



Hamburg Kreativ Gesellschaft

Evaluation & Dokumentation

Evaluation der kultur- und kreativwirtschaftlichen
Zwischennutzung im *Alten Finanzamt Altona*

Inhalt

Kapitel Eins	4
Was bisher geschah: eine räumliche und zeitliche Einordnung	5
Vom Leerstand zur Zwischennutzung	7
Die Hamburg Kreativ Gesellschaft im <i>Alten Finanzamt Altona</i>	8
Verkauf und Eigentümerwechsel	9
Das <i>Neue Amt Altona</i>	10
Kapitel Zwei	13
Befragung der Mieter*innenschaft	14
Kapitel Drei	17
Ergebnisse der Befragung	18
Unternehmensstruktur	18
Kundenstruktur und Wertschöpfungsketten	21
Vernetzung der Untermieter*innen	22
Einschätzung und Anmerkung der Mieter*innen zur Zwischennutzung	24
Kapitel Vier	26
Zwischennutzung als Chance?	27
Ein Ausblick auf das <i>Alte Finanzamt Altona</i> und zukünftige Zwischennutzungsprojekte	
Literatur & Quellenverzeichnis	30
Anhang	32
Impressum	41

Kapitel Eins

Was bisher geschah: eine räumliche und zeitliche Einordnung

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Altona befindet sich das ehemals als Finanzamt genutzte Gebäude. Der eher unscheinbare Bau erstreckt sich zwischen den Straßen „Große Bergstraße“ und „Neue Große Bergstraße“. Zu beiden Straßen sind im Erdgeschoss Ladenflächen. Die darüber liegenden fünf Geschossen hinter der denkmalgeschützten Fassade haben ihren Ausgang in der Großen Bergstraße 264. Bis zum Umzug in das Holstenhaus 2006 war hier das Finanzamt Altona ansässig. Von da an, bis zum Beginn der Zwischennutzung Anfang 2012 stand das Gebäude unterbrochen durch eine Hausbesetzung im April 2011 leer. Der symbolische Akt der kurzzeitigen Besetzung sollte die Aufmerksamkeit einer breiten Öffentlichkeit auf den Leerstand lenken. Die stadteigene Immobilie, verwaltet durch die städtische *Sprinkenhof AG* blieb über Jahre ungenutzt und Spekulationsabsichten wurden der Stadt vorgeworfen.

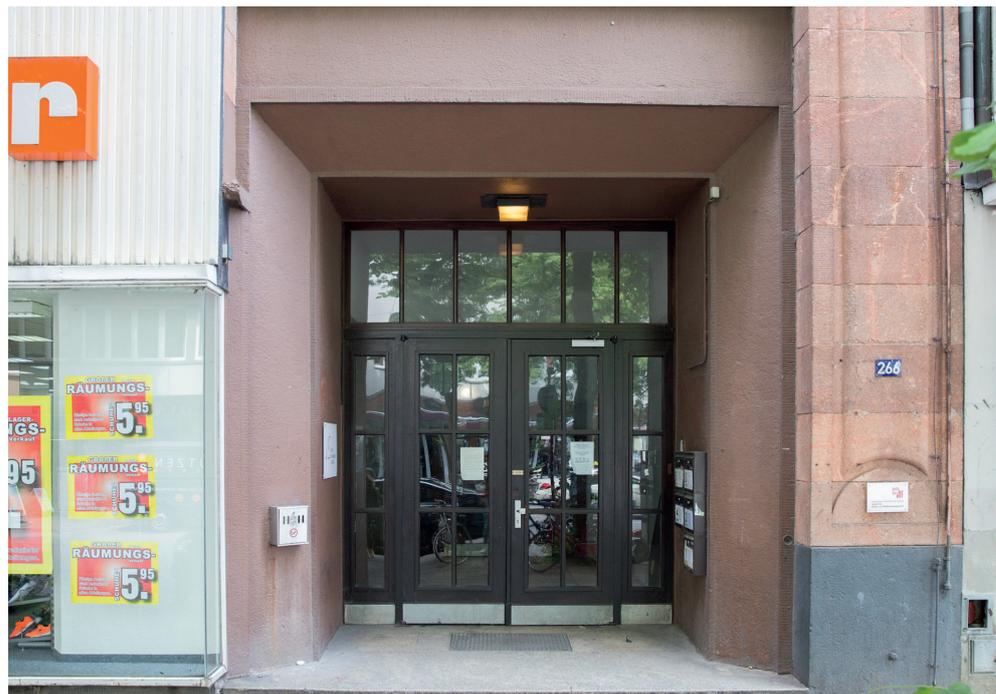


Abb. 1: Eingang Altes Finanzamt Altona. Kathrin Spirk.



Abb. 2 und 3: Nutzungen im Finanzamt Altona. Kathrin Spirk.

Vom Leerstand zur Zwischennutzung

Tatsächlich prägte die unmittelbare Umgebung bereits seit Jahren zunehmender Leerstand und baulicher Verfall, so dass das Gebiet zum Sanierungsgebiet innerhalb des Rahmenprogramms Integrierte Stadtentwicklung (*RISE*)¹ wurde. Dabei lag ein Fokus des Programms in den Jahren 2005 bis 2017 auf der Wiederbelebung der Geschäftsstraße „Große Bergstraße“. Hierzu gehörte auch die Kernsanierung und Umstrukturierung „Neues Forum Altona“. Mit der *Kulturetage Altona* entstand dort auf einem kleinen Teil der Fläche ebenfalls Raum für kulturelle, künstlerische und kreativwirtschaftliche Nutzungen. Durch die zahlreichen Maßnahmen des Programms, hat sich der Standort mittlerweile zu einem attraktiven Umfeld für Wohnen, Gewerbe- und Einzelhandel gewandelt.

Eine kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzung des ehemaligen Finanzamts Altona schlägt unter anderem eine Nutzungsanalyse der *steg Hamburg mbH* vor. Die *Steg* war für die Stadt als Entwicklungsgesellschaft im Rahmen des *RISE Programms* für das Sanierungsgebiet Große Bergstraße tätig und führte diese Analyse im Auftrag des Bezirksamts Altona und der Finanzbehörde Hamburg durch. Die Gutachter*innen empfahlen, „das Objekt einer temporären kreativwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen [und] den Verzicht auf eine kurzfristige Grundstücksverwertung“², da nach Einschätzung der Gutachter*innen eine Veräußerung des Objekts zu einem späteren Zeitpunkt aus einer wirtschaftlichen Perspektive sinnvoll erschiene³. Im Jahr 2011 sprachen sich dann auch Politiker*innen der SPD und Bündnis 90/ die Grünen für eine Wiederbelebung des Gebäudes durch soziale und kulturelle Nutzungen aus. Ein Antrag in der Bezirksversammlung Altona legte die Wichtigkeit des Standorts für soziale Dienstleistungen und neue ökonomische Betriebe dar und forderte zudem die Entwicklung des Gebäudes zu einem Standort für die Kultur- und Kreativwirtschaft. Damit waren die Weichen für das Ende des Leerstands und den Beginn der Zwischennutzung gestellt.

¹ Nach Aussage der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, verfolge der Hamburger Senat mit diesem Programm eine gezielte städtebauliche Strategie zur Aufwertung und Stabilisation bestimmter Stadtteile und Versorgungszentren, die einen speziellen Entwicklungsbedarf aufwiesen. Ziel sei neben der Steigerung der Lebensqualität, auch die soziale Stabilisation und der Wandel zu einem attraktiven Quartier für Wohnen, Leben, Arbeiten, Lernen und Einkaufen (vgl. BSW [2018]).

² *Steg Stadtentwicklungs- Stadterneuerungsgesellschaft Hamburg mbH* (2008): S. 56.

³ Vgl. ebd.

Die Hamburg Kreativ Gesellschaft im Alten Finanzamt Altona

Gebäude für eine kreativwirtschaftliche Zwischennutzung zu öffnen und so Arbeitsräume für Kreative zu schaffen ist eine der Aufgaben der 2010 gegründeten Kreativ Gesellschaft. Sie konnte Anfang 2012 zunächst die zweite Etage anmieten und raumweise untervermieten. Für die weiteren Etagen wählte die *Sprinkenhof* ebenfalls kulturelle- und kreativwirtschaftliche Nutzungen. Mit der Anmietung der ersten Etage durch die Kreativ Gesellschaft im Herbst 2013 konnte dann ergänzend zu den größeren Nutzungen eine weitere Etage kleinteilig genutzt werden. Insgesamt vermietet die Kreativ Gesellschaft in diesem Gebäude seitdem ca. 1.064 m² an Kreativschaffende. Die Mietpreise bewegen sich zwischen 5,10 €/m² und 6,35 €/m² Kaltmiete und werden im ersten Stockwerk zu einem Teil aus dem Zwischennutzungsfond der Behörde für Kultur und Medien mitfinanziert. Die zeitliche Perspektive für die Zwischennutzung lag zunächst bei zwei Jahren, wurde dann aber viermal verlängert. Die Untermieter*innen sind unter anderem Foto-, Mode- und Grafikdesigner, arbeiten im Musikmanagement oder als gemeinnütziger Verein zur Förderung von Kunst und Kultur. In den anderen drei Stockwerken siedelten sich ebenfalls Kreativnutzungen an: Im dritten Stockwerk hat die alteingesessene *Schauspielschule Frese* ihren Hauptsitz. Im vierten Stockwerk befand sich



Abb. 4: Standort Finanzamt Altona (Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, www.geoinfo.hamburg.de).

zunächst eine Kunstschule, seit 2017 ist dort eine Musikproduktionsfirma ansässig und im fünften Stockwerk befindet sich das Institut für Kultur- und Medienmanagement der Hochschule für Musik- und Theater. Zwischennutzung bedeutet für die Akteure immer eine zeitlich befristete Nutzung, wobei die Dauer wie in diesem Objekt sehr ungewiss ist. Sie profitieren von den günstigen Mietkonditionen und arbeiten in einem Gebäude, in welches entweder gar nicht mehr oder nur sehr minimal investiert wird, so dass sich der Zustand über die Jahre oft erheblich verschlechtert. Dennoch wurden und werden die Flächen sehr stark nachgefragt.

