschaftsbereich in Deutschland rund 250.600 Unternehmen. Auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist mit insgesamt 834.300 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (2015) deutlich angestiegen. Zusammen mit den rund 250.600 Selbständigen sind in der Kultur und Kreativwirtschaft ca. 1.085.000 erwerbstätig.²⁷ Rund 1,6 Millionen Kultur- und Kreativschaffende sind zudem außerhalb der Kultur- und Kreativwirtschaft tätig und machen hier rund 4,3 % der Beschäftigten aus.

Etwa 9.400 wirtschaftsaktive Unternehmen wurden im Jahr 2015 in der Kultur- und Kreativwirtschaft neu gegründet. Die Gründungsrate in diesem Bereich liegt mit durchschnittlich 5,2 % knapp über der durchschnittlichen Gründungsrate für Deutschland insgesamt.

Folgender Handlungsbedarf ist für die Kreativwirtschaft bedeutsam und kann im *Kreativ-Werk* verwirklicht werden:

²⁷ [Bundesministerium für Wirtschaft und Energie \(BMWi\): Monitoringbericht 2016: Ausgewählte wirtschaftliche Eckdaten der Kultur- und Kreativwirtschaft, November 2016; S. 4](#)



- Intensivierung des Austauschs zwischen der Kreativwirtschaft und anderen Wirtschaftszweigen durch das Bereitstellen von Vernetzungsplattformen und der Förderung von Kooperationen.
- Unterstützung von nichttechnischen Innovationen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft durch Infrastruktur- und Beratungsangebote.
- Gegenseitiger Austausch zur Entwicklung neuer Geschäftsideen.
- Auslagerung von Teams und Entwicklungseinheiten (Think Tanks) zur Förderung der Innovation durch Abkopplung vom „Alltagsgeschäft“.²⁸

2.2.5 Gesundheitswirtschaft

In den letzten Jahren nahm die Zahl der Erwerbstätigen mit 1,4 % in der Gesundheitswirtschaft überproportional im Vergleich zur Gesamtwirtschaft (0,6%) zu.²⁹ Sie setzte damit ihren Weg zu einem „volkswirtschaftlich bedeutenden Wachstums- und Beschäftigungsmotor“³⁰ fort, wobei in allen nichtärztlichen Gesundheitsfachberufen ein zukünftiger Engpass attestiert wird.³¹ Wichtige Empfehlungen für das Abfangen des Engpasses sind u.a.:³²

- Ermöglichung von Familien- oder Pflegezeiten.
- Nachhaltige Beschäftigungschancen aufzeigen.
- Förderung der Vernetzung von Unternehmen.
- Erhalt und Ausbau von niedrigschwelligen Einstiegsmöglichkeiten.

2.2.6 Sozialwirtschaft

Seit 2000 haben sich die Bruttowertschöpfung und die Zahl der Erwerbstätigen in der Sozialwirtschaft krisensicher kontinuierlich erhöht.³³ Ein Faktor darunter ist das sogenannte Social Entrepreneurship oder einfach soziales Unternehmertum, welches in Deutschland nicht unbekannt ist, jedoch aktuell neu entdeckt wird.³⁴ Allerdings existieren auch auf diesem Feld spezifische Herausforderungen, deren Bewältigung durch ein Gründerinnenzentrum unterstützt wird:

- Sozialunternehmerinnen reagieren schnell und konkret auf aktuelle gesellschaftliche Problemlagen, wie etwa bei der Flüchtlingshilfe und bedürfen daher kurzfristiger verfügbare Strukturen.³⁵
- Gründungsinteressierten muss die eigene Ausgangssituation für sozialunternehmerische Initiativen und die Eignung für die berufliche Selbstständigkeit vergegenwärtigt werden.³⁶

²⁸ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi): Monitoringbericht 2016: Ausgewählte wirtschaftliche Eckdaten der Kultur- und Kreativwirtschaft, November 2016; S. 33

²⁹ IEGUS – Institut für europäische Gesundheits- und Sozialwirtschaft GmbH, WifOR GmbH und IAW – Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung e. V. (im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie): „Entwicklung der Angebotsstruktur, der Beschäftigung sowie des Fachkräftebedarfs im nichtärztlichen Bereich der Gesundheitswirtschaft“, 12. April 2017; S. 6

³⁰ Ebenda; S. 14

³¹ Ebenda; S. 5

³² Ebenda; S. 24

³³ Friedrich Ebert Stiftung – Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik: Die Sozialwirtschaft und ihre volkswirtschaftliche Bedeutung“, WiSo direkt; März 2014

³⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi): „Praxisleitfaden Soziales Unternehmertum“, Februar 2016; S. 2

³⁵ Ebenda; S. 48



- Sozialunternehmerische Gründungen erfolgen über alle Gründungsphasen zumeist in einer Kollaboration als Team.³⁷
- Konkrete, kurzfristige Erprobungsziele und eine Ressourcen-orientierte Gründungsplanung ersetzen in der sozialunternehmerischen Gründungsberatung zunehmend eine Planung in langen Zeitläufen. Im Gründungsprozess müssen die zur Verfügung stehenden Ressourcen oftmals wiederholt neu kombiniert werden.³⁸

2.2.7 Demografie und demografischer Wandel

Seit 2011 ist die Einwohnerzahl der Stadt Hennigsdorf kontinuierlich wachsend³⁹:

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015
Bevölkerungsstand	25.597	25.704	25.800	25.928	26.264

Tabelle 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Hennigsdorf seit 2011

Hennigsdorf profitiert hier von seiner Lage in der Metropolregion der Stadt Berlin und dessen Wachstum. Dazu überzeugen die umfassenden Stadtangebote von Hennigsdorf und seine hohe Lebensqualität. Somit konnten steigende Wanderungsgewinne durch gute Arbeitsplatzangebote, die Nähe zu Berlin und die vielfältigen Wohnmöglichkeiten für junge Familien erzielt werden.⁴⁰ Ein vergleichsweise niedriger Altersdurchschnitt und das hohe Qualifikationsniveau der Zuzügler sind Ergebnis der Strategie, die Attraktivität der Stadt als Wohn- und als Wirtschaftsstandort zu steigern. So weist Hennigsdorf heute (neben der Region Potsdam) mit über 24% den höchsten Anteil an hochqualifizierten Arbeitskräften in der Region Berlin Brandenburg aus. 2006 lag dieser Wert noch bei 18 %⁴¹. Dieser Zuwachs ist ohne Zweifel auf die Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur zurückzuführen. Insbesondere im Hinblick auf den demografischen Wandel gilt es, dieses Potential an hochqualifizierten Arbeitskräften für weiteres Wachstum und zur Bindung von Fachkräften zu sichern – nicht zuletzt durch ein weiter steigendes Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen als Voraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Bereits heute zieht die Stadt Hennigsdorf also die Zielgruppen für das *Kreativ-Werk* an.

³⁶ Ebenda; S. 7

³⁷ Ebenda; S. 11

³⁸ Ebenda; S. 26

³⁹ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statistiken/langereihen/dateien/Bevoelkerungsstand.xlsx> , Zugriff 15.03.2017

⁴⁰ Hierfür spricht auch das positive Saldo der Pendlerbewegungen (6.280 Aus- zu 6.890 Einpendlern, 2015). Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Ein- und Auspendler auf Gemeindeebene, Nürnberg 2016

⁴¹ <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/hennigsdorf+qualifikation+hochqualifizierte-am-arbeitsort+2015+kreis+land+karte>, 15.05.2017

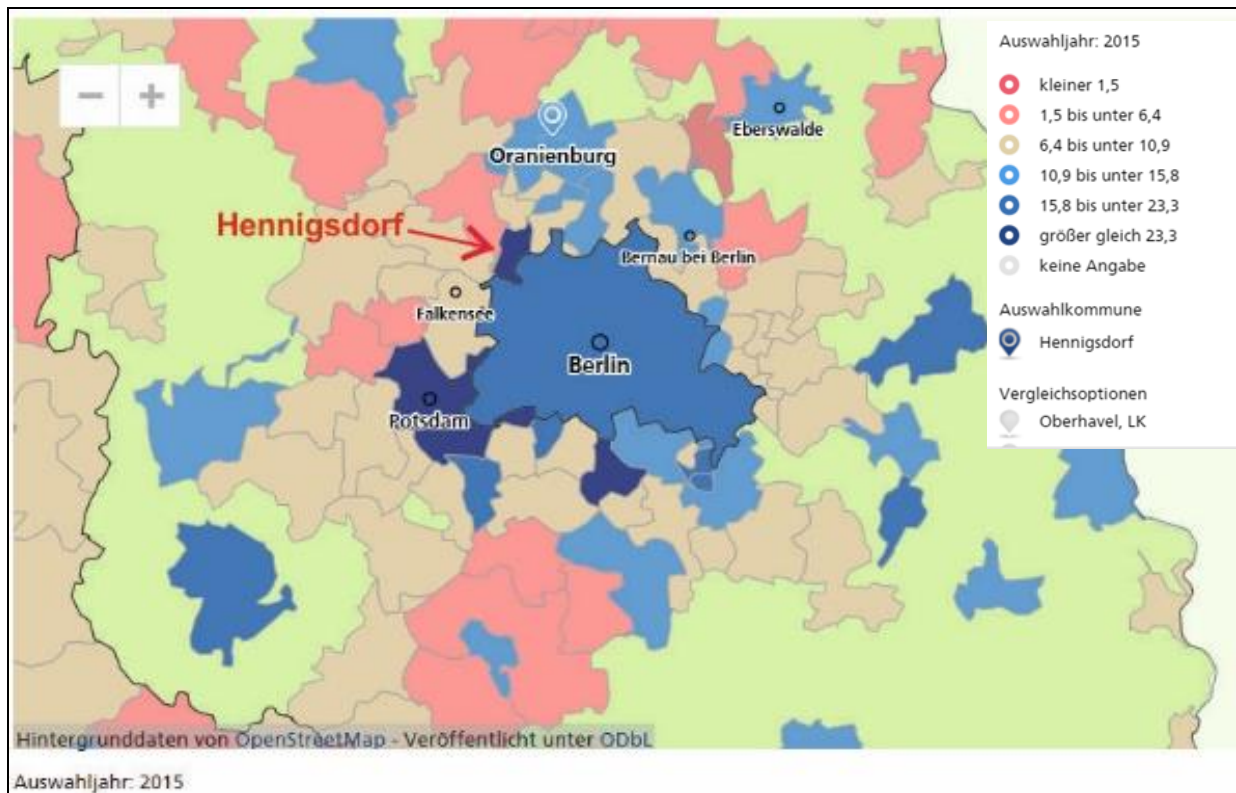


Abbildung 2: Wegweiser Kommune: erzeugte Grafik: „Hochqualifizierte am Arbeitsort“

2.2.8 Zusammenfassung

In der heutigen Wirtschaft stoßen auch gut ausgebildete Frauen immer wieder an sogenannte Gläserne Decken, die eine wirtschaftliche Teilhabe und die gesellschaftliche Ausnutzung ihres Potentials behindern. Auch im INSEK der Stadt Hennigsdorf wird ein Handlungsbedarf bezüglich der „Konzeption und Umsetzung von Maßnahmen der Wirtschaftsförderung“⁴² und einer Schwerpunktsetzung in der Investitionsplanung u.a. auf den Feldern Wirtschaft und familiengerechte Kommune⁴³ erfasst. Neben den spezifischen Anforderungen, die explizit Gründerinnen mitbringen, zeigt sich auch in der Arbeitswelt 4.0 und den jeweiligen Branchen die Notwendigkeit eines darauf ausgerichteten Zentrums, wie das *Kreativ-Werk*. Die demographische Entwicklung verdeutlicht zusätzlich das bereits vorhandene Zielgruppenpotential an überproportional viel vertretenen qualifizierten Arbeitskräften in Hennigsdorf und der überzeugenden Aussicht auf ein kontinuierliches Wachstum.