Mietfläche der Kreativgesellschaft im *Alten Finanzamt Altona*

Mietfläche	1.064 m ²
Mietpreis	5,10 - 6,35 € / m ²
Etagen	1. und 2. OG.
Heizung	vorhanden
Wasser	vorhanden
Strom	vorhanden

Verkauf und Eigentümerwechsel des Grundstücks

Das Thema Verkauf von Gebäude und Grundstück durch die Finanzbehörde bzw. deren *Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen (LIG)* hat die Zwischennutzung von Beginn an begleitet. Dabei hat sich der Bezirk auf allen Ebenen für eine dauerhafte kreativwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes eingesetzt. Als Ergebnis wurde für die Veräußerung eine Konzeptausschreibung festgelegt. Im Jahr 2016 veröffentlichte der *LIG* eine Konzeptausschreibung für das Grundstück mit dem Bestandsgebäude, die eine Neubebauung auf Seiten der Großen Bergstraße vorsieht. Für den Neubau werden Nutzungsideen aus der Kreativwirtschaft gesucht bei gleichzeitiger Verpflichtung der Fortführung der kreativwirtschaftlichen Nutzung im Bestandsgebäude.

Das integrierte Entwicklungskonzept sieht auf diesem Grundstück weiterhin den Erhalt bzw. die Modernisierung des sechsgeschosigen Gebäudes an der Großen Bergstraße (ehem. Finanzamt Hamburg-Altona) vor. Die im Gebäude im Laufe des bisherigen Verfahrens entstandene Nutzung der Flächen in den Obergeschossen durch die Kultur- und Kreativwirtschaft soll im Rahmen der Sanie-

rung gesichert werden. In diesem Bereich soll ein Neubau bei nutzungsbezogener Präferenzierung der Kreativwirtschaft entstehen.⁴

Darüber hinaus legt der Bezirk durch die Ausschreibung fest, dass die Voraussetzung für den neuen Eigentümer die Übernahme aller Mietverhältnisse sei, die zwischen der Sprinkenhof GmbH und den Mieter*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft bestehen sowie eine Mietpreis- und Nutzungsbindung von mindestens zehn Jahren. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass „sollten im Bindungszeitraum Etagen/Räume frei werden, werden diese vom Erwerber der städtischen Hamburg Kreativ Gesellschaft zur Miete angeboten“⁵.

So endet die Phase der Zwischennutzung durch Kultur- und Kreativwirtschaft. Sie geht über in eine auf Dauer angelegte Nutzung durch den Erwerber. Dabei wurde durch die Konzeptausschreibung für den Erwerb eine Idee für Neubau und Bestandsgebäude ausgewählt, die der bereits bestehenden Kombination aus kleinräumiger Nutzung und den vorhandenen Etagenmietern aus der Kreativwirtschaft eine Perspektive für mindestens zehn Jahre gibt.

Das Neue Amt Altona

Das Projekt *Neues Amt Altona* getragen von einer neuen Genossenschaft konnte sich im Rahmen der Konzeptausschreibung durchsetzen. Dieses überzeugte unter anderem dadurch, dass die Kreativnutzung im Bestandsgebäude im Rahmen der Umnutzung für insgesamt sogar 20 Jahre bestehen bleiben soll. Das Projektteam, bestehend aus Initiatoren des *betahaus* Hamburg, plant in einem aus Holz konstruierten Neubau ein Co-Working-Konzept, welches sich von gängigen Co-Working-Konzepten darin unterscheidet, dass das Grundstück gemeinsames Eigentum der dort Arbeitenden werden soll, die sich als Genossenschaft organisieren. Insgesamt sollen rund 300 Arbeitsplätze entstehen, die sich aus flexiblen und festen Arbeitsplätzen zusammensetzen. Das *Neue Amt Altona* beschreibt sein Nutzungskonzept folgendermaßen:

Das Neue Amt Altona basiert auf der Verbindung von Co-Working und Genossenschaft und schafft so eine neue Form des Zusammenarbeitens: Co-op-Working. Mitglieder des Neuen Amt Altona sind deshalb Teil einer großen Gemeinschaft und zugleich ihre eigenen Vermieter. So entsteht ein Ort, der von Austausch und Gemeinschaftssinn lebt und durch günstige Räume einen hohen Grad an Mitbestimmung ein fruchtbares unternehmerisches Ökosystem schafft.⁶

⁴ Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (2016): S. 13.

⁵ Vgl. ebd.: S. 16.

⁶ Neues Amt Altona UG (2020): S. 18.

Nach der Projektskizze, weise das Gesamtprojekt (Kaufpreis des gesamten Grundstücks, Neubau und Sanierung des Altbaus, Entwicklungskosten) ein Gesamtvolumen von etwa 15 Millionen Euro auf⁷. Bis Mitte 2021 befindet sich die Genossenschaft in Gründung, um die Kaufsumme von sieben Millionen Euro aufzubringen. Voraussichtlich werden sogar bis Anfang 2021 ausreichend Genossenschaftsmitglieder gefunden sein, sodass die Anhandgabe des Grundstücks abgeschlossen und mit den Bauarbeiten für den Neubau und der Sanierung des Altbaus begonnen werden kann. Die Eröffnung ist bis Ende 2022 geplant.

Das Grundstück an der Große Bergstraße 264

Bruttogrundfläche	5.591 m ²
Nutzfläche	4.426 m ²
Einzelhandelsfläche	1.052 m ²
Bürofläche	2.680 m ²
Keller- und Lagerfläche	413 m ²

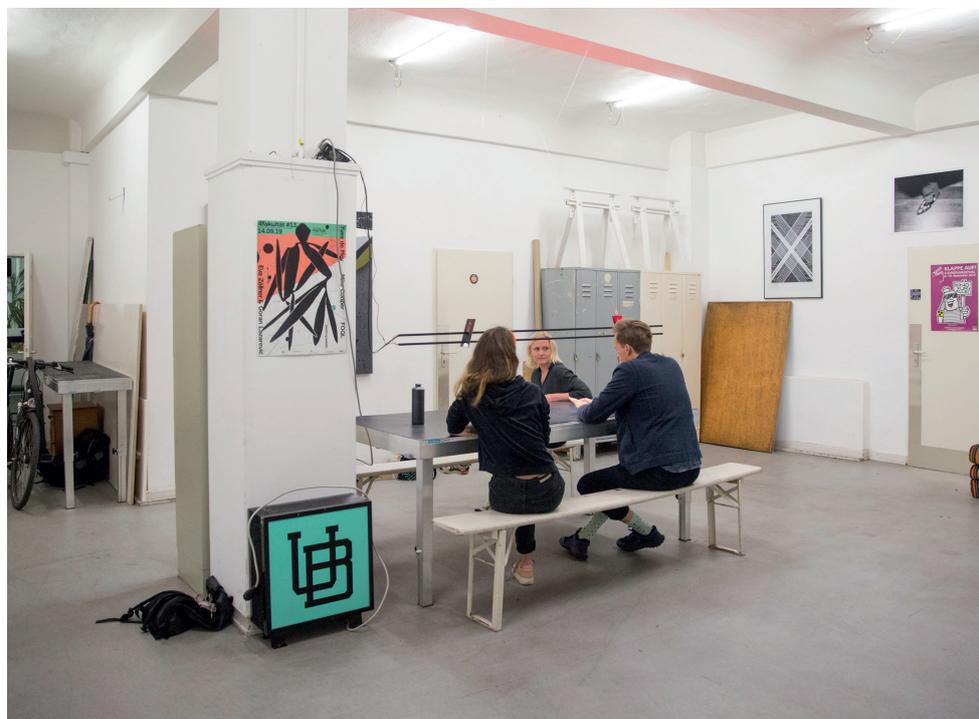


Abb. 5: Aufenthaltsraum im ersten Stockwerk des *Alten Finanzamts Altona*. Kathrin Spirk.

⁷ Vgl. ebd.: S. 20.



Abb. 6: Arbeitsplätze im Finanzamt Altona. Kathrin Spirk.

Kapitel Zwei

Befragung der Mieter*innenschaft

Die Zwischennutzung der ersten und zweiten Etage geht in ihrem neunten Jahr einem Ende durch den Abschluss des Kaufvertrags mit den neuen Eigentümer*innen entgegen. Daher ist es an der Zeit, Rückschau zu halten, Erkenntnisse zu formulieren und daraus Schlüsse für die sich anschließende dauerhafte Nutzung über einen geplanten Zeitraum von mindestens 20 Jahren der beiden (und evtl. hinzukommender) Etagen durch die Hamburg Kreativ Gesellschaft zu ziehen. Wesentlich für diesen bewertenden Blick auf die Zwischennutzung ist dabei die Befragung der Untermieter*innen der Hamburg Kreativ Gesellschaft. In der Außenperspektive handelt es sich bei dem Standort des Alten Finanzamts Altona um ein Objekt in einem prominent gelegenen innerstädtisches Gebiet, welches in den vergangenen Jahren von den angestoßenen Aufwertungsmechanismen profitierte. Diese Perspektive ist um eine Innenperspektive aus Sicht der Nutzer*innen der Zwischennutzung zu erweitern. Fragen, die sich in diesem Zusammenhang stellen, sind: Wie genau wurden die Räumlichkeiten der zwei Etagen des Objekts durch die Untermieter*innen genutzt? Wie ist die Mieterschaft organisiert? Wie vernetzt sind die Mieter*innen untereinander, aber auch innerhalb des Stadtteils Altona? Unter Berücksichtigung dieses Forschungsinteresses lässt sich folgende übergeordnete Fragestellung ableiten, die im weiteren Verlauf dieser Untersuchung beantwortet werden soll:

Was kann die Kreativ Gesellschaft vom Zwischennutzungsprojekt *Altes Finanzamt Altona* lernen?

Alle Untermieter*innen der Kreativ Gesellschaft wurden (im ersten Halbjahr 2020) eingeladen an einer quantitative Online- Befragung teilzunehmen. Bei der Konzeption des vollstrukturierten Fragebogens, wie er für diese Untersuchung genutzt wurde, war die Kombination aus geschlossenen und offenen Fragen besonders relevant. Bei dem erstellten Fragebogen handelt es sich um einen standardisierten Fragebogen mit insgesamt 15 geschlossenen Fragen und zwei abschließend offen gestellten Fragen. Darüber hinaus konnten bei einigen Fragen Anmerkungen in einem Textfeld ergänzt werden.

Bevor die Befragung mit Hilfe des Online-Tools *Survey-Monkey* durchgeführt wurde, wurde eine Dokumentenanalyse und Bestandsaufnahme erstellt. Dazu gehörten u.a. das Sichten von Grundrissen, Mietverträgen und eine Online Recherche. Nach Auswahl geeigneten Materials erfolgte die Analyse der Dokumente hinsichtlich der Tätigkeit und der Raumaufteilung der einzelnen Akteure in dem Mietobjekt. So sollte ein erster Überblick über die Strukturen, die Raumqualität und die Nutzungstypologien des Mietobjekts gegeben werden.

Die Mietfläche erstreckt sich über zwei Stockwerke auf insgesamt 33 Raumeinheiten, die zwischen 15-51 m² groß sind. 29 Räume der ehemaligen Amtsstube werden als Büro oder Atelierflächen genutzt, während vier Räume als Lagerflächen vermietet sind. Die Räume sind überwiegend mit einem Parkettboden ausgestattet, einige Räume sind gefliest. Die Raumhöhe beträgt ca. 3 m. Dabei haben abgesehen von den Lagerräumen alle Mieteinheiten mindestens ein Fenster oder ein Oberlicht. Das Gebäude wurde von der *Sprinkenhof* in einem unrenovierten Zustand übernommen. Für Schönheitsreparaturen und die Instandhaltung sind die Untermieter*innen selbst verantwortlich. Beide Stockwerke sind mit Sanitäreinrichtungen und einer kleinen Pantry-Küche ausgestattet. Auf dem ersten Stockwerk gibt es zudem einen großzügigen Flurbereich, der ehemals als Warteraum vorgesehen war und von den Untermieter*innen als Aufenthaltsraum genutzt wird.

Die Kreativ Gesellschaft hat für das erste Stockwerk elf Mietverträge mit Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft abgeschlossen. Bei einer Nutzer*innenbefragung aus dem Jahr 2019 konnte ermittelt werden, dass die Räume von insgesamt 18 Personen genutzt werden. Seit der Anmietung im Jahr 2012 hat es auf diesem Stockwerk lediglich fünf Untermieter*innenwechsel gegeben, sodass ein Großteil der Mieterschaft im ersten Stockwerk des *Alten Finanzamts Altona* seit mehr als acht Jahren weitestgehend unverändert ist. Für die 17 Räume im zweiten Stockwerk wurden 12 Untermietverträge abgeschlossen. Allerdings werden die Räume durch weitere Untervermietung von insgesamt 32 Personen genutzt, wie die Befragung aus dem letzten Jahr ergab. Auf dem zweiten Stockwerk hat es seit Mietbeginn deutlich mehr Bewegung gegeben. Bei den 19 Raumwechseln handelt es sich aber auch um mehrere interne Raumwechsel oder Raumübernahmen durch bestehende Untermieter*innen. Daher ist auch hier festzustellen, dass ein nicht unerheblicher Teil der Mieter*innenschaft seit 2012 in dem Gebäude ansässig ist. Dabei sind Akteure aus fast allen Teilmärkten der Kultur- und Kreativwirtschaft vertreten, sodass die Nutzung auf der Mietfläche der Kreativ Gesellschaft als sehr divers beschrieben werden kann. In den Räumen des Gebäudes befinden sich unter anderem Büros und Ateliers für Design, Literatur, Malerei oder Film. Die Nutzungsanalyse hat allerdings auch aufzeigen können, dass ein Schwerpunkt auf dem Teilmarkt Design liegt. Vor allem bei der Mieterschaft im ersten Stockwerk lässt sich mehr als die Hälfte der Nutzungen dieser Branche zuordnen.¹

Für eine Ergänzung der Ergebnisse aus der Vorrecherche und für ein möglichst repräsentatives Ergebnis der Evaluation, ist eine umfassende Befragung der Untermieter*innen von Bedeutung. In der vorliegenden Untersuchung haben insgesamt 14 Personen teilgenommen.

¹ Fotografie ist hier dem Teilmarkt Design zugeordnet.

Der Link für den Fragebogen wurde im Vorfeld an die 23 Untermietparteien der Kreativ Gesellschaft verschickt. An der Befragung konnten aber auch die Unter-Untermieter*innen teilnehmen. Die unerwartet geringe Teilnahme, hat ihre Ursache vermutlich in der Covid-19-Pandemie.

Der Fragebogen ist anhand von vier Themenblöcken strukturiert, an denen sich auch die Auswertung und Interpretation orientiert. Die Befragungen wurden zwischen April und Mai 2020, sowie einer Woche im August durchgeführt und dokumentiert. Das gesammelte empirische Material wurde in dem Programm *Survey Monkey* erfasst. Das Programm erstellt aus den quantitativen Ergebnissen selbstständig eine statistische Übersicht in Form von Diagrammen und Prozentzahlen.² Die qualitativen Fragen wurden nach der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring ausgewertet und eine Kategorisierung der Aussagen vorgenommen. Abschließend wurde das empirisch erhobene Material aus den Interviews zusammengefasst und zu generalisierten Aussagen formuliert. Folgende vier Themenblöcke mit dazugehörigen Indikatoren wurden gebildet:

A. Unternehmensstruktur

1. Unternehmensform
2. Anzahl der Mitarbeiter*innen
3. Zeitpunkt der Gründung
4. Teilmarkt-Zugehörigkeit
5. Produkt / Dienstleistung

B. Kundenstruktur & Interaktive Wertschöpfung

1. Kundenstruktur (gewerblich/Endverbrauch)
2. Auftraggeber*innen aus Kultur/Kreativwirtschaft
3. Sitz von Kooperationspartner*innen
4. Sitz von Auftraggeber*innen

C. Vernetzung der Untermieter*innen

1. Haupt-/ Nebentätigkeit
2. Ort der Tätigkeitsausführung
3. Wichtigkeit der Hausgemeinschaft
4. Direkte Zusammenarbeit (Anzahl gemeinsamer Projekte)
5. Wichtigkeit des Stadtteils (Anzahl gemeinsamer Projekte / Kooperationen)

D. Offene Fragen

1. Faktoren für Zwischennutzung (Vor- & Nachteile)
2. Sonstige Anmerkungen: Räumlichkeiten / Mieterinnenstruktur / Vergabeverfahren d. Räumlichkeiten / Kommunikation mit der KG / Themenschwerpunkte im Haus

² Die Ergebnisse aus der Befragung befinden sich im Anhang dieser Untersuchung.

Kapitel Drei

Ergebnisse der Befragung

Die Ergebnisse der Befragung sind vor dem Hintergrund der eher geringen Teilnahme zu bewerten. Dennoch ermöglicht die Analyse Aussagen zur Unternehmensstruktur der Mieterschaft auf diesen beiden Etagen. Mit der Beantwortung der Fragen aus den weiteren Themenblöcken entsteht ein Bild der Wertschöpfungsketten im Haus bzw. im Stadtteil sowie über die Vernetzung der Akteure. Abschließend werden individuelle Anmerkungen und Einschätzungen der Nutzer*innen beschrieben.

Unternehmensstruktur

Der Themenblock Unternehmensstruktur ermöglicht es, Tätigkeiten und Dienstleistungen der einzelnen Untermieter*innen aufzuzeigen und die zuvor durchgeführte Bestandsaufnahme zu vertiefen und zu überprüfen. Er besteht aus insgesamt sechs Fragen. Unter anderem wurden der Unternehmenstyp, die Teilmarktzugehörigkeit und der Gründungszeitpunkt ermittelt. Schließlich konnte in einem Textfeld angegeben werden, welche Produkte von den Nutzer*innen produziert oder verarbeitet werden.

Soloselbstständige ohne Mitarbeiter*innen und ohne regelmäßige Kooperationspartner*innen machen mit ca. 71 % den größten Teil der Unternehmen auf den beiden kleinteilig genutzten Etagen des *Alten Finanzamts Altona* aus. Weitere 21 % sind als Selbstständige*r in fester Kooperation mit anderen Selbstständigen tätig. Etwa 7 % der Befragten sind selbstständig mit angestellten oder freien Mitarbeiter*innen. Keine*r der Befragten befindet sich in einem Angestelltenverhältnis. Alle Soloselbstständigen arbeiten zudem in Vollzeit. Vereinzelt sind Auszubildende oder Werkstudent*innen vertreten. Der Durchschnitt der Berufserfahrung aller Beteiligten liegt bei 14 Jahren. Die Mehrheit aller Soloselbstständigen arbeitet seit den 2000er Jahren in ihrem jeweiligen Tätigkeitsfeld. Ausnahme ist ein Beteiligter, der sich bereits 1994 selbstständig machte. Hieraus lässt sich schließen, dass es sich zum größten Teil um etablierte Unternehmen in den jeweiligen Branchen handelt und Start-ups oder junge Unternehmen eher vereinzelt vertreten sind.

Von besonderem Interesse ist die Zugehörigkeit zu einem Teilmarkt der Kreativwirtschaft auf Grund des Tätigkeitsschwerpunktes. Dabei orientierten sich die Antwortmöglichkeiten an den elf Teilmärkten der Kultur- und Kreativwirtschaft, die 2009 vom Bundesministerium für Kultur und Medien definiert worden sind. Zu den Teilmärkten der Kultur- und Kreativwirtschaft zählen: Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Darstellende Kunst, Designwirtschaft, Architekturmarkt und Pressemarkt. Hinzu kommen die beiden Teilmärkte des Werbemarkts und der Software-/ Games-Industrie als sogenannte Kreativbranchen, wie Abbildung 7 verdeutlicht.¹

1 „Unter Kultur- und Kreativwirtschaft werden diejenigen Kultur- und Kreativunternehmen erfasst, welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen“ (Söndermann et al. [2009]: S.15).



Abb. 7: die Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft (Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie 2009).