2.3 Handlungsfeld Generationengerechtigkeit und sozialer Zusammenhalt

Die Stadt Hennigsdorf hat mit dem INSEK einen Handlungsbedarf bei den „Herausforderungen im Bereich der Integration und gesellschaftlichen Teilhabe bzw. des gesellschaftlichen Zusammenhalts“

⁴² Planergemeinschaft Kohlbrenner eG: Schlussbericht „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Hennigsdorf – Fortschreibung 2013-2015“ im Auftrag der Stadt Hennigsdorf; 09.04.2015; Anhang I Übersicht Handlungsbedarfe S. 2

⁴³ Ebenda; S. 2



menhalts“⁴⁴, der „präzise[n] Erfassung der Bedürfnisse unterschiedlicher Geschlechter“⁴⁵ und der „Sicherung und Weiterentwicklung stadtteilorientierter soziokultureller Angebote“⁴⁶ erkannt. Maßnahmen hierzu stärken das Gemeinwesen der Stadt.

2.3.1 Intragenerationelle Gerechtigkeit

Im Sinne der sozialen Komponente der nachhaltigen Stadtentwicklung muss auch die übergreifende Gerechtigkeit hinsichtlich der Chancengleichheit der aktuellen Generation beachtet werden. Wie bereits in Punkt 2.2.1 und 2.2.2 dargestellt, existieren im Vergleich zwischen den Geschlechtern gläserne Decken, die einseitig für Frauen Hindernisse darstellen. Ein Gründerinnenzentrum ist daher daran orientiert, diese abzubauen und damit besonders Frauen in ihrem Unternehmertum anzusprechen. Allerdings sind männliche Gründer selbstverständlich nicht von den Angeboten ausgenommen, sondern lediglich sekundär adressiert.

Das Angebot des *Kreativ-Werks* soll auch die intragenerationelle Gerechtigkeit stärken. Neben den schon erwähnten Angeboten für Eltern und Kinder werden Projekte für aus dem Berufsleben ausgeschiedene Menschen entwickelt, die diesen Entfaltungsmöglichkeiten bieten und deren Kompetenzen eingebracht und weitergegeben werden können (z.B. Seniorenpraktika).

Die Unterstützung von Frauen hinsichtlich der Vereinbarkeit von Leben und Beruf sowie die Förderung der intragenerationellen Gerechtigkeit stehen im Einklang mit dem inhaltlichen Ziel der familiengerechten Kommune, einen attraktiven Lebensort für junge Familien und allgemein eines familienfreundlichen Standortes zu fördern sowie die Chancengleichheit bei der Teilhabe zu ermöglichen.⁴⁷

2.3.2 Schule als Ort der Identifikation

Die Schulzeit ist eine biografisch bedeutsame und privilegierte Zeit, in der nicht nur gelernt wird. Jenseits traditioneller Lernprozesse werden beständige Freundschaften und Verbindungen geknüpft. Schule ist also auch ein sozial bedeutsamer Ort und mit dem Schulgebäude – hier dem ehemaligen Alexander-Puschkin-Gymnasium – verbinden viele der heute aktiv am Stadtleben Teilnehmenden sowohl Aspekte der eigenen Biographie als auch den industriellen Aufstieg der Stadt (Errichtung der Schule im Zusammenhang der Werkssiedlung).

Es ist daher ein besonderes Bestreben der Stadt, dieses Gebäude zu erhalten und vorausschauend für zukünftige Herausforderungen auszustatten. Damit werden Gebäude und Ort wiederbelebt und für die Bürger der Stadt nutzbar und erlebbar gemacht (Vgl. Kap. 3).

⁴⁴ Planergemeinschaft Kohlbrenner eG: Schlussbericht „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Hennigsdorf – Fortschreibung 2013-2015“ im Auftrag der Stadt Hennigsdorf; 09.04.2015; Anhang I Übersicht Handlungsbedarfe S. 1

⁴⁵ Ebenda

⁴⁶ Ebenda; S. 3

⁴⁷ Ebenda; S.2



2.3.3 Zusammenfassung

Das *Kreativ-Werk* unterstützt durch die gezielte Förderung von Frauen die intragenerationelle Gerechtigkeit sowie die Familienfreundlichkeit. Zudem wird ein Ort der Identifikation anknüpfend an seine Historie zur Stärkung des Gemeinwesens genutzt und im Sinne des baugeschichtlichen und psychologischen Denkmalwertes erhalten.

Weiterhin zeichnet sich ein sozialunternehmerisches Geschäftsmodell dadurch aus, dass ein gesellschaftlicher Mehrwert (Social Impact) bei der Herstellung, beim Kunden oder im Angebot geschaffen wird. Hier liegt der Kern der sozialen Geschäftsmodellentwicklung.⁴⁸ Innerhalb eines lokalen Bezugsrahmens werden wirtschaftliche und gesellschaftliche Netzwerke geschaffen.

Integraler Bestandteil des *Kreativ-Werks* ist deshalb ein starkes Zentrumsmanagement mit Serviceangeboten für Begleitung und Beratung der Unternehmerinnen, mit kreativen Projektangeboten und Workshops etc.

Hennigsdorf kann damit einen weiteren Schritt auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen, attraktiven und also lebenswerten Stadt gehen.

3 Bau- und Nutzungsprogramm

Gebäude für eine gewerbliche Nutzung sind ohne einen hohen Grad an Flexibilität kaum mehr zukunftsfähig. Gebäude, die sich ohne großen Aufwand an wechselnde Nutzeransprüche adaptieren lassen, sind zudem besonders interessant für unsere Zielgruppen und langfristig nutzbar.

Heute stellt uns insbesondere die Digitalisierung der Arbeits- und Lebenswelt vor neue Herausforderungen. Sie erfasst und verändert fast alle Lebensbereiche. Kaum irgendwo zeigt sich das so deutlich wie in der Arbeitswelt, wo sich Produktionsbedingungen, Märkte, Kundenbeziehungen und auch Wertvorstellungen rasant verändern und gleichzeitig neue Dienstleistungen und Produkte in allen Branchen ermöglichen. Unter Schlagworten wie „Sharing Economy“, „Internet der Dinge“, „Smart Working“, „Crowdfunding“, „Cloudworking“ oder „Revenue Sharing“ entstehen neue Kategorien und Geschäftsfelder, die auch für Gründerinnen interessant sind.

Durch die Digitalisierung und Flexibilisierung des Arbeitsmarktes haben sich auch die Anforderungen an die Arbeitsorganisation und die Arbeitsplätze selbst verändert. Insbesondere junge Unternehmen mit geringen Kapitalressourcen benötigen flexibel nutzbare und dabei technisch gut ausgestattete und auch repräsentative Flächen. Eine Lösung hierfür bieten sogenannte Co-Working-Spaces. Abhängig von der jeweiligen Entwicklungsphase können Gründerinnen sich hier auch kurzfristig räumlich vergrößern oder verkleinern. Zudem können Räume für Teamsitzungen und Besprechungen temporär genutzt werden. Erfolgsgeschichten derartiger Gründungsmodelle erzählen zahlreiche, mittlerweile international erfolgreiche Unternehmen wie Zalando, ImmobilienScout24, DaWanda und Zanox, denn auch sie entstanden als Start-ups in sogenannten Coworking Spaces.

⁴⁸ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi): „Praxisleitfaden Soziales Unternehmertum“, Februar 2016; S. 17



Im *Kreativ-Werk* sollen die Chancen der Digitalisierung verantwortungsvoll erprobt und genutzt werden. Da viele Wirkungszusammenhänge des digitalen Strukturwandels noch ungewiss sind, sollen mit dem Gründerinnenzentrum Experimentierräume für digitale Arbeit und Wertschöpfung geschaffen werden. Unter Berücksichtigung insbesondere der Anforderungen des Denkmal- und des Brandschutzes werden die notwendigen baulichen Maßnahmen und technischen Ausrüstungen in den Bestand eingepasst. Dabei werden die vorhandenen offenen Strukturen innerhalb des Gebäudes, die Austausch und Kommunikation unter den Gründerinnen ermöglichen, erhalten und gestärkt.

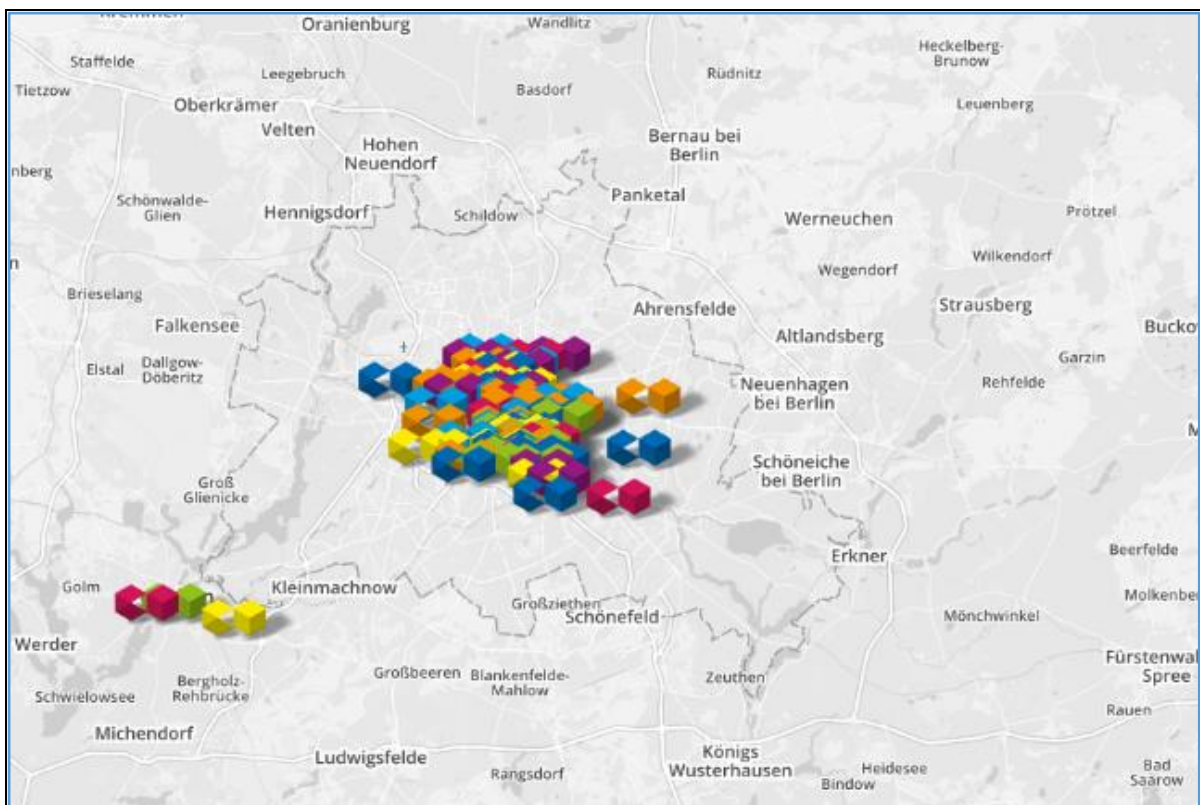


Abbildung 3: Coworking-Standorte in Berlin und Potsdam (<https://www.coworking.de/>)

3.1 Nutzeranforderungen und Ausstattung

Die allgemeinen (Querschnitts-) Anforderungen und zu schaffenden Rahmenbedingungen sind in der nachfolgenden Grafik beschrieben:



Abbildung 4: Anforderungen an zu schaffende Rahmenbedingungen, eigene Grafik

Darüber hinaus sollen für alle Nutzergruppen folgende Angebote geschaffen werden:

Schnelle und sichere Internetanbindung und hochvernetzte Arbeitsplätze

Die Digitalisierung stellt stetig wachsende Anforderungen an die Verfügbarkeit und Leistungsfähigkeit der Internetverbindungen. Es ist davon auszugehen, dass selbst eine Versorgung mit Bandbreiten von 100 Mbit/s in absehbarer Zeit nicht mehr bedarfsgerecht sein wird. Die Stadt Hennigsdorf ist bestrebt, den kontinuierlichen Ausbau der digitalen Infrastruktur aktiv voranzutreiben. Um auch innerhalb des Gebäudes eine schnelle, verlässliche und sichere Datenübertragung zu gewährleisten, werden umfangreiche technische Ausbauten vorgenommen. So soll die Kommunikationsinfrastruktur des Datennetzes aus Inhouse-Vernetzung und 1-GB-Glasfaser-Internetanschluss bestehen. Entsprechende WLAN-Anbindungen sind geplant. Die geplante digitale technische Ausstattung ist in Anhang 2 beschrieben.

Energetische Optimierung

Das Gebäude ist durch die Auflagen des Denkmalschutzes in den Möglichkeiten zur energetischen Sanierung stark eingeschränkt. Gleichwohl soll das Gebäude in jeglicher für die Energieeffizienz relevanten Hinsicht auf den bestmöglichen Stand gebracht werden – soweit der Aufwand in einem vernünftigen Verhältnis zur erzielbaren Energieeinsparung steht und mit den denkmalpflegerischen Belangen vereinbar ist.

Baudenkmalpflegerische Anforderungen

Für die Planung wurden wichtige Informationen über die Konstruktionen stichprobenartig ermittelt. Zur Rekonstruktion der ursprünglichen Farbgebung und Materialität liegen restauratorische Untersuchungen vor. Zur Erfassung des denkmalgeschützten Bestandes wurde ein Raumbuch angelegt, in dem Bauteile, Materialien und Werktechniken, bautechnische Besonderheiten, Überarbeitungen und Schäden beschrieben, eingeordnet und mit Archivalien, Untersuchungen und Planungen verknüpft sind (s. Anhang 3). Ziel ist es, eine denkmalpflegerische und konzept-



tionelle Leitlinie zu erarbeiten, die den Umgang mit den einzelnen Bauteilen vorgibt und eine sorgsame Übertragung in die kommende Nutzungsphase sicherstellt.

Erhalt und Wiedergewinnung der einzelnen Raumbereiche (Freiflächen, Fassade, Foyer, Treppenhaus, Flure, Klassenräume, Dachgeschoss etc.), Bauelemente (Türen, Fenster, Geländer etc.) und Oberflächen (Material, Struktur, Farbe) haben dabei die oberste Priorität. Veränderungen im Grundriss und die Integration neuer Einbauten und technischer Infrastruktur werden auf den Bestand abgestimmt.

Folgende denkmalpflegerische Aufgaben bzw. Fragen zeichnen sich beispielhaft ab:

- Instandsetzung der Freiflächen: Befinden sich noch überschüttete Pflasterungen o.ä. unter der heutigen Geländeoberfläche und wenn ja, sollen diese freigelegt werden?
- Instandsetzung der Fassaden: Kann der vermutlich aus der Nachkriegszeit stammende Wandputz der Hofseite abgenommen werden, ohne das Mauerwerk zu schädigen? In welchem Zustand befindet sich das Mauerwerk? Soll es wieder freigelegt werden, um die bauzeitliche Gestaltung wiederherzustellen?
- Instandsetzung des Daches: Erstellen eines Schadensbildes und Entwicklung eines Konzeptes für eine substanzschonende zimmermannsmäßige Instandsetzung und für die Wiederherstellung der Holzverschalung der Dachgauben. Welche (neue) Dachdeckung ist funktional und gestalterisch sinnvoll? Können die noch vorhandenen alten Halterungen der Dachentwässerung wieder in Funktion gesetzt werden?
- Instandsetzung der Fenster: Aufarbeitung der bauzeitlichen Kastenfenster der West- und Nordfassade und Gestaltung neuer Fenster an der Ost- und Südfassade.
- Geländer der Haupttreppe: Erarbeitung einer denkmal- und bauordnungsgerechten Lösung, d.h. Ergänzung des vorhandenen Geländers, um die geforderte Geländerhöhe zu erreichen.
- Instandsetzung der Türen: Erarbeitung von denkmal- und bauordnungsgerechten Lösungen und Gestaltung notwendiger neuer Türen und Türöffnungen.
- Erarbeitung eines Farbkonzeptes für das Erscheinungsbild der Fassade (Fenster, Türen, Putz) sowie der einzelnen Raumbereiche unter Berücksichtigung der Befundlage.
- Instandsetzung der Böden: Rückbau der kontaminierten Beläge und Gestaltung eines neuen Bodens.
- Veränderungen der Grundrisse: Gestaltung neuer Räume durch Einbau bzw. Rückbau von Wänden unter Berücksichtigung von Raumproportion, Fensterachsen, Decken- und Wandprofilierungen. Integration der notwendigen neuen Fluchttreppenhäuser in den Bestand.
- Instandsetzung der Dachgeschossräume (ehemals Aula und Turnhalle): Feststellen der früheren Gestaltung, die im Zusammenhang mit dem Entwurf der neuen Nutzung ggf. wiedergewonnen werden soll.
- Umgestaltung der Flure in den Obergeschossen: Ausbildung zusätzlicher Räume unter Bewahrung des vorherigen Raumeindrucks (Glastrennwände).
- Sanitärbereiche: Neugestaltung in Abstimmung auf die Gestaltung des Denkmals.



- Gebäudetechnik: Entwurf und Integration der neuen technischen Versorgung (Aufzug, Heizung, Beleuchtung, Datentechnik, Bedienelemente etc.).
- Ausbau: Gestaltung neuer Ausstattungen (z.B. Trennwände, Möblierung) in Abstimmung auf die Gestaltung des Denkmals.
- Vorhandene besondere Einbauten: Auswahl und Erhalt von Zeugnissen der ehemaligen Schulnutzung (z.B. Trinkbrunnen, Schulmobiliar).

Anforderungen an den Brandschutz

Im Zuge der Umnutzung des Schulgebäudes zum *Kreativ-Werk* müssen aktuell geltende bauordnungsrechtliche Bestimmungen eingehalten werden, so auch im Brandschutz. Das ehemalige Schulgebäude wäre in dieser Hinsicht heute nicht mehr genehmigungsfähig, vor allem, weil ein zweiter Flucht- und Rettungsweg fehlt und weil die Flure nicht die für den Brandfall geforderte Sicherheit aufweisen.

Um die Anforderungen zu erfüllen, erhält das Gebäude zwei neu Fluchttreppenhäuser. Für diese Maßnahme müssen pro Geschoss jeweils zwei Klassenräume als primäre Nutzflächen aufgegeben werden. Weiterhin wird das Gebäude zukünftig in brandschutztechnische Nutzungseinheiten gegliedert. Hierfür ist es notwendig, die Flure mit Brandschutztüren zu unterteilen (s. Brandschutzkonzept, Anhang 4).

Diese gravierenden Eingriffe sind auch im Sinne des Denkmalschutzes mit besonderem Aufwand zu planen. Pragmatische und in der Regel kostengünstige Lösungen wie der Einsatz von Standardbauteilen oder außenliegenden Fluchttreppen sind mit dem Ziel des maximalen Denkmalerhalts häufig nicht vereinbar. Die Anpassung der Maßnahmen an den Bestand und ihre Abstimmung auf die gestalterischen und nutzungsspezifischen Anforderungen erfordern vielmehr einen hohen planerischen und baulichen Einsatz.

Einbau neuer technischer Infrastruktur

Ähnlich hohe Anforderungen gelten auch für den Einbau neuer gebäude- und kommunikationstechnischer Infrastruktur. So müssen z.B. für die zukünftige Nutzung in Teilen des Bauwerks Be- und Entlüftungsstränge integriert werden. Zwar wurden schon beim Bau der Schule Maßnahmen für die Entlüftung einiger der Klassenräume vorgesehen, diese sind jedoch heute nicht mehr zulässig, werden aber als Dokumente der Nutzungsgeschichte erhalten.