Auf die Frage der Teilmarktzugehörigkeit war eine Mehrfachauswahl der Befragten möglich. Abbildung 8 verdeutlicht die Antworten. Der Bereich Designwirtschaft wurde von rund der Hälfte der Befragten genannt und tritt damit am deutlichsten hervor. Hierzu zählen bei den befragten Personen unter anderem Grafik- und Mediendesign, Entwurfs- und Schnitterstellung sowie Mode- und Textildesign. Auch die Teilmärkte Kunst und Darstellende Künste sind in dem Gebäude stark vertreten. Hierunter fallen im *Alten Finanzamt Altona* z. B. eine Agentur für Theater- und Musikmanagement, freischaffende Künstler*innen oder ein Unternehmen, das individuelle Kunstteppiche herstellt. Ein weiterer Teilmarkt, der an dieser Stelle auffällt, ist der Teilmarkt Film. Hierzu zählen beispielsweise Filmschaffende oder eine Produktionsfirma, die Independent Filme, Serien und dokumentarische Kurz- oder Langfilme produziert. Die Teilmärkte Musikwirtschaft, Buchmarkt, Rundfunkwirtschaft und Werbemarkt werden ungefähr gleich oft genannt und verteilen sich auf die übrigen Befragten. In Abbildung 8 ist ebenfalls zu erkennen, dass die Teilmärkte Architektur- und Pressemarkt nicht vertreten sind. Und obwohl ein großer Teil der Kultur- und Kreativschaffenden in Hamburg dem Teilmarkt Software-/Games-Industrie zuzuordnen ist, ist keiner der Untermieter*innen in diesem Bereich tätig. Diese Ergebnisse decken sich mit den Ergebnissen der Vorrecherche, in welcher ebenfalls ein Schwerpunkt im Bereich Design und bildende Kunst festgestellt werden konnte. Trotzdem ist auch eine sehr diverse Nutzung im *Alten Finanzamt Altona* erkennbar, da fast alle Teilmärkte vertreten sind.

Die Designwirtschaft ist in Hamburg sehr stark ausgeprägt. Dies geht unter anderem aus dem letzten Kreativwirtschaftsbericht der Hamburg Kreativ Gesellschaft aus dem Jahr 2016 hervor.² Vor diesem Hintergrund ist die hohe Prozentanzahl dieses Bereichs im Alten Finanzamt Altona nicht überraschend. Von der Kreativ Gesellschaft wurde diese Entwicklung nicht weiter befördert. Einziges Kriterium für die Anmietung eines Raumes war stets eine kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzung. Weshalb keine Akteure der Teilmärkte Architektur, Pressemarkt oder Software-/Games-Industrie im Gebäude vertreten sind, konnte abschließend nicht geklärt werden.

A4. In welchen kreativen Branchen liegen Ihre Schwerpunkte Ihrer Tätigkeit? (Mehrfachnennungen möglich, Erläuterungen gerne im Textfeld)

Answered: 14 Skipped: 0

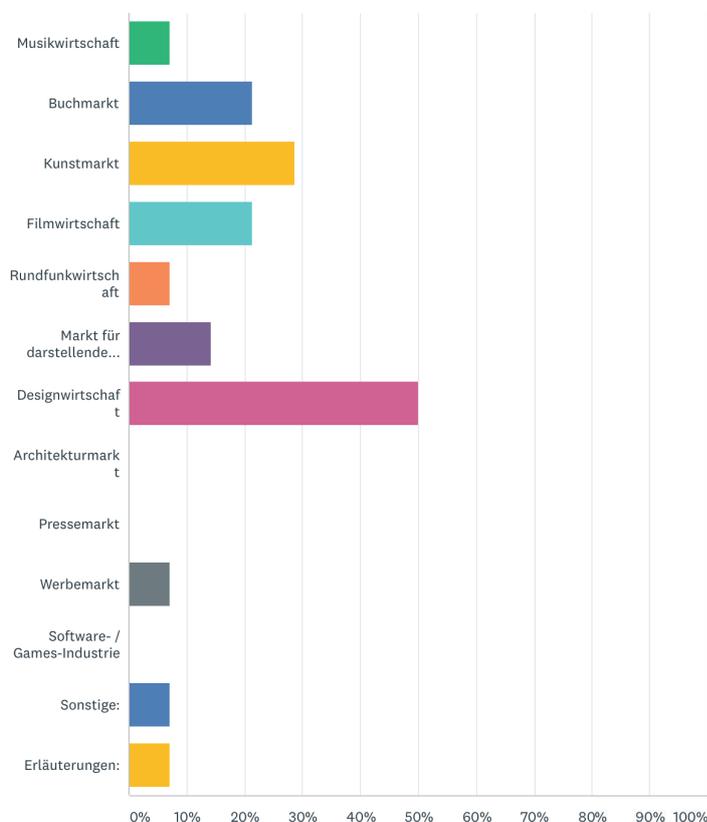


Abb.8: Ergebnisgrafik A4.

*Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Mehrheit aller Untermieter*innen als Soloselbstständige die Räumlichkeiten nutzt. Die Nutzungen können in einigen Fällen auch mehreren Teilmärkten zugeordnet werden, weil die Untermieter*innen in sehr unterschiedlichen Bereichen agieren. Die Teilmärkte Designwirtschaft sowie bildende und darstellende Kunst sind am häufigsten auf den zwei Stockwerken vertreten.*

² Der von der Kreativ Gesellschaft verfasste Bericht stellt fest, dass vier Teilmärkte in Hamburg besonders ausgeprägt sind. Dazu gehören neben der Designwirtschaft auch der Werbemarkt, der Pressemarkt sowie die Software- und Gamesindustrie (vgl. Hamburg Kreativ Gesellschaft [2016]: S. 13).

Kundenstruktur und Wertschöpfungsketten

In der zweiten Kategorie stehen die Kundenbeziehungen und interaktiven Wertschöpfungen im Vordergrund. Hier wurde nach der Kundenstruktur, Auftraggeber*innen und Kooperationspartner*innen im lokalen, regionalen und internationalen Kontext gefragt. Relevant sind hierbei die Verteilung der Kunden bzw. Auftraggeber*innen und die Auftragslage, woraus eine Vernetzung im Stadtteil und darüber hinaus sichtbar gemacht werden soll.

Ein eindeutiges Ergebnis weisen die Antworten auf die Frage nach der Kundenstruktur auf. Mit einem Anteil von 54% kommen die Auftraggeber*innen besonders häufig aus der Filmwirtschaft. 38 % haben Auftraggeber*innen aus der Rundfunkwirtschaft. Etwas seltener kommen diese aus dem Bereich Design-, Musikwirtschaft, Darstellende Kunst, Buch sowie Kunst. Niemand gab an, Auftraggeber*innen aus dem Bereich Architektur oder der Software-/Games-Industrie zu haben.

B2. Haben Sie Auftraggeber/innen aus den folgenden Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft?

Answered: 13 Skipped: 1

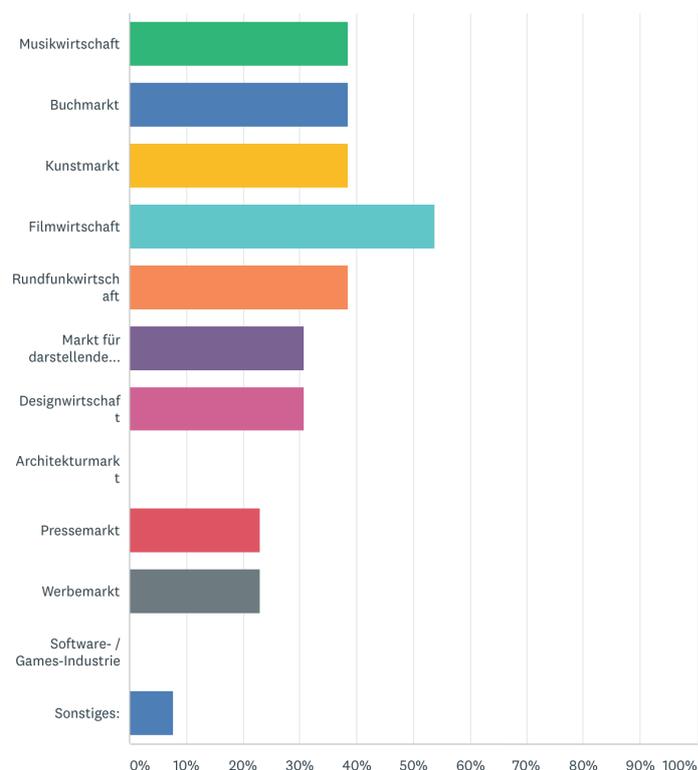


Abb.9: Ergebnisgrafik B2.

Durch eine Frage nach dem Standort der Auftraggeber*innen sollte ermittelt werden welche Rolle die räumliche Nähe bei Aufträgen spielt. Nur sehr wenige Auftraggeber*innen kommen aus der näheren Umgebung (dem Haus, dem Umfeld, dem Stadtteil oder Hamburg) und auch internationale Auftraggeber*innen sind nicht sehr häufig vertreten. Hingegen geben knapp 80 % an, Auftraggeber*innen Deutschlandweit zu haben. Somit hat für die Befragten, anders als vermutet, die räumliche Nähe zu Auftraggeber*innen keine ausschlaggebende Bedeutung.

Eine etwas andere Bedeutung hat die räumliche Nähe hinsichtlich der Kooperationsbeziehungen bzw. Zulieferbeziehungen. Mehrfachnennungen sind auch hier möglich. Die Befragten geben an, dass sie Kooperationspartner*innen im Haus, in der Umgebung, im Stadtteil und im Stadtgebiet haben und der Standort dadurch an Bedeutung gewinnt. Ein großer Teil der Befragten hat zudem internationale und deutschlandweite Kooperationspartner*innen, wie in Abbildung 10 erkenntlich ist

B3. Wo haben Ihre Kooperationspartner/innen (Zulieferer) ihre Standorte?

Answered: 12 Skipped: 2

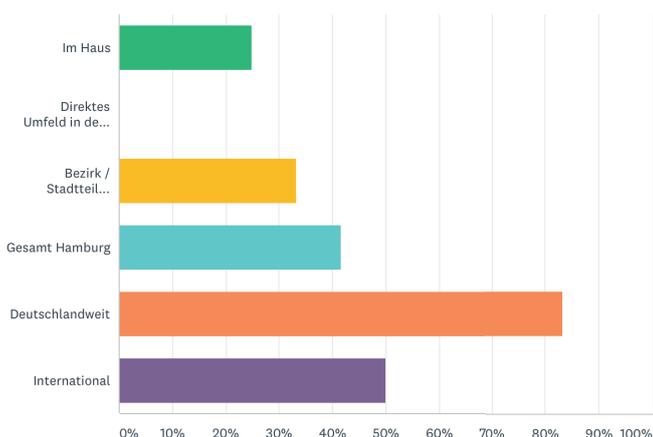


Abb. 10: Ergebnisgrafik B3.