Für den Einbau der Kommunikationsinfrastruktur sind selbstredend noch keine Verteilungsstränge vorhanden. Abgehängte Decken oder aufgeständerte Böden für die Aufnahme der Leitungen waren zur Bauzeit noch nicht Stand der Technik. Entsprechend heutiger Nutzungsanforderungen müssen aber so gut wie alle Nutzungsbereiche datentechnisch angeschlossen werden. Um das denkmalgeschützte Gebäude in seinem Inneren nicht mit weitverzweigten Kabelbäumen zu überformen, werden diese in die und hinter der denkmalgeschützten Oberfläche der Räume integriert. Dafür müssen an die jeweilige Situation angepasste Einzellösungen entwickelt werden – Standardbauteile können dies in der Regel nicht leisten.



Dasselbe gilt für den Einbau der elektrotechnischen Versorgung. Zum einen entspricht das vorhandene Kabelnetz nicht mehr den heutigen Normen, zum anderen ist der Versorgungsbedarf heutiger Gebäude und Arbeitsstätten wesentlich höher als noch zu Zeiten der Schulinutzung des ehemaligen Puschkin-Gymnasiums.

Publikumsverkehr

Das Gebäude verfügt über ein repräsentatives Foyer, von dem aus alle Einrichtungen des Gebäudes gut erreichbar sind. Von hier aus wird der Besucher- und Publikumsverkehr durch ein übersichtliches und barrierefreies Leitsystem informiert. Alle Zugänge zum Gebäude sind rollstuhlgerecht ausgestattet und durch die Aufzugsanlage sind alle Geschosse an das Foyer angebunden.

Das Centermangement ist direkt am Foyer gelegen. Damit ist die persönliche Ansprache gesichert. In den Geschossen bilden die beidseits der Haupttreppe gelegenen Räume in sich abgeschlossene Bereiche, deren aktuelle Nutzung auf Infoscreens angezeigt wird. Der Veranstaltungssaal im Dachgeschoss liegt direkt am Haupttreppenhaus mit Aufzugsanlage. Garderobe und WC-Anlagen sind dem Vorbereich des Saals zugeordnet.

Kinderbetreuung

Hennigsdorf bietet für Kinder und Jugendliche sehr gute Betreuungsangebote.⁴⁹ Sofern speziell für flexible und kurzzeitige Betreuung von Seiten der Gründerinnen ein Bedarf vorhanden ist, der von den städtischen Angeboten nicht erfüllt wird, sollen innerhalb des *Kreativ-Werkes* entsprechende Kinderbetreuungsangebote geschaffen werden (Handlungsfeld INSEK „Familien- und generationsgerechte Infrastruktur“).

3.2 Nutzergruppen

Kultur- und Kreativwirtschaft

Die Kultur- und Kreativwirtschaft gehört zu den wachstumsstärksten Branchen. Um die Wettbewerbsfähigkeit der Branche zu steigern und die Erwerbschancen innovativer kleiner Kulturbetriebe sowie freischaffender Künstlerinnen zu verbessern, sollen im *Kreativ-Werk* für diese Gruppe Raumangebote und eine Plattform für den gemeinsamen Austausch geschaffen werden.

Kunst und Kunsthandwerk

Das *Kreativ-Werk* soll jungen Künstlerinnen und Kunsthandwerkerinnen eine „Adresse“ geben. Zwischen Kunst und Handwerk gibt es traditionell vielfältige Beziehungen. Das Handwerk stellt Waren her, die als normale Konsumgüter gelten. Das Kunsthandwerk steht in der Tradition des Handwerks, legt jedoch mehr Wert auf die künstlerische Gestaltung eines Objekts. Dabei sind die Grenzen zwischen Handwerk, Kunst und Design fließend.

⁴⁹

https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwifl6W_pJjUAhVCSZoKHV6DUcQFggp-MAA&url=https%3A%2F%2Fwww.hennigsdorf.de%2FloadDocument.phtml%3FObjSvrID%3D1101%26ObjID%3D332%26ObjLa%3D1%26Ext%3DPDF&usq=AFOjCNHivx4l-RF2K-rWMow_jrxICgtp6A 22.05.2017



Neue Medien

Im Zuge der wachsenden Vernetzung entstehen in der digitalen Wirtschaft immer neue Geschäfts- und Tätigkeitsbereiche. Diese beschränken sich nicht mehr nur auf die anfänglichen Anwendungsfelder von Datenverarbeitung, Telekommunikations- und Übertragungstechnologien. Neue Geschäftsmodelle der digitalen Wirtschaft bilden häufig den Ausgangspunkt für innovative Gründungen. Dabei sind vier von fünf Gründungen der digitalen Wirtschaft in der Internetwirtschaft zu verorten. Auch innerhalb der Betriebe gewinnt die virtuelle Welt immer mehr an Bedeutung. Beispielsweise schaffen Unternehmen interne Onlineplattformen, über die Beschäftigte in Verwaltung und Entwicklung gemeinsam an Projekten arbeiten (Crowdworking). Insgesamt ist es daher erforderlich, den konkreten Standort des Puschkin-Gymnasiums für sogenannte „Gigabit“-Anforderungen vorzubereiten und auszurüsten.

Sozialwirtschaft

Die Sozialwirtschaft ist eine Wachstumsbranche, in der ein stetiger Beschäftigungszuwachs erwartet wird. Soziale Dienstleistungen werden von verschiedenen Akteuren erbracht. Das *Kreativ-Werk* richtet sich vor allem an lokale Dienstleisterinnen, die vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Digitalisierung neue Produkte und Angebote entwerfen und anbieten.

Gesundheitswirtschaft

Die Gesundheitswirtschaft ist durch ihre Innovationskraft und ihre Beschäftigungsintensität ein Wachstums- und Beschäftigungstreiber. Vor allem sollen Physiotherapeutinnen, Heilpraktikerinnen und Akteure aus ähnlichen Berufsfeldern angesprochen werden, um ihre Berufsideen umzusetzen. Ein Bezugspunkt hierfür bieten zum Beispiel die Klinik Hennigsdorf, die als Akademisches Lehrkrankenhaus der Berliner Charité (Campus Benjamin Franklin) Berufsausbildungen begleitet.

Gastronomie

Gute, schnell erreichbare gastronomische Angebote steigern die Attraktivität eines Arbeitsortes. Insbesondere werden diese von Start-ups nachgefragt. Die Nutzung der Gastronomie wird nicht als Unterbrechung der eigentlichen Arbeit sondern als Teil von ihr gesehen, da Phasen der Entspannung und Erholung gerade für kreative Prozesse förderlich ist. Gleichzeitig wandelt sich auch die Gastronomie und nutzt zunehmend die Möglichkeiten der Digitalisierung.⁵⁰

In Hennigsdorf und Umgebung sind innovative gastronomische Angebote nicht vorhanden. Ziel ist es, ein hochwertiges Gastronomieangebot als Gemeinschaftseinrichtung für die interne Versorgung zu schaffen, die temporär auch für Events einen externen Kundenkreis bedienen kann. Die Gründerinnenküche übernimmt auch die gastronomische Versorgung bei Veranstaltungen im Haus. Einblicke in die Küche und der interne Publikums- und Kundenverkehr beleben zudem das Gebäude.

⁵⁰ So hat z. B. Dr. Oetker Ende 2016 eine die neue Gesellschaft Dr. Oetker digital gegründet, die die Unternehmen des Konzerns in Fragen neuer Produkte und online-Geschäfte beraten soll (s. <https://ngin-food.com/artikel/oetker-digital-gmbh-joachim-harms/>, Zugriff, 06.06.2017)



3.3 Raumangebot

Klassische Büroräume

Bei den im *Kreativ-Werk* im 1. und 2. Obergeschoss vorgesehenen Büros ist Flexibilität oberstes Gebot. Verfügbar sind Einzelbüros, Büros mit Mittelgang sowie größere Einheiten, in denen mehrere Arbeitsplätze untergebracht werden können. Die Büros werden optional durch fest eingebaute Trennwandsysteme unterteilt und ansonsten unmöbliert vermietet. Die Anschlüsse für Datentechnik liegen an.

Neben den klassischen Büroräumlichkeiten sollen im *Kreativ-Werk* innovative Bürokonzepte angeboten werden:

Co-Working-Arbeitsplätze

Eine andere Form der bedarfsgerechten Bürogestaltung sind flexible Co-Working-Arbeitsplätze. Sie eignen sich für Gründerinnen und Solo-Selbstständige, aber auch kleine und flexible Teams können dieses Angebot nutzen. Die Nutzer können ohne lange Bürosuche sofort starten, profitieren von variablen Laufzeiten, benötigen kein Kapital für Kautionen oder Provisionen, haben einen 24/7-Zugang, bekommen eine Geschäftsadresse und können Konferenz- und Besprechungsräume modular dazu buchen.

Die Arbeitsplätze erhalten Bildschirm und Tastatur und werden so ausgestattet, dass die Mieter unverzüglich („plug-and-play“) eine den heutigen Anforderungen entsprechende Infrastruktur nutzen können. Der Netzwerkzugang beinhaltet synchrones Highspeed-Internet wählbarer Bandbreite und optional den Zugriff auf Datenbanken, Emailserver und Dokumentenmanagement-System. Drucker bzw. Kopierer werden bereitgestellt.

Neben den vollausgestatteten Arbeitsplätzen werden die Co-Working-Räume mit Schließfächern, Telefonboxen und kleinen Loungebereichen möbliert.

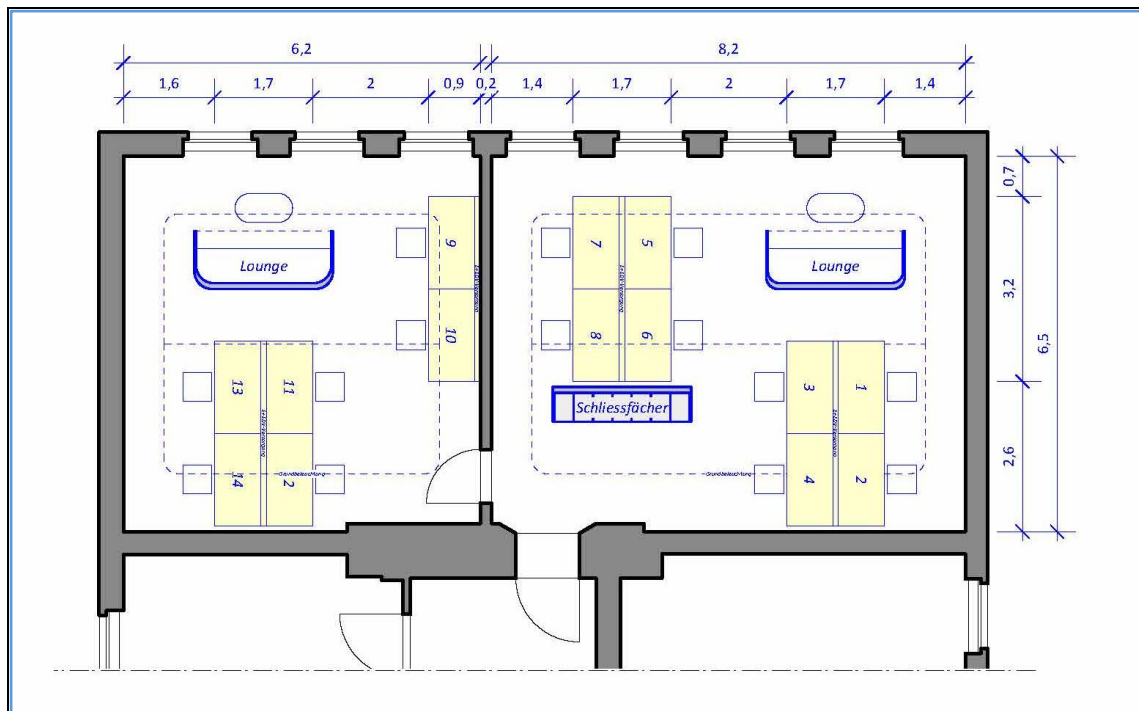


Abbildung 5: Einrichtungsvorschlag Co-Working-Bereich im 2. Obergeschoss

Optional: Open Space Office

Bei entsprechender Nachfrage können die Co-Working-Räume auch als Open Space Offices, durchgehende (Großraum-)Büroflächen ohne feste Zwischenwände, ausgestaltet werden. Derartige Angebote fördern die Teamarbeit und Kommunikation zwischen den Mitarbeiterinnen und regen zum Austausch von Ideen und Erfahrungen an. Sie unterstützen flexibles Arbeiten und können Arbeitsabläufe optimieren. Neben kleinen Rückzugsräumen gibt es Platz für Besprechungen und kleine Konferenzen.

Werkstätten

Das Kreativ-Werk soll zu einem Ort der Begegnung und der Kreativität werden. Es soll Gründerinnen ermutigen, ihr kreatives Potential zu nutzen und zu entfalten. Deshalb werden im Erdgeschoss Werkstätten eingerichtet, die mit hochwertiger Ausstattung Raum für handwerkliches, kreatives und künstlerisches Schaffen bieten. Die Werkstatt Räume erhalten geeignete Wasser- und Stromanschlüsse und widerstandsfähige Bodenbeläge. Eine der Werkstätten kann direkt vom Vorplatz an der Rathenaustraße erschlossen werden.

Räume für Soziale und Gesundheitliche Dienstleistungen / Kinderbetreuung

Räumlichkeiten für diese Nutzungen werden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eingerichtet. Durch ergänzende Raumangebote – insbesondere die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in den Besprechungs- und Veranstaltungsräumen – entsteht für kleinteilige Nutzer ein deutlicher Mehrwert, so dass bei Bedarf auch eine flexible, kurzzeitige Kinderbetreuung angeboten werden kann.

Konferenzbereich

Der Konferenzbereich kann temporär und flexibel genutzt werden, beispielsweise für spontane



Meetings, regelmäßige Teambesprechungen, Coaching oder Workshops. Der Bereich besteht aus einem Vorbereitungsraum und dem Hauptraum, der einen Konferenztisch für ca. 20 Teilnehmer mit entsprechender Bestuhlung erhält. Die technische Ausstattung besteht aus Beamer mit interaktivem Whiteboard und einer Videokonferenzanlage.

Veranstaltungssaal

Neben dem Konferenzbereich wird im *Kreativ-Werk* auch ein Veranstaltungssaal angeboten, der als Ergänzung oder Alternative für größere Workshops, Firmenveranstaltungen oder Tagungen genutzt werden kann. Der Saal befindet sich im Dachgeschoss in der ehemaligen Aula. Vom Foyer aus gelangt man über die Haupttreppe oder mit dem Aufzug direkt in den Vorbereich des Saals. Dort befinden sich Garderobe und die zugehörigen WC-Räume. Der Veranstaltungssaal wird mit einer stapel- und verkettbaren Bestuhlung, mit Stehpult und verfahrbaren Tischen ausgestattet. Nebenraum für Stuhllagerung etc. ist vorhanden. Catering kann durch die hauseigene Kantine geleistet werden. Als Veranstaltungstechnik werden Beamer mit interaktivem Whiteboard und eine Lautsprecheranlage bereitgestellt.

Kantine - Gründerinnenküche

Das *Kreativ-Werk* wird im Erdgeschoss eine kleine, aber voll ausgestattete Produktionsküche als Gemeinschaftseinrichtung für die Versorgung der Gründerinnen erhalten. Darüber hinaus können kleine Manufakturen aus dem Food-Segment ihre Produkte in einem Testraum produzieren und einer kleinen Öffentlichkeit präsentieren. Unter der Regie eines oder mehrerer Betreiber können so Konzeptideen auf Praxistauglichkeit geprüft werden.

Die Kantine ist sowohl von der Straße als auch aus dem Gebäude zugänglich. Der Gastraum liegt vertieft im Bereich des ehemaligen Heizkellers. Alte Leitungen und Bedienelemente werden erhalten und verleihen dem Raum eine besondere Atmosphäre. In der warmen Jahreszeit kann die gepflasterte Freifläche vor der Südfassade mit genutzt werden. Lagerraum im Keller ist vorhanden.

3.4 Nutzungen nach Geschoß

Die nachfolgenden Grundrisse beschreiben das aus den Nutzeranforderungen resultierende Raumprogramm. Die dazugehörigen Raumbezeichnungen und Flächenaufstellungen sind dem Anhang 5 zu entnehmen.