Vernetzung der Untermieter*innen

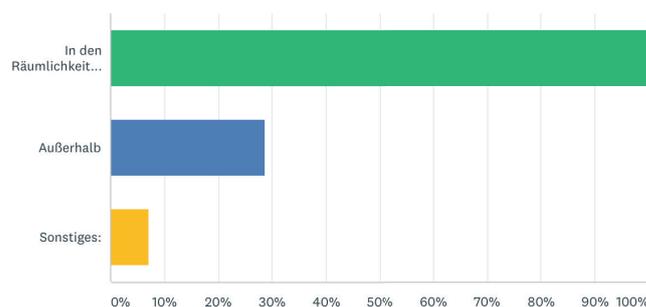
In der Kategorie Vernetzung der Untermieter*innen soll auf der einen Seite herausgearbeitet werden, wie sich der Standort mit seinen Nutzungen im Innenverhältnis auf die Untermieter*innen auswirkt. Es geht also um die Synergieeffekte, die im Rahmen der Zwischennutzung entstanden sind. Auf der anderen Seite geht es um die Außenwirkung des Standortes in den Stadtteil hinein: Welche Beziehungen entstanden durch die Zwischennutzung im Stadtteil, so dass sie als Bereicherungen gelten können? Insgesamt gehören fünf Fragen zu dieser Kategorie. Die vier letzten Fragen bauen jeweils als Paare aufeinander auf.

Ca. 86 % der Befragten üben Ihre Haupttätigkeit im *Alten Finanzamt Altona* aus, was deutlich macht, dass es sich überwiegend um gewerbliche kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen handelt bzw. die Untermieter*innen mit diesen Tätigkeiten ihren Lebensunterhalt bestreiten. Nebentätigkeiten stellen eher eine Ausnahme dar. Diese Tätigkeiten werden bei allen befragten Nutzungen in den Räumlichkeiten der Großen Bergstraße 264 ausgeführt. Wie in Abbildung 11 ersichtlich wird, gaben 29 % an, zusätzlich auch an anderen Standorten zu agieren. Dies schließt z. B. innerhalb der Film- oder Designbranche vermutlich Drehs, Fotoshootings oder Kundentermine mit ein.

Die Nutzer*innen des *Alten Finanzamts Altona* messen der Hausgemeinschaft eine hohe Bedeutung bei. 55 % beurteilen die Gemeinschaft als sehr wichtig, während ca. 43 % hier wichtig angaben. Als Begründung nennen die Befragten vermehrt, dass ein persönlicher Austausch mit den Nachbar*innen während der Arbeit von Bedeutung sei. Außerdem könne sich ein Austausch mit anderen Kreativen inspirierend auf die eigene Arbeit auswirken. Nur eine Person beschreibt die Hausgemeinschaft als weniger wichtig, da sie für Ihre Arbeit vor allem Ruhe benötige³. Der Stellenwert der Hausgemeinschaft zeigt sich auch in der Zusammenarbeit verschiedener Akteure innerhalb der zwei Stockwerke. Neun, der insgesamt 14 befragten Personen sind mit mindestens einer anderen Person innerhalb des Gebäudes im Austausch oder arbeiten gemeinsam an einem Projekt. Hier zeigt sich auch, dass Synergien zu den anderen Nutzungen im Haus, wie der *Schauspielschule Frese* entstehen konnten. Auffällig ist ebenfalls, dass Vernetzungen über die Teilmärkte hinausgehen und so verschiedene Aufgabenfelder abgedeckt werden.

C2. Wo werden die Tätigkeiten ausgeführt?

Answered: 14 Skipped: 0



ANTWORTOPTIONEN	BEANTWORTUNGEN
▼ In den Räumlichkeiten der Großen Bergstraße 264	100,00 % 14
▼ Außerhalb	28,57 % 4
▼ Sonstiges:	Beantwortungen 7,14 % 1
Befragte gesamt: 14	

Abb. 11: Ergebnisgrafik C2.

³ Vgl. Anhang: S. 38.

Insgesamt ist der Stadtteil Altona für die Befragten bedeutend. Knapp 72 % beschreiben den Stadtteil als sehr wichtig im Rahmen ihrer Tätigkeit und 28 % als eher wichtig (siehe Abbildung 12). Zusammenfassend lässt sich sagen, dass beide abgefragten Kriterien, 1. interne Vernetzungen im Haus und 2. der Stadtteil Altona, als relevant für die Arbeit bei der befragten Nutzer*innenschaft eingestuft werden. Innerhalb des Hauses haben sich bei mehr als der Hälfte der Befragten Vernetzungen untereinander entwickelt, die auch den Arbeitsalltag der Untermieter*innen beeinflussen und bereichern. Der Standort in Altona wird als wichtiges Kriterium beschrieben, da so die Nähe zur Zielgruppe, dem Kund*innenstamm, den Lieferant*innen und der Familie generiert wird.

C5. Wie wichtig ist Ihnen der Stadtteil Altona bei Ihrer Tätigkeit? (Erläuterung gern im Textfeld)

Answered: 14 Skipped: 0



Abb. 12: Ergebnisgrafik C5.

Einschätzung und Anmerkungen der Mieter*innen zur Zwischennutzung

Im letzten Teil konnten die Untermieter*innen abschließend in zwei offen gestellten Fragen ihre persönliche Einschätzung zur Nutzung des *Alten Finanzamts Altona* abgeben und erläutern, welche Vor- bzw. Nachteile durch eine Zwischennutzung für sie entstehen. Mit diesen Fragen wurde eine Kommentarfunktion geschaffen. Wichtige Anmerkungen konnten so gesammelt werden, die durch die quantitative Befragung allein nicht zusammengetragen werden konnten. Dies umfasst auch die individuellen Vorstellungen der Nutzer*innen, hinsichtlich der zukünftigen und langfristigen Nutzung des Gebäudes als Kreativstandort.

Auffallend ist, dass sich keine*r der Befragten bewusst für eine Zwischennutzung entschieden hat. Vielmehr geht es den Mieter*innen um die Rahmenbedingungen, die häufig mit einer Zwischennutzung in Zusammenhang stehen. Hierzu gehört zum Beispiel ein geringer Mietpreis, welcher bei insgesamt sechs der 14 Befragten benannt wurde. Ebenfalls sechs Personen erwähnten die zentrale Lage des *Alten Finanzamts Altona*, mit der bereits beschriebenen Nähe zum Wohnort und zur Zielgruppe bzw. dem Kundenstamm. Aber auch Faktoren wie die Möglichkeit eines künstlerischen Freiraums oder die kreative Hausgemeinschaft spielten eine Rolle bei der Entscheidung vor dem Einzug.

Was die zukünftige Entwicklung und Mitgestaltung des *Alten Finanzamts Altona* durch die Nutzenden betrifft, so sind auch hier Überschneidungen auszumachen. Ein Drittel der befragten Untermieter*innen wünscht sich ein Mitbestimmungsrecht bei der Auswahl von neuen Untermieter*innen, um einen Einfluss auf die Hausgemeinschaft auszuüben. Für die Kreativ Gesellschaft waren die Bemühungen zur Organisation einer Gemeinschaft seitens der Nutzer*innen in den vergangenen Jahren deutlich erkennbar, gleiches gilt für den Wunsch nach Mitbestimmung bei Neuvermietungen. Jedoch sollte bedacht werden, dass bei der Neubelegung durch die Auswahl der Mieter*innen anderen und externen Interessierten der Zugang zu den Flächen verwehrt bleiben könnte. Verbesserungswürdig ist in einigen Bereichen auch die interne Organisation, die nach Einschätzung von zwei Personen zum Teil als „schwierig“⁴ beschrieben wird. Dies stehe in engem Zusammenhang mit der Ungewissheit der Mietlaufzeit im Rahmen einer Zwischennutzung. So sind nach Aussage einer Person aufwendigere hausgemeinschaftliche Projekte teilweise nicht zustande gekommen, da es keine Gewissheit für eine langfristige Nutzung gab.

Abschließend lässt sich zu diesem Teil der Befragung sagen, dass für die Mieterschaft die Wahl des Standorts vor allem durch den Preis und die Lage beeinflusst wurde. Auch wenn die meisten Befragten eine langfristige Bleibeperspektive bevorzugen, werden kurzfristige Mietverträge, wie im Rahmen einer Zwischennutzung, für eben genannte Kriterien in Kauf genommen. Eine Mehrheit der Befragten fühlt sich in der Hausgemeinschaft wohl und wünscht sich eine langfristige Bleibeperspektive im *Alten Finanzamt Altona*.

⁴ Vgl. Anhang: S.40.

Kapitel Vier

Zwischennutzung als Chance? Ein Ausblick auf das *Alte Finanzamt Altona* und zukünftige Zwischennutzungsprojekte

Die Hamburg Kreativ Gesellschaft war im Rahmen einer Zwischennutzung ca. acht Jahre lang Hauptmieterin von zwei Etagen im *Alten Finanzamt Altona*. Vermietet wurden insgesamt 33 kleinteilige Mieteinheiten an Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft, die eine sehr diverse Nutzungsstruktur aufweisen. Die Mehrzahl der befragten Untermieter*innen ist solselbständig und hat eine langjährige Berufserfahrung in ihrem jeweiligen Tätigkeitsfeld der Kultur- und Kreativwirtschaft. Darüber hinaus ist ca. ein Drittel der Mieter*innenschaft seit Mietbeginn Untermieter*in der Kreativ Gesellschaft. Die Nutzer*innen arbeiten häufig schnittstellenübergreifend in mehreren Teilmärkten. Im Objekt sind jedoch die Teilmärkte Design und (bildende) Kunst besonders stark vertreten. Vor dem Hintergrund, dass die Designwirtschaft in Hamburg mit am stärksten ausgeprägt ist, ist diese hohe Zahl an Designschaffenden nicht überraschend. Darüber hinaus ist das *Alte Finanzamt Altona* durch seine räumliche Struktur und die kleinteilige Raumaufteilung der zwei Stockwerke besonders attraktiv für Soloselbständige, wie sie laut „Monitoring Bericht der Kultur und Kreativwirtschaft 2020“ im Bereich Design häufig zu finden seien. Auch eignen sich kleinteilige Strukturen besonders gut für Atelierflächen oder Fotostudios. Für die Kreativ Gesellschaft stellt sich anhand dieser Ergebnisse die Frage, ob eine Cluster-Bildung an dem Standort zukünftig ausgebaut werden, oder ob ein Fokus auf die Durchmischung der Teilmärkte gelegt werden sollte. Die Untersuchung hat außerdem aufgezeigt, dass einige Vertreter*innen aus dem Teilmarkt Film im *Alten Finanzamt Altona* ansässig sind. Die Stärkung dieses Teilmarkts könnte ebenfalls für die zukünftige Entwicklung des Gebäudes – z. B. als Vernetzungsort für Filmschaffende in Altona – eine interessante Möglichkeit darstellen.