Kellergeschoss Abbildung KG

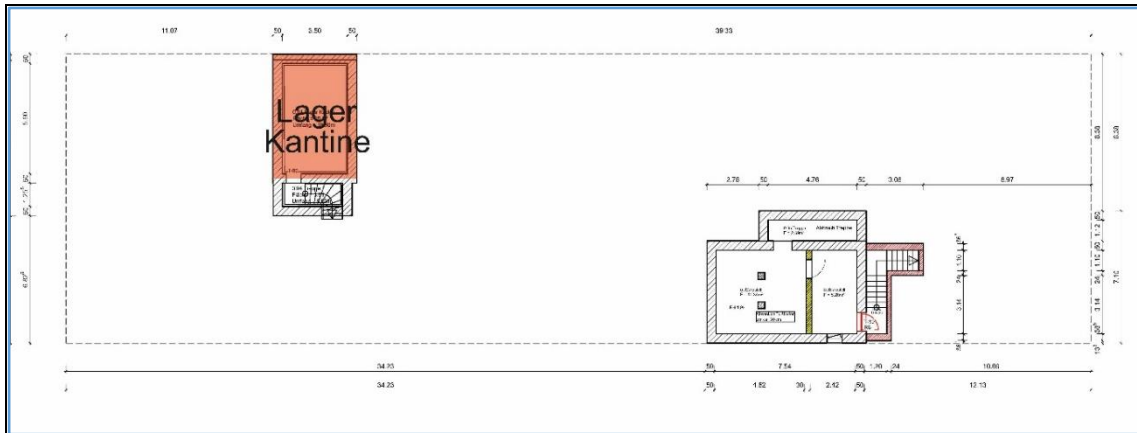


Abbildung 6: Nutzungsvorschlag Kellergeschoss

Erdgeschoss

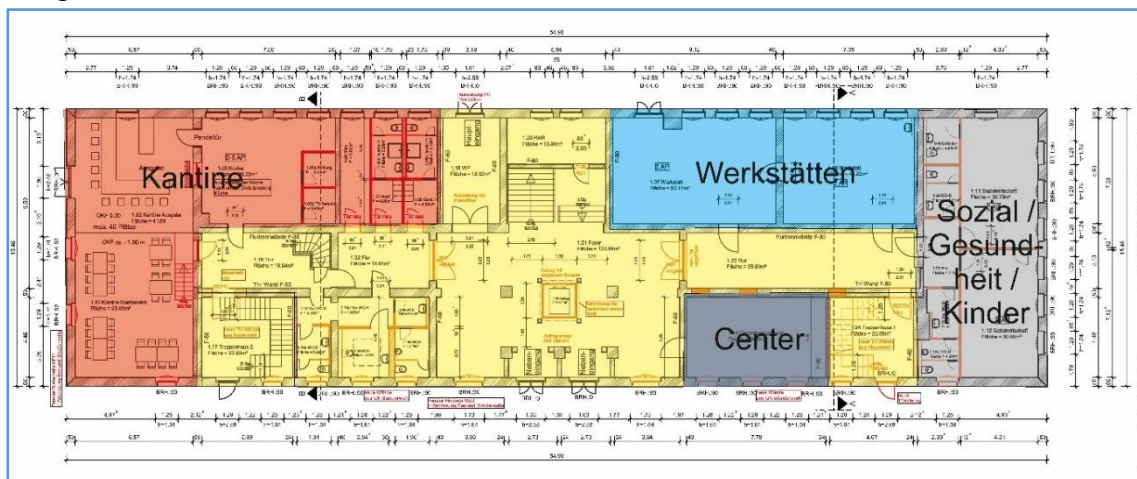


Abbildung 7: Nutzungsvorschlag EG

1. OG

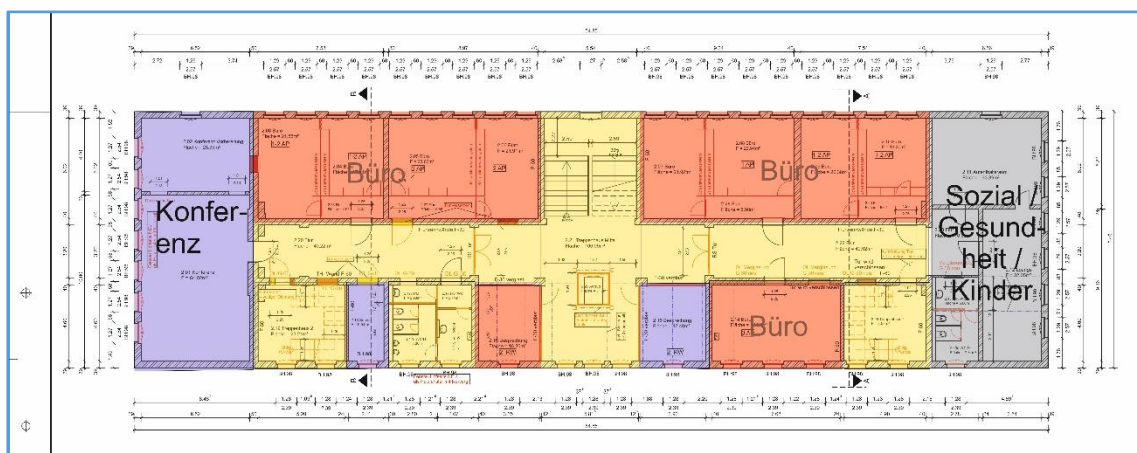


Abbildung 8: Nutzungsvorschlag 1. OG



2. OG

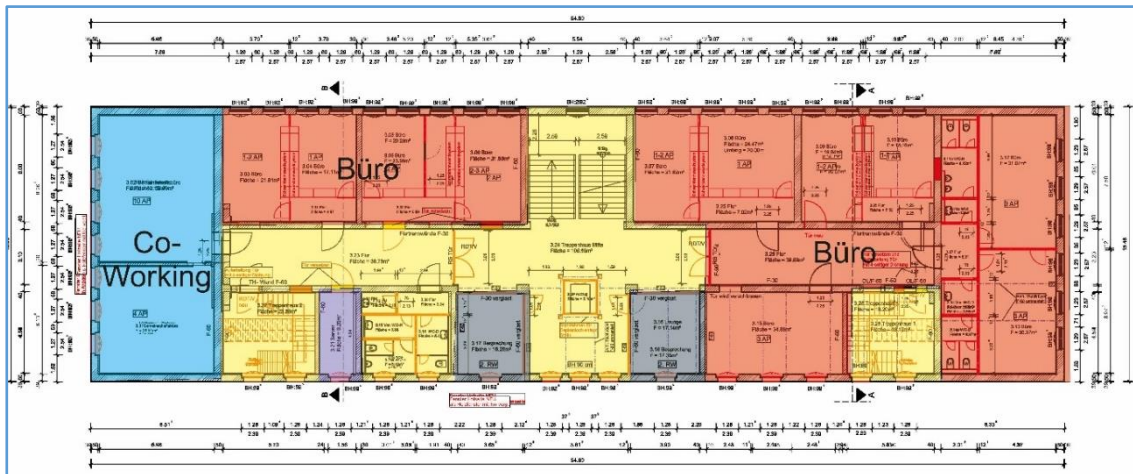


Abbildung 9: Nutzungsvorschlag 2. OG

Dachgeschoss

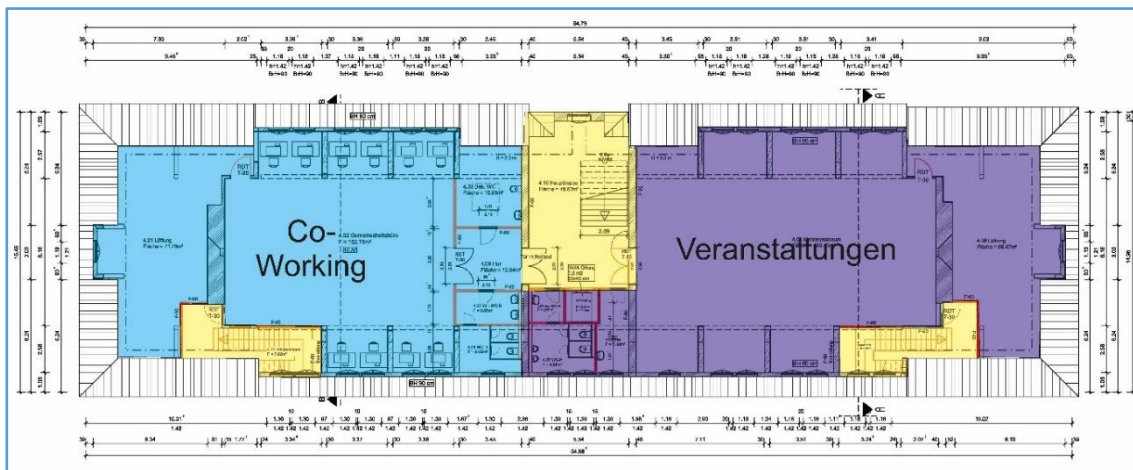


Abbildung 10: Nutzungsvorschlag Dachgeschoss

Zusammenfassung BGF (Brutto-Grundfläche)

Brutto-Grundfläche	
Abschnitt 1, Kellergeschoss	96,56 m ²
Abschnitt 1, Erdgeschoss	849,04 m ²
Abschnitt 1, 1. Obergeschoss	840,11 m ²
Abschnitt 1, 2. Obergeschoss	834,96 m ²
Abschnitt 1, Dachgeschoss	771,63 m ²
gesamt	3392,30 m²

Tabelle 2: Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche



4 Baubeschreibungen

Baubeschreibung zum Antrag auf Erteilung einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis

Die geplanten Umbaumaßnahmen zum Antrag auf Erteilung einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis sind in der entsprechenden Baubeschreibung umfassend beschrieben (Anhang 6).

Baukonstruktion (KG 300)

Die Maßnahmen zu „Bauwerk, Baukonstruktion“ sind in der entsprechenden Baubeschreibung umfassend beschrieben (Anhang 7).

Technische Ausstattung (KG 400)

Die Maßnahmen zu „Bauwerk - Technische Anlagen“ sind in der entsprechenden Baubeschreibung umfassend beschrieben (Anhang 8).

Außenanlagen (KG 500)

Die Maßnahmen zu den „Außenanlagen“ sind in der entsprechenden Baubeschreibung umfassend beschrieben (Anhang 9).

Ausstattung - (KG 600)

Die Maßnahmen zu „Ausstattung und Kunstwerke“ sind in der entsprechenden Baubeschreibung umfassend beschrieben (Anhang 2).

Zusammenstellung nach Kostengruppen der DIN 276

Die durchzuführenden Maßnahmen nach der DIN 276 sind in der entsprechenden Baubeschreibung umfassend beschrieben (Anhang 10).



5 Umsetzungskonzept

5.1 Rahmenbedingungen

Die NESUR-RL fördert gem. Nummer 2.3 Maßnahmen aus dem Bereich Wirtschaft und wirtschaftsnahe Infrastruktur. Gem. Nummer 2.3.1 sind bei öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften Investitionen in die Standort- und Infrastrukturentwicklung für die lokale Wirtschaft und des Handels förderfähig (zum Beispiel Gründer-, Handwerker-, Kreativ-, Innovations-, Gewerbe- und Gesundheitszentren).

Die Stadt Hennigsdorf beantragt gem. der Festlegungen der Stadtverordnetenversammlungen (Anhang 11a) für das Projekt *Kreativ-Werk* Fördermittel aus dem NESUR-Förderprogramm. Gem. Nummer 3.2 der Nesur-RL wird die Stadt die Ausführung, den Betrieb und die Vermarktung des *Kreativ-Werks* an die KBI GmbH per **Geschäftsbesorgungsvertrag** (Anhang 11b) übertragen. Die KBI GmbH ist eine nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtete Tochtergesellschaft der Stadtwerke Hennigsdorf GmbH (SWH) (siehe Gesellschaftervertrag Anhang 11c). Die KBI GmbH erwirbt von der SWH das betreffende Grundstück mit Gebäude und Bauverpflichtung (Anhang 11d - Kaufvertrag). Folgende Voraussetzungen werden vertraglich geregelt:

- Die Interessen der Stadt Hennigsdorf als Zuwendungsempfängerin werden gewahrt.
- Die wirtschaftliche Aktivität der KBI GmbH beschränkt sich auf den Betrieb beziehungsweise die Vermarktung der Infrastruktureinrichtung des *Kreativ-Werks* und ist nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet.
- Die Errichtung und der Betrieb des *Kreativ-Werks* werden getrennt vom Sonstigen Geschäftsbetrieb und buchhalterisch auf einer eigenen Kostenstelle geführt. Eine Überschneidung mit eventuell anderen Aktivitäten (Bau und Betrieb Schwimmbad) wird vertraglich ausgeschlossen.
- Die KBI GmbH nutzt das *Kreativ-Werk* nicht eigenwirtschaftlich.
- Die Bestimmungen der Nummer 4.11 der Nesur-RL werden eingehalten.
- Betreiber und Nutzer sind weder rechtlich, wirtschaftlich noch personell verflochten.