Dem Standort Große Bergstraße bzw. Altona mit einer zentralen Lage messen die Untermieter*innen eine hohe Bedeutung für den Kontakt zu den Kund*innen, Kooperationspartner*innen bzw. der Zielgruppe bei. Dies sind Vorteile, die bei einer Zwischennutzung mit einem Fokus auf Kultur- und Kreativwirtschaft eine wichtige Rolle spielen, da gerade in dieser Branche möglichst zentral gelegene Büro- oder Atelierflächen gesucht werden. Ein Großteil der Mieter*innenschaft hat darüber hinaus seinen*ihren Wohnsitz in Altona.

Die Befragung hat zudem aufgezeigt, dass im Zeitraum der Zwischennutzung nicht nur eine Vernetzung im Stadtteil, sondern im Mietobjekt selbst stattgefunden hat. Die Mieter*innengemeinschaft wird von nahezu allen Befragten als wichtig eingestuft und nimmt damit einen hohen Stellenwert ein. Vor allem der tägliche und unverbindliche Austausch mit anderen Kreativschaffenden kann dabei eine inspirierende Wirkung entfalten, die in einigen Fällen zu einer Kooperation führen konnte. Mehr als ein Drittel gab an, sich mit mindestens einer anderen Person im Austausch zu befinden oder sogar

teilmarktübergreifend an einem gemeinsamen Projekt zu arbeiten. Diese Entwicklung ist als erfreulich zu bewerten und zeigt unter anderem auf, welche positiven Effekte eine Zwischennutzung hervorbringen kann.

In der Gesamtheit ist deutlich erkennbar, dass die zentrale Lage des Mietobjekts in Verbindung mit einem für diesen Standort sehr günstigen Mietpreis, ausschlaggebende Kriterien für die Untermieter*innen darstellen, dabei haben sich die Nutzer*innen nicht bewusst für eine Zwischennutzung entschieden. Vielmehr ging es ihnen um die eben beschriebenen Rahmenbedingungen oder die Möglichkeit eines kreativen Freiraums in einem künstlerischen Umfeld. Der hohe Bedarf an Flächen dieser Art zeigt sich in dem weiter anhaltend großen Interesse an günstigen Mietflächen im Stadtteil Altona. Für diesen Stadtteil sowie speziell für das *Alte Finanzamt Altona* erreichen die Kreativ Gesellschaft regelmäßige Anfragen. Zukünftig bleibt zu klären, ob freiwerdende Flächen an neue Start-ups oder Soloselbstständige vergeben werden und ob die zum Teil langjährig bestehende Mieter*innenschaft in Auswahlprozesse involviert werden soll.

Als eine Kehrseite von Zwischennutzungen kann die Unsicherheit der Mietlaufzeit benannt werden, die für einen eher kurzen Zeitraum festgelegt ist und sich in einigen Fällen gegebenenfalls verlängert. Bei Zwischennutzungen mit einer sehr kurzen Laufzeit über beispielsweise ein Jahr eignen sich daher vor allem temporäre und von Beginn an zeitlich begrenzte Projekte. Im Falle des *Alten Finanzamts Altona* war die Mietlaufzeit zunächst auf zwei Jahre befristet, wurde jedoch mehrmals verlängert. Dies ist in der Rückschau betrachtet eine erfreuliche Entwicklung, kann und sollte jedoch nicht als selbstverständlich angesehen werden. Der Erfolg kreativwirtschaftlicher Zwischennutzungen, wie sie in der Vergangenheit beispielsweise in der Averhoffstraße oder der Lerchenstraße stattgefunden haben, liegt in der Öffnung der Räume. Ohne Zwischennutzung sind diese für jegliche Nutzung unzugänglich, die Objekte stehen leer bis zum Abriss oder Umbau. Diesen Leerstand zu vermeiden und gleichzeitig Räume zu attraktive Konditionen anzubieten, ist das Ziel der zeitlich begrenzten Zwischennutzungen durch die Kreativ Gesellschaft. Nichtsdestotrotz stellte für die Untermieter*innen des *Alten Finanzamts Altona* die unklare Laufzeit eine Belastung dar, da sie sich nicht von Beginn an auf einen langen Mietzeitraum einstellen konnten und Alternativflächen im Blick behalten mussten. Dies hatte nach Aussage der Befragten neben der Sorge über den Arbeitsplatz auch zur Folge, dass einige hausgemeinschaftliche Projekte oder Reparaturen und Verschönerungen im Gebäude nicht umgesetzt wurden. Insofern stellt die mit dem Eigentümerwechsel einhergehende langfristige Perspektive für die kreativwirtschaftliche Nutzung des Altbaus auf allen Etagen eine deutliche Veränderung hin zu einer Sicherung des Standortes dar, die mit vielfältigen Erwartungen auch seitens der Untermieter*innen der Kreativ Gesellschaft verbunden ist. Im Hinblick auf die Fragestellung dieser Untersuchung: *Was kann die Kreativ Gesellschaft vom Zwischennutzungsprojekt Altes Finanzamt Altona lernen?*

lässt sich zusammenfassend sagen, dass eine erfolgreich abgeschlossene Zwischennutzung wie im *Alten Finanzamt Altona* eine Argumentations- und Legitimationsgrundlage für weitere vergleichbare Projekte darstellen kann. Um Gebäude für Zwischennutzungen zu öffnen sollte zunächst mehr Bewusstsein in der Öffentlichkeit für diese Thematik geschaffen werden und sowohl städtische als auch private Eigentümer*innen von den Vorteilen dieser Nutzungen überzeugt werden. So können nicht nur innerstädtische Leerstände und der Verfall von Mietobjekten verhindert, sondern auch Standorte durch bestimmte Nutzungen aufgewertet werden. Diese Effekte können anhand des Alten Finanzamts Altona deutlich beobachtet werden. Vor allem bei dauerhaftem Leerstand bieten Zwischennutzungen Vorteile für die Eigentümer*innen indem sie die Leerstandskosten reduzieren und die Objekte vor Verfall und Vandalismus geschützt werden. Im Gegensatz zu vielen anderen, auch von der Kreativ Gesellschaft betreuten Zwischennutzungsprojekten, wurde die kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzung im *Alten Finanzamt Altona* in eine Bestandsnutzung für die nächsten 20 Jahre übertragen.

In Metropolen wie Hamburg gibt es viele Akteure aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, die auf der Suche nach geeigneten, möglichst zentral gelegenen Flächen sind. Kleine Unternehmen und Solo-Selbstständige aus der Kultur- und Kreativwirtschaft sind dabei häufig auf einen niedrigeren Mietpreis angewiesen und haben es schwer, sich auf einem profitorientierten Immobilienmarkt zu behaupten. Daher können Zwischennutzungen bei der Förderung dieser Akteure eine wichtige Funktion einnehmen und Flächen durch die Nutzungen auch für andere Projekte und Nutzungsformen erschließen. Darüber hinaus bieten Zwischennutzungen die Möglichkeit, innovative Nutzungsmodelle zu erproben, die nach einer erfolgreichen Umsetzung auch vor Ort oder an anderer Stelle verstetigt werden können. Neben der Bereitstellung von günstigen Mietflächen steht für die Kreativ Gesellschaft dabei auch die Vernetzung verschiedener Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft, aber auch darüber hinaus, im Vordergrund. Im besten Fall führen diese zu der Entwicklung innovativer Produkte oder der Identifikation neuer Konvergenzthemen in der Stadt.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die Evaluation der Zwischennutzung des *Alten Finanzamts Altona* verdeutlicht hat, dass Projekte wie diese unter den richtigen Rahmenbedingungen für alle Beteiligten gewinnbringend sein können. Weitere Zwischennutzungsprojekte im innerstädtischen Raum Hamburgs sind aus Sicht der Kreativ Gesellschaft daher empfehlens- und wünschenswert. Zusätzlich gewinnt die Thematik an Relevanz, da es bedingt durch die Corona-Pandemie in den kommenden Jahren zu noch mehr Leerstand von Büroflächen kommen könnte, weil viele Unternehmen durch eine Kombination von Home-Office und Büroarbeit ihre Flächen verkleinern werden. Die Nutzungen im *Alten Finanzamt Altona* haben deutlich vor Augen geführt, dass sich die räumlichen Strukturen von Bürostandorten sehr gut für eine Zwischennutzung innerhalb der Kultur- und Kreativwirtschaft eignen.

***Literatur &
Quellenverzeichnis***

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (16.01.2018): Sanierung der Quartiere St. Pauli Wohlwillstraße und Große Bergstraße/ Nobistor in Altona-Altstadt beendet. Online verfügbar: <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/10280144/2018-01-16-bsw-aufhebung-rise-foerdergebiete/>. Zuletzt aufgerufen am 15.12.2020.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Oktober 2020): Monitoringbericht Kultur- und Kreativwirtschaft 2020. Kurzfassung. Berlin.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2009): Die Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft. Online verfügbar: <https://www.kultur-kreativ-wirtschaft.de/KUK/Redaktion/DE/Bilder/Infografiken/Slider/kultur-und-kreativwirtschaft-teilmaerkte.html>. Zuletzt aufgerufen am 15.12.2020.

Drs.-20-3387 (2017): Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5 Große Bergstraße / Neue Große Bergstraße (Altes Finanzamt) Mitteilungsdrucksache des Amtes.

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (2016): Immobilienangebot. Ehemaliges Finanzamt Hamburg-Altona, Große Bergstraße 264, 266, Erhaltung als Zentrum für Kreative und Existenzgrüner sowie Neue Große Bergstraße 5 mit Neubaumöglichkeit. Hamburg.

Neues Amt Altona UG (2020): Neues Amt Altona. Hamburg.

Söndermann, Michael et al. (Hg.) (2009): Endbericht Kultur- und Kreativwirtschaft. Ermittlung der gemeinsamen charakteristischen Definitionselemente der heterogenen Teilbereiche der Kulturwirtschaft zur Bestimmung ihrer Perspektiven aus volkswirtschaftlicher Sicht. Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi) (Hg.). Berlin.

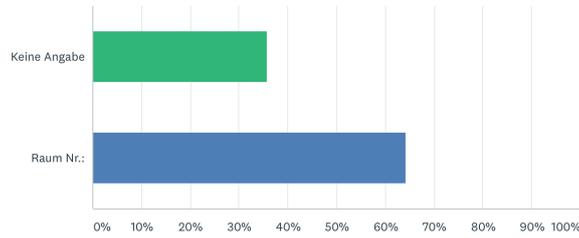
Steg Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Hamburg mbH (2008): Ehemaliges Finanzamt Hamburg-Altona. Nutzungsanalyse. Hamburg.

Anhang

Onlinebefragung

Welche Raumnummer - gemäß des geschlossenen Mietvertrages - nutzen Sie? (Z.B. Raum Nr. 1.1)

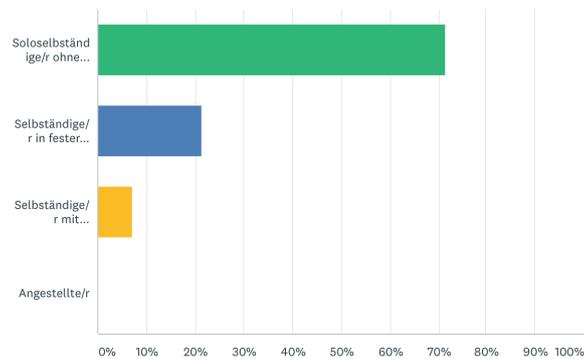
Answered: 14 Skipped: 0



ANTWORTOPTIONEN	BEANTWORTUNGEN
Keine Angabe	35,71 % 5
Raum Nr.:	64,29 % 9

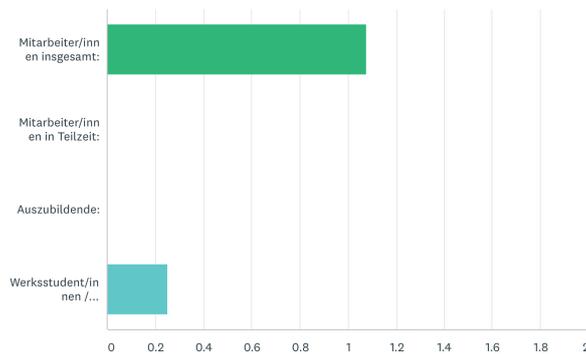
A. UNTERNEHMENSTYP A1. In welcher Form sind Sie in der Kreativwirtschaft tätig?

Answered: 14 Skipped: 0



A2. Wie viele Mitarbeiter/innen sind bei Ihnen tätig (einschließlich Ihrer Person)?

Answered: 13 Skipped: 1



ANTWORTOPTIONEN	DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL	GESAMTANZAHL	BEANTWORTUNGEN
Mitarbeiter/innen insgesamt:	1	14	13
Mitarbeiter/innen in Teilzeit:	0	0	4
Auszubildende:	0	0	4
Werksstudent/innen / Aushilfen:	0	1	4

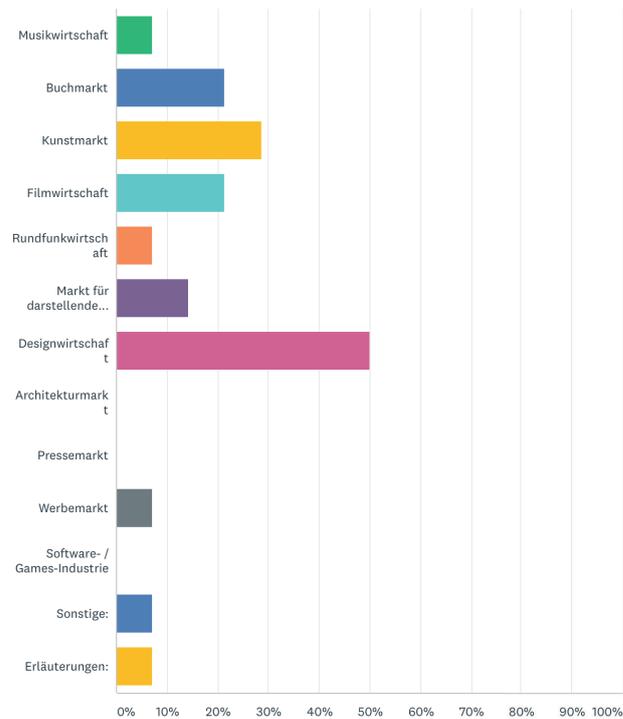
Befragte gesamt: 13

A3: Seit wann gehen Sie Ihrer jetzigen Tätigkeit nach?

- 2013
- 2012
- 2007
- 1992
- 2008
- 2010
- 1994
- 2012
- 2013
- 2002
- 2003
- 2010
- 2008

A4. In welchen kreativen Branchen liegen Ihre Schwerpunkte Ihrer Tätigkeit? (Mehrfachnennungen möglich, Erläuterungen gerne im Textfeld)

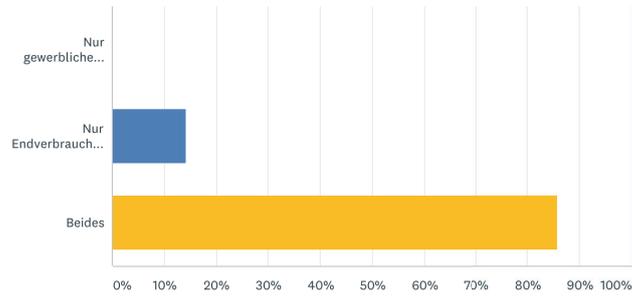
Answered: 14 Skipped: 0



ANTWORTOPTIONEN	BEANTWORTUNGEN
▼ Musikwirtschaft	7,14 % 1
▼ Buchmarkt	21,43 % 3
▼ Kunstmarkt	28,57 % 4
▼ Filmwirtschaft	21,43 % 3
▼ Rundfunkwirtschaft	7,14 % 1
▼ Markt für darstellende Künste	14,29 % 2
▼ Designwirtschaft	50,00 % 7
▼ Architekturmarkt	0,00 % 0
▼ Pressemarkt	0,00 % 0
▼ Werbemarkt	7,14 % 1
▼ Software- / Games-Industrie	0,00 % 0
▼ Sonstige:	7,14 % 1
▼ Erläuterungen:	Beantwortungen 7,14 % 1
Befragte gesamt: 14	

B: KUNDENSTRUKTUR & INTERAKTIVE WERTSCHÖPFUNG B1. Wie ist Ihre Kundenstruktur zu beschreiben?

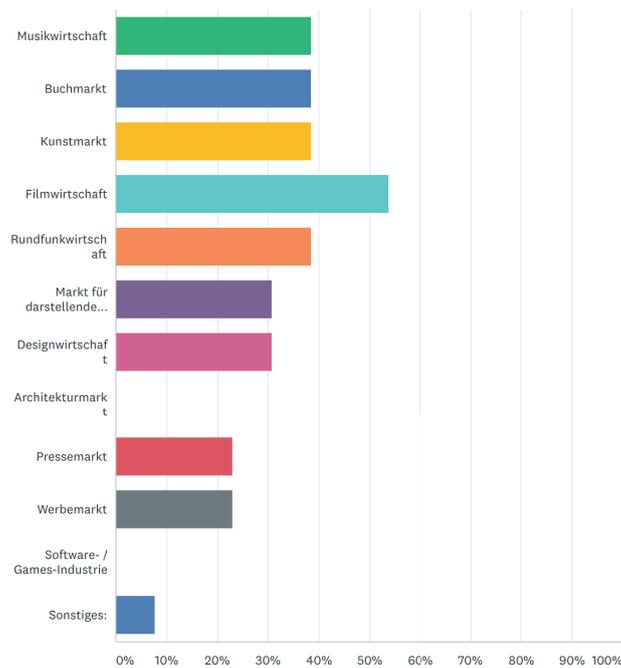
Answered: 14 Skipped: 0



ANTWORTOPTIONEN	BEANTWORTUNGEN
▼ Nur gewerbliche Auftraggeber/innen	0,00 % 0
▼ Nur Endverbraucher/innen	14,29 % 2
▼ Beides	85,71 % 12
GESAMT	14

B2. Haben Sie Auftraggeber/innen aus den folgenden Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft?

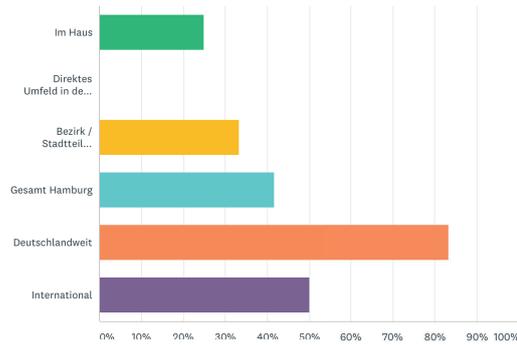
Answered: 13 Skipped: 1



ANTWORTOPTIONEN	BEANTWORTUNGEN
▼ Musikwirtschaft	38,46 %
▼ Buchmarkt	38,46 %
▼ Kunstmarkt	38,46 %
▼ Filmwirtschaft	53,85 %
▼ Rundfunkwirtschaft	38,46 %
▼ Markt für darstellende Künste	30,77 %
▼ Designwirtschaft	30,77 %
▼ Architekturmarkt	0,00 %
▼ Pressemarkt	23,08 %
▼ Werbemarkt	23,08 %
▼ Software- / Games-Industrie	0,00 %
▼ Sonstiges:	Beantwortungen 7,69 %
Befragte gesamt: 13	

B3. Wo haben Ihre Kooperationspartner/innen (Zulieferer) ihre Standorte?

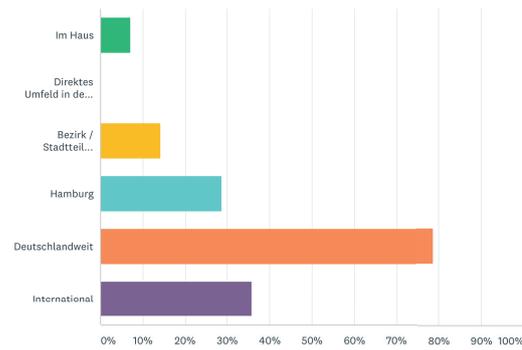
Answered: 12 Skipped: 2



ANTWORTOPTIONEN	BEANTWORTUNGEN
▼ Im Haus	25,00 % 3
▼ Direktes Umfeld in der Große-Berg-Straße	0,00 % 0
▼ Bezirk / Stadtteil Altona	33,33 % 4
▼ Gesamt Hamburg	41,67 % 5
▼ Deutschlandweit	83,33 % 10
▼ International	50,00 % 6
Befragte gesamt: 12	

B4. Wo haben Ihre Auftraggeber/innen ihre Standorte?