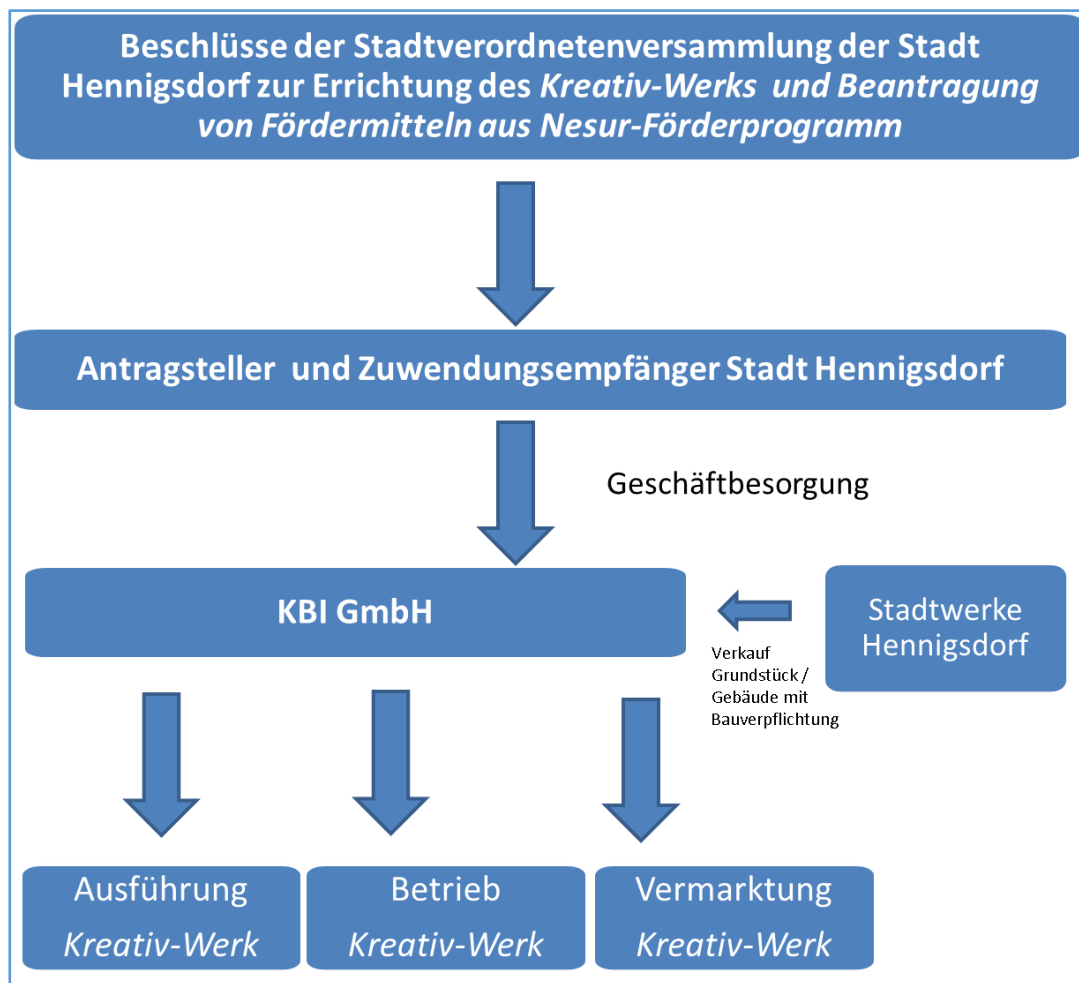


Abbildung 11: Projektorganisation



	T€		T€
Investition	17.386	Eigenkapital	4.516
davon Grundstück	1.022	Förderung	11.000
davon Gebäude	14.467	Fremdkapital	3.173
davon Ausstattung	1.897		
Fläche (BGF)	2.807 qm		
Projektbeginn	01.10.2017	Diskontierungssatz	6,00%
Fertigstellung	31.12.2019	Kapitalisierungszins	5,00%
Unterschiedsbetrag zwischen Projektkosten und abgezinster Restwert nach 15 Jahren (Betrachtungszeitraum)			
		T€	
Projektkosten zum 01.01.2020		17.386	
abgezinster Restwert		<u>3.509</u>	
Unterschiedsbetrag		13.877	
abzüglich abgezinster Überschüsse im Betrachtungszeitraum (DCF)		<u>0</u>	
BMGL für Förderung		13.877	
Höchstfördersatz	80%		
Maximale Förderung	64%	11.102	

Tabelle 3 Zusammenfassung Finanzierung

Restwertberechnung				
Buchwertmethode			Ertragswertmethode	
		T€		T€
Grundstückswert		1.022	Grundstückswert	1.022
Restbuchwert Gebäud	33 Jahre ND	7.891	Barwert der Überschüsse	
			der Jahre 16 - 33	0
Restwert zum	31.12.2035	8.913		1.022
abgezinst auf den	01.01.2020	3.509		402

Tabelle 4 Restwertberechnung



5.2 Baugenehmigung

Der Genehmigungsbescheid gemäß § 56 BbgBO für die beantragte Nutzungsänderung des Puschkinhauses wurde am 22.08.2017 durch die Untere Bauaufsichtsbehörde, Landkreis Oberhavel erteilt. Zu der Baugenehmigung zählen auch die denkmalrechtliche Erlaubnis, die wasserrechtliche Erlaubnis sowie die Zustimmung zu beantragten Abweichungen (Abweichung von der Versammlungsstättenverordnung).

Die wesentlichen für das Bauvorhaben spezifischen Auflagen und Hinweise sind im Folgenden aufgeführt:

Bauordnungsrechtlichen Belange:

Da sich das Grundstück in einem mit Kampfmitteln belasteten Gebiet befindet, wird eine systematische Sondierung empfohlen, obwohl nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen.

Dem Antrag auf Ausnahme von den Forderungen der Energieeinsparverordnung wird hinsichtlich der Fassade aus denkmalschutzrechtlichen Gründen zugestimmt.

Stellplätze sind für das Vorhaben in ausreichender Anzahl planerisch nachgewiesen.

Die Behindertengerechtigkeit ist gemäß der Bestimmungen für öffentliche Flächen und Gebäude zu gewährleisten.

Denkmalschutzrechtlichen Belange:

- Die Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen an dem als Einzeldenkmal eingetragenen Objekt sind fotografisch nach genauen Vorgaben zu dokumentieren.
- Die untere Denkmalschutzbehörde ist an der Umsetzung des Vorhabens zu beteiligen. Die vollständige Dokumentation ist ihr zur Archivierung zu übergeben.
- Sämtliche Gestaltungskonzepte, Detailplanungen und Ausführungsmuster für einzelne Bauteile und Raumbereiche, die im derzeitigen Planungsstand noch nicht vorliegen, sind vor Ausführung durch die untere Denkmalschutzbehörde zu bestätigen.
- Bei der Instandsetzung vorhandener Bauteile ist jeweils darauf zu achten, dass die Verfahren substanzschonend sind und einen maximal möglichen Erhalt gewährleisten. Bauteile, die im Zuge der Instandsetzung ausgebaut werden müssen, sind nach Möglichkeit wieder einzubauen, ansonsten einzulagern.

Immissionsschutzrechtliche Belange:

- Es wird bestätigt, dass durch die beantragte Nutzung des Puschkinhauses kein relevanten Schallabstrahlung zu erwarten ist.
- Bei der geplanten Rückkühlanlage im Außenbereich sind schalldämmende Maßnahmen anzuwenden.



Wasserrechtliche Belange:

- Der beantragten Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in Mulden auf dem Grundstück wird zugestimmt. Die Schadstofffreiheit der Versickerungsflächen ist zu gewährleisten, ggf. sind belastete Bodenbereiche auszutauschen.

Naturschutzrechtliche Belange:

- Bauarbeiten an der Außenfassade und am Dach sind nur in den Wintermonaten durchführbar, da die Nutzung des Dachstuhls als Ruhestätte für Fledermäuse nachgewiesen wurde. Eine Nutzung als Fortpflanzungsstätte oder als Winterquartier konnte jedoch nicht nachgewiesen werden. Es sind zusätzliche bauliche Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse auszuführen und allgemein ist darauf zu achten, dass die Tiere so wenig wie möglich gestört werden.

Arbeitsschutzrechtliche Belange:

- Die Höhe des Geländers der Haupttreppe entspricht nicht den geltenden Bestimmungen. Entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Bestimmungen sind vorzusehen.
- Die lichtdurchlässigen Wände, die sich in den Obergeschossen gegenüber der Haupttreppe befinden und auch für die beantragte Nutzung erhalten bzw. umgebaut werden sollen, sind aus bruch sicherem Werkstoff herzustellen. Gleiches gilt für die geplanten sichtdurchlässigen Türen.
- Die Fenster der Süd-, West- und Ostseite des Gebäudes sind mit einem Sonnenschutz zu versehen, der sowohl vor übermäßiger Sonneneinstrahlung und Blendung schützt, als auch eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht ermöglicht.
- Die Fußböden der geplanten Werkstätten sind so auszuführen, dass sie widerstandsfähig gegenüber den im Raum zur Anwendung kommenden Gefahrenstoffen sind.
- Auf die vielfältigen technischen Bestimmungen für Aufzuganlagen wird hingewiesen.

Belange Lebensmittelüberwachung und Hygiene:

- Die Räume, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, sind baulich so auszustatten, dass sie den lebensmittelhygienischen Bestimmungen entsprechen.
- Auf die vielfältigen technischen Bestimmungen für Trinkwasseranlagen wird hingewiesen.



5.3 Baukosten (Ausgaben)

Kreativ-Werk Kostenannahme					
Kostengruppe	Kosten brutto	davon		% Förderung	Förderung
		förderfähig	nicht förderfähig		
100 Grundstück	1.081.000	0	1.081.000	80%	0
200 Erschließung	119.000	119.000	0	80%	95.200
300 Bauwerk Bauwerkonstruktion	5.198.000	5.198.000	0	80%	4.158.400
400 Technische Anlagen	2.872.000	2.872.000	0	80%	2.297.600
500 Außenanlagen	1.428.000	1.428.000	0	80%	1.142.400
600 Ausstattung	1.897.000	1.138.200	758.800	80%	910.560
700 Baunebenkosten	4.790.000	3.611.100	1.178.900	80%	2.888.880
Baukosten gesamt (brutto)	17.385.000	14.366.300	3.018.700		11.493.040
<i>Baukosten gesamt (netto)</i>	<i>14.609.244</i>	<i>12.072.521</i>	<i>2.536.723</i>		

Tabelle 5 Zusammenfassung Investitionskosten nach DIN 276

5.4 Mittelverwendung und Mittelherkunft

KBI GmbH			
Mittelverwendung	€	Mittelherkunft	€
Summe Investition	17.926.260	Eigenkapital	4.516.000
davon		davon	
Grundstück Kreativ-Werk	903.000	Gezeichnetes Kapital	25.000
Grundstück (Erschließung)	119.000	Kapitalrücklage bar	4.491.000
Schulhof (KST Sonstiges)	540.260	Einlage Grundstück	0
Gebäudekauf von SWH	179.000		
Baukosten Gebäude	14.288.000	Förderung	11.000.000
Ausstattung	1.897.000		
Reserve	762.000	Fremdkapital	3.173.000
davon		davon	
Startliquidität	762.000	MBS	3.173.000
Finanzbedarf	18.689.000	Finanzierung	18.689.000

Tabelle 6 Mittelverwendung und Mittelherkunft



5.5 Einnahmen

Kreativzentrum	
Fläche	2.807 qm
NUF	1.697 qm
TF	187 qm
VF	924 qm
Langfristige Vermietung	
verfügbare Fläche	1.380 qm
Vermietungsstand	55%
Mietpreise	
Miete Büroflächen	7,0 €/qm/Monat
Miete Werkstatt	6,5 €/qm/Monat
Miete Kantine	5,5 €/qm/Monat
Betriebskosten	3,5 €/qm/Monat
Kurzfristige Vermietung	
verfügbare Fläche	317 qm
Vermietung Räume	
Konferenzraum	45 €/h
Besprechung 1. OG	8 €/h
Besprechung 2. OG	8 €/h
Mehrzweckraum	350 €/Tag
Space Office	
Miete pro Platz (Großraum) 1/2 Tag	8 €
Miete pro Platz (Großraum) ganzer Tag	12 €
Miete pro Platz (Box) 1/2 Tag	10 €
Miete pro Platz (Box) ganzer Tag	16 €
Miete Box (2 Plätze) pro Woche	120 €
Service	
E-Mailpostfach	10 €/Monat
FTP-Server (Cloud-Dienstleistungen)	15 €/Monat
iBüro (DMS-Dienstleistungen)	100 €/Monat (ohne Fremdleist.)
Business address, postbox	25
1 Gratisgetränk pro Besuch	