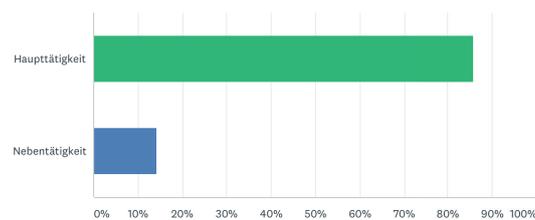
Answered: 14 Skipped: 0



ANTWORTOPTIONEN	BEANTWORTUNGEN
▼ Im Haus	7,14 % 1
▼ Direktes Umfeld in der Große-Berg-Straße	0,00 % 0
▼ Bezirk / Stadtteil Altona	14,29 % 2

C. VERNETZUNG C1. Ist es Ihre Haupt- oder Nebentätigkeit?

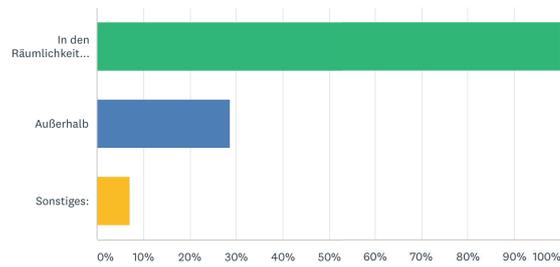
Answered: 14 Skipped: 0



ANTWORTOPTIONEN	BEANTWORTUNGEN
▼ Haupttätigkeit	85,71 % 12
▼ Nebentätigkeit	14,29 % 2
GESAMT	14

C2. Wo werden die Tätigkeiten ausgeführt?

Answered: 14 Skipped: 0



ANTWORTOPTIONEN	BEANTWORTUNGEN
▼ In den Räumlichkeiten der Großen Bergstraße 264	100,00 % 14
▼ Außerhalb	28,57 % 4
▼ Sonstiges:	Beantwortungen 7,14 % 1
Befragte gesamt: 14	

C3. Wie wichtig ist Ihnen die Hausgemeinschaft bei Ihrer Tätigkeit? (Begründung gern im Textfeld)

Answered: 14 Skipped: 0



	UNWICHTIG	WENIGER WICHTIG	EHER WICHTIG	SEHR WICHTIG	GESAMT	GEWICHTETER MITTELWERT
★	0,00 % 0	7,14 % 1	42,86 % 6	50,00 % 7	14	3,43
Kommentare (6)						

C3: Wie wichtig ist Ihnen die Hausgemeinschaft bei Ihrer Tätigkeit?

Für Absprachen unserer Etage ist es sehr wichtig eine Kommunikation / Hausgemeinschaft zu haben.

Beim Malen und Schreiben brauche ich eher Ruhe.

Es ist immer gut zu wissen, dass man in netter Gesellschaft ist. Auch wenn es nur kurze Treffen auf dem Flur oder in der Küche sind. Außerdem gibt es bei uns im 2. OG auch Austausch, z. B. jetzt in der der Coronazeit.

Meine Hauptarbeit passiert am Telefon oder am Computer. Da ist es schön, wenn es zwischendurch auch persönlichen Austausch mit den anderen im Haus gibt.

Unsere Arbeit ist so vielfältig und ständig in Bewegung, dass es spannend ist, sich mit anderen Kreativen auszutauschen.

Absprachen über gemeinsame Nutzflächen, z. B. Reinigung oder wie Freiflächen gemeinsam genutzt werden.

C4: Mit wem arbeiten Sie im Haus direkt zusammen?

anonymisiert

Es gab schon Kooperationen mit sämtlichen Mitmietern der 1. Etage.

Niemanden.

anonymisiert

anonymisiert

anonymisiert, Schauspielschule Frese

Castingagentur, Grafiker, Unternehmensberatung

anonymisiert

Im Moment nicht.

Kolleg*innen auf der Etage

anonymisiert

C5: Wie wichtig ist Ihnen der Stadtteil Altona bei Ihrer Tätigkeit? (Erläuterung gern im Textfeld)

Answered: 14 Skipped: 0



	UNWICHTIG	WENIGER WICHTIG	EHER WICHTIG	SEHR WICHTIG	GESAMT	GEWICHTETER MITTELWERT
☆	0,00 % 0	0,00 % 0	28,57 % 4	71,43 % 10	14	3,71

[Kommentare \(9\)](#)

[Beantwortungen \(9\)](#) [Wortwolke](#) [Tags \(0\)](#)

C5: Wie wichtig ist Ihnen der Stadtteil Altona bei Ihrer Tätigkeit

Ich wohne mit meiner Familie in Altona-Altstadt. Für mich sind die kurzen Wege sehr wichtig.

Kurze Wege und lebendiges Umfeld.

Da ich in der Nähe wohne ist es schon sehr praktisch.

Wohnort.

Einfach der perfekte Standort.

Hier ist ein Großteil der Filmbranche angesiedelt. Es ist ein tolles kulturelles Zentrum mit dem Zeisekino als einem spannenden Ort für Filmkultur.

Zentral.

Mit Familie in Altona wohnend, verkürzt der Standort Weg und ermöglicht auch spontanes Arbeiten. Außerdem lebt meine Zielgruppe auch in Altona. Viele Kunden mögen den direkten Kontakt und kommen spontan vorbei, können auch direkt bei mir in „Atelieratmosphäre“ kaufen.

Wohnort in der Nähe.

D1: Abschließende Einschätzung. Warum haben Sie sich für eine Zwischennutzung entschieden? Gehen Sie dabei möglichst auf Ihre persönlichen Vor- und Nachteile ein.

Zum Zeitpunkt des Einzugs 2013 gab es einfach nicht viele andere Möglichkeiten und die Räumlichkeiten waren nicht nur vom Standort her perfekt. Wir haben uns hier von Anfang an sehr wohl gefühlt. Deshalb bin ich natürlich sehr an einer längerfristigen Lösung interessiert. Der Vorteil daran ist, dass man bei längerfristiger Gewissheit auch bereit ist mehr Arbeit / Aufwand in den Ausbau der eigenen Räume und auch der Etage zu stecken. An dieser steten Ungewissheit der Zwischennutzung sind im Laufe der Jahre leider viele gut gemeinte hausgemeinschaftliche Projekte gescheitert. Nichtsdestotrotz hat uns die Möglichkeit der Zwischennutzung als Gemeinschaft zusammengebracht, was persönlich wie auch beruflich ein Gewinn ist.

Ich war sehr froh und dankbar diese Räumlichkeit zu haben.

Die Gemeinschaft im Haus, tolle Räume, tolle Gegend, zentral und gute Verkehrsanbindung.

Ruhiges Schreibzimmer in der Nähe der Wohnung.

Ich habe mich für eine Nutzung entschieden, keine Zwischennutzung. Kreativer Freiraum und vielseitige Möglichkeiten sind mir dabei wichtig. Platz für Experimente.

Das Haus, die Büros, der Stadtteil, die Hausgemeinschaft, der Preis – alles gute Argumente dafür.

Ich habe mich vor allem für die Nutzung dieses tollen Mietangebots entschieden, Zwischennutzung war damit nachrangig. Ich brauche keine modernen Räume. Büros mit Charme sind vile inspirierender und passen zu unserer Art zu arbeiten.

Besser als nichts.

Bezahlbare Räume in zentraler Lage.

Nur der kurze Weg zur Arbeit ermöglicht mir, mit Familie spontanes Arbeiten; kreatives Umfeld; Bisher günstige Miete; großzügige Arbeitsfläche; Entspannte, kreative Atmosphäre; Kunden wohnen auch in Altona.

Die Lage und der Preis.

Günstige Miete in meinem Umfeld.

Keine Alternative.

D2: Haben Sie sonstige Anmerkungen? Zu den Räumlichkeiten, Mieter*innenstruktur, Vergabeverfahren der Räumlichkeiten, Kommunikation mit der Kreativ Gesellschaft, Themen-Schwerpunkte im Haus

Alles gut.

Mitsprache bei neuen Mietern wäre schön. Sorge um Zukunft wegen Umbau Neues Amt Altona. Mein Raum fällt dann weg.

Das Stockwerk sollte miteinbezogen werden können, wenn neue Mieter geplant sind. Vielleicht auch mehr Flexibilität bei den aktuellen Mietern und ihren Veränderungswünschen, bei Vergrößerung oder Verkleinerung. Die Organisation des Putzdienstes bleibt weiterhin schwierig, eigentlich seit Anfang an. An einigen Stellen sind Renovierungsarbeiten notwendig, etwas Wasserhähne aus hygienischen Gründen. Ein anderes System für die Tür wäre gut, damit nicht alle immer die gleichen Tasten drücken.

Ich wünsche mir schon ein Mitspracherecht bzw. Vorschlagsrecht bei der Vermietung der Räume, denn wir als Mieter kennen unsere Struktur vor Ort am besten und können einschätzen, wer die Etage bereichern würde. Wir organisieren uns hier sehr gut mit allem anderen und das wäre ein großer Wunsch.

Als Einzelnutzer habe ich nicht so viel Gehör in der Gemeinschaft. Als Mieter würde ich gern einen Raumwechsel unabhängig von der Webseite mit der Kreativ Gesellschaft besprechen und evtl. erreichen, wenn es Vakanzen gibt.

Ich hätte gerne eine langfristige Sicherheit des Mietverhältnisses.

Es wäre schön, wenn die Bürogemeinschaft über hinzukommende Mieter mitentscheiden könnte. Stillarbeiter sind im Altbau mit dünnen Wänden beliebter.

HAMBURG KREATIV GESELLSCHAFT MBH

Hongkong Straße 5/ 3. Boden 20457 Hamburg

T + 494087979860

F + 4940879798620

info@kreativgesellschaft.org

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Staatsrätin Jana Schiedek

Geschäftsführer: Egbert Rühl

Verantwortlich: Egbert Rühl

REDAKTION UND REALISATION

Dr. Katja Wolframm

Lisa Spelge

Laura-Malina Irrgang

DESIGN

Hansen/2 www.hansen2.de

Hamburg Kreativ Gesellschaft

Hongkong Straße 5 / 3. Boden

20457 Hamburg

Hamburg Kreativ Gesellschaft

Hongkongstraße 5, 20457 Hamburg

040 879 7986 0

kreativgesellschaft.org

facebook.com/kreativgesellschaft

Ein Unternehmen der Freien und Hansestadt Hamburg.