Tabelle 7: Flächenbilanz und Grundannahmen für Einnahmen aus Vermietung



5.6 Wirtschaftsplan

Jahr	-3	-2	-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
rechnung														
	0	332	324	429	460	468	479	484	479	494	490	484	486	482
	0	0	0	-104	-105	-101	-97	-97	-97	-95	-95	-95	-95	-104
	0	332	324	325	355	367	381	387	382	399	394	389	391	378
	-88	-134	-136	-314	-320	-327	-333	-340	-347	-353	-361	-368	-375	-383
	-10	-10	-10	-312	-215	-169	-144	-148	-149	-149	-150	-150	-150	-151
	0	0	0	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-105
	0	-99	-91	-84	-76	-69	-61	-54	-46	-39	-31	-24	-16	-8
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-98	89	86	-679	-551	-492	-452	-450	-454	-437	-441	-447	-445	-269
	-98	89	86	-679	-551	-492	-452	-450	-454	-437	-441	-447	-445	-269
	0	0	0	295	295	295	295	295	295	295	295	295	295	105
it	-98	89	86	-384	-256	-197	-157	-155	-159	-142	-147	-152	-150	-163
	0	-1621	-16.305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ch	0	##	##	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
hlung	150	3.000	1.366							0	0			
	0	0	11.000	0	0	0								
	0	3.173	0											
	0	-232	-232	-232	-232	-232	-232	-232	-232	-232	-232	-232	-232	-232
reich	150	5.940	##	-232	-232	-232	-232	-232	-232	-232	-232	-232	-232	-232
	52	4.409	##	-616	-488	-429	-390	-387	-392	-374	-379	-385	-383	-396
dt	0	0	0	400	400	400	390	387	392	374	379	385	383	396
	52	4.460	375	159	71	41	41	41	41	41	41	41	41	41

Tabelle 8: Wirtschaftsplan *Kreativ-Werk*



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
-3	-3	-2	-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	11
Berechnung KREATIV-WERK															
	0	0	0	102	136	147	165	173	175	198	201	203	212	216	22
	0	0	0	-104	-105	-101	-97	-97	-97	-95	-95	-95	-95	-104	-1
	0	0	0	-2	31	46	67	76	78	103	105	108	117	112	11
	0	332	324	327	324	321	314	311	304	296	289	281	274	266	18
	-22	0	0	-175	-178	-182	-186	-189	-193	-197	-201	-205	-209	-213	-2
	-10	-10	-10	-312	-215	-169	-144	-148	-149	-149	-150	-150	-150	-151	-15
	0	0	0	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-1
	0	-99	-91	-84	-76	-69	-61	-54	-46	-39	-31	-24	-16	-8	-
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
	-32	223	223	-540	-409	-347	-305	-299	-301	-281	-282	-284	-279	-99	-17
Berechnung Sonstiges															
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-66	-134	-136	-139	-142	-145	-148	-151	-154	-157	-160	-163	-166	-170	-1
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-66	-134	-136	-139	-142	-145	-148	-151	-154	-157	-160	-163	-166	-170	-17
Berechnung KBI GmbH															
	0	0	0	102	136	147	165	173	175	198	201	203	212	216	22
	0	0	0	-104	-105	-101	-97	-97	-97	-95	-95	-95	-95	-104	-1
	0	0	0	-2	31	46	67	76	78	103	105	108	117	112	11
	0	332	324	327	324	321	314	311	304	296	289	281	274	266	18
	-88	-134	-136	-314	-320	-327	-333	-340	-347	-353	-361	-368	-375	-383	-3
	-10	-10	-10	-312	-215	-169	-144	-148	-149	-149	-150	-150	-150	-151	-15
	0	0	0	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-1
	0	-99	-91	-84	-76	-69	-61	-54	-46	-39	-31	-24	-16	-8	-
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-98	89	86	-679	-551	-492	-452	-450	-454	-437	-441	-447	-445	-269	-34

Tabelle 9: Wirtschaftsplan KBI GMBH

6 Zeit- und Maßnahmenplan

Der Zeit- und Maßnahmeplan ist im Anhang 12 dargestellt.

7 Quellenverzeichnis

BMWi: Kultur- und Kreativwirtschaft. (2016).

<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Branchenfokus/Wirtschaft/branchenfokus-kultur-und-kreativwirtschaft.html>; Zugriff: 10.08.2017.



- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi). (Februar 2016). *Praxisleitfaden Soziales Unternehmertum*.
- Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung, B. (29. 04 2016). *Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zur nachhaltigen Entwicklung von Stadt und Umland (NESUR)*. Von http://www.mil.brandenburg.de/media_fast/4055/NESUR-RiLi.pdf. abgerufen
- Agentur für Querschnittsziele; Armut und Armutsrisiken von Frauen und Männern. (Update 2018). http://www.esf-querschnittsziele.de/fileadmin/DATEN/Publikationen/expertise_armut_140416.pdf.
- Allmendinger, J. (2010). *Frauen auf dem Sprung*. München.
- Allmendinger, Jutta, & 2013., F. a.-d. (kein Datum). [https://www.wzb.eu/de/pressemitteilung/die-jungen-frauen-stehen-enorm-unter-druck - Studie als pdf im Download](https://www.wzb.eu/de/pressemitteilung/die-jungen-frauen-stehen-enorm-unter-druck-Studie-als-pdf-im-Download).
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Lange Reihen Berlin und ... (kein Datum). Abgerufen am 15. 03 2017 von <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statistiken/langereihen/dateien/Bevoelkerungsstand.xlsx>,
- Beruf, D. t.-D. (kein Datum). <http://www.oecd.org/els/dare-to-share-deutschlands-weg-zur-partnerschaftlichkeit-in-familie-und-beruf-9789264263420-de.htm>.
- BMVI. (2017). *Zukunftsoffensive Gigabit-Deutschland*. Von <https://www.google.de/search?q=Zukunftsoffensive+Gigabit-Deutschland&oq=zukunftsoffensive&aqs=chrome..69i57j69i59j0l4.7159j0j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8> abgerufen
- Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege, G. Ä. (kein Datum). Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege (1994, unveröffentlicht):.
- Bundesministerin für Familie, S. F. (kein Datum). <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/service/publikationen/mitten-im-leben/83860>.
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi). (02/2016). *Praxisleitfaden Soziales Unternehmertum*. Berlin.
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi): Monitoringbericht 2016. (11/2016). *Ausgewählte wirtschaftliche Eckdaten der Kultur- und Kreativwirtschaft*; S. 33.
- Familiengerechte Kommune e.V. (2016). *Abschlussbericht im Rahmen des Zertifikats „Familiengerechte Kommune“ in Hennigsdorf; 3. Jahresbericht 2015*.
- Friedrich-Ebert-Stiftung. (WiSo direkt; März 2014). *Die Sozialwirtschaft und ihre volkswirtschaftliche Bedeutung*; Berlin. http://www.ifm.uni-mannheim.de/unter/fsb/Frauen_Gruendung_Foerderung_ifm.pdf. (kein Datum).
- http://www.masgf.brandenburg.de/media_fast/4055/sozialer_zusammenhalt_ziel.pdf. (kein Datum).
- https://www.destatis.de/DE/Publikationen/WirtschaftStatistik/Arbeitsmarkt/SelbststaendigkeitDeutschland_72013.pdf?__blob=publicationFile. (kein Datum).
- <https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjhNLBI-HUAhXOfFAKHAE4DIwQFgg1MAI&url=https%3A%2F%2Fwww.destatis.de%2FDE%2FPublikationen%2FThematisch%2FArbeitsmarkt%2FERwerbstaetige%2FStandEntwicklungErwerbstaetigk>. (kein Datum).



<https://www.statistik-berlin->

[brandenburg.de/statistiken/langereihen/dateien/Bevoelkerungsstand.xlsx](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statistiken/langereihen/dateien/Bevoelkerungsstand.xlsx). (kein Datum).

IEGUS – Institut für europäische Gesundheits- und Sozialwirtschaft GmbH, WifOR GmbH und IAW – Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung e. V. (im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie). (2017). *Entwicklung der Angebotsstruktur, der Beschäftigung sowie des Fachkräftebedarfs im nichtärztlichen Bereich der Gesundheitswirtschaft*.

Institut für Mittelstandsforschung. (kein Datum). <http://www.institut-fuer-mittelstandsforschung.de/kos/WNetzt?art=Project.show&id=166>.

KfW Research, Akzente 44. (kein Datum). www.kfw.de/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Akzente/Akzente-Nr.-44-Juli-2011.pdf.

MIL (Hrsg.). (26. 04 2016). *Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zur nachhaltigen Entwicklung von Stadt und Umland (NESUR)*. Von <http://www.mil.brandenburg.de/sixcms/detail.php/752477> abgerufen

Planergemeinschaft Kohlbrenner eG im Auftrag der Stadt Hennigsdorf. (2015). *Schlussbericht: „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Hennigsdorf – Fortschreibung 2013-2015“*.

Portal., W. G. (kein Datum). <https://www.boeckler.de/52377.htm>.

Scherkamp, H. (2016). *WHU-Absolvent soll Oetker digitaler machen*. Von <https://ngin-food.com/artikel/oetker-digital-gmbh-joachim-harms/> abgerufen

Shareground und Universität St. Gallen: ARBEIT 4.0: MEGATRENDS DIGITALER ARBEIT. (08 2015).

https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwih_%20PLlxZTUAh-VDb5oKHcNPAdkQFgg2MAA&url=https%3A%2F%2Fwww.telekom.com%2Fresource%2Fblob%2F314922%2Fdbface4a7706b76756d1e737aff47691%2Fdl-150902-studie-st-gallen-da.

Statistik der Bundesagentur für Arbeit. (2016). *Ein- und Auspendler auf Gemeindeebene*. Nürnberg.

Tönnesmann, J. (kein Datum). *Start-ups: Ihr undankbaren Hoodie-Träger! 1DIE ZEIT 44/2016 vom 20.10.2016*.

WHU-Absolvent soll Oetker digitaler machen. (kein Datum). <https://ngin-food.com/artikel/oetker-digital-gmbh-joachim-harms/>.

WomenExist: Frauen gründen anders: Interessen, Potenziale, Hindernisse,. (kein Datum). http://www.dripartner.de/WE_Lernsystem/Daten/5a_bas_a.htm#02.