

# Bausteine für die Konzeption eines Kreativ- quartiers in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Kurzdarstellung der Ergebnisse der  
Machbarkeitsstudie (Stand 02.03.2023)

Multiplicities-Berlin (Dr. Bastian Lange)  
Inpolis Urbanism GmbH (Dr. Ares Kalandides)

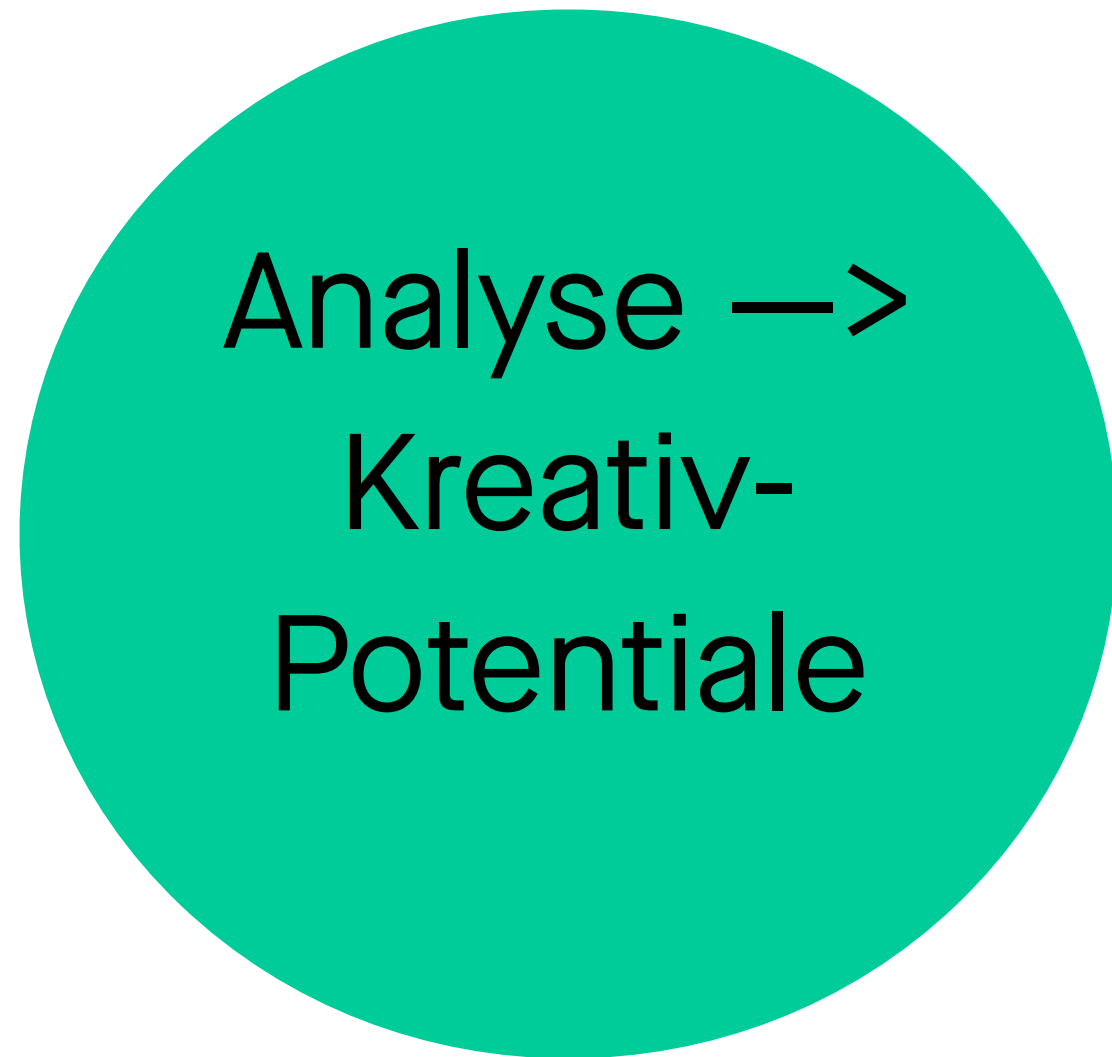




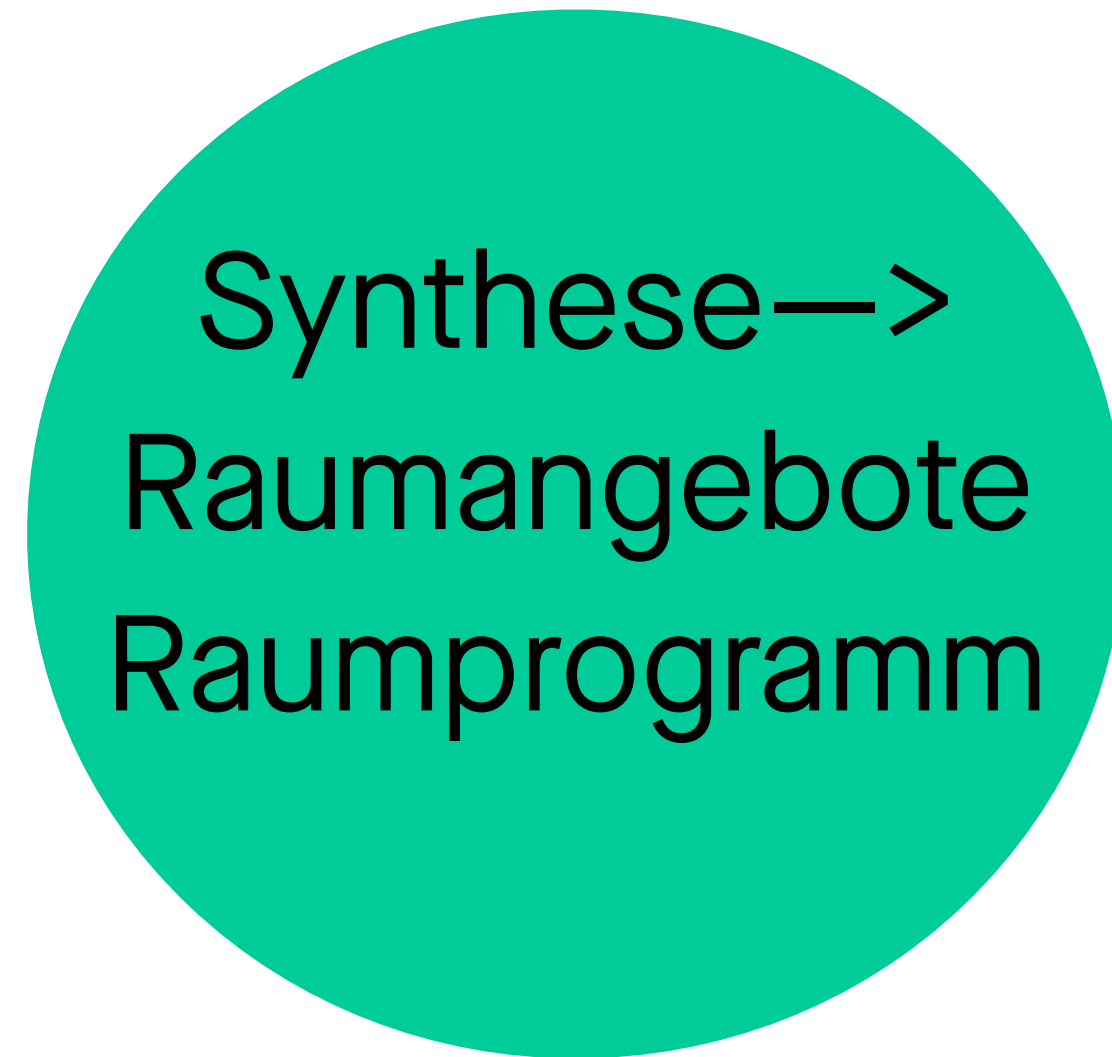
0

# Gliederung und Leitfragen für die Machbarkeitsstudie

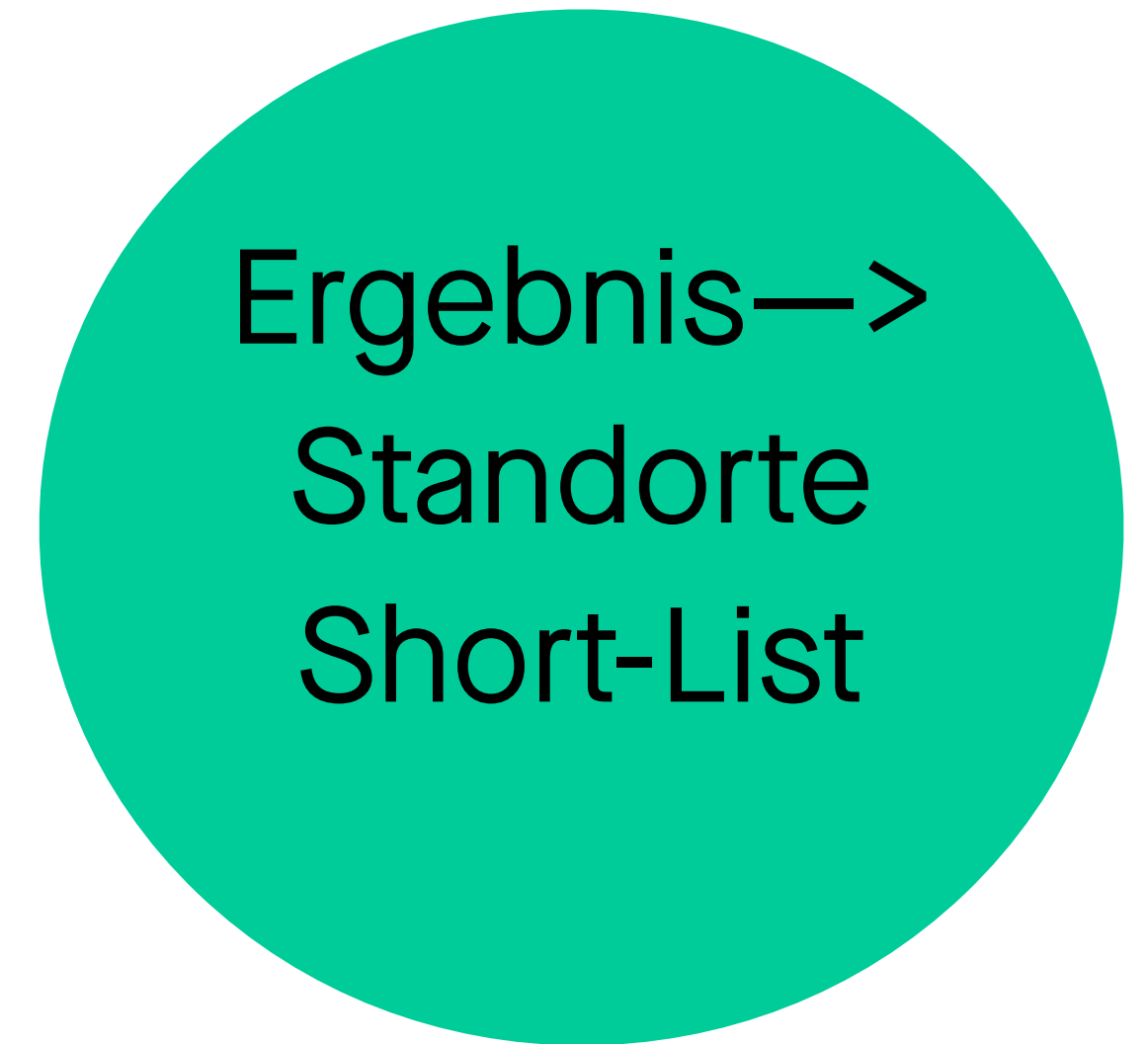
1



2



3



1

## Kreativpotentiale - Raumbedarfe - Leistungsangebote

- Es zeigt sich eine positive Entwicklungsdynamik der Kreativwirtschaft
- Die Kreativwirtschaft arbeitet stark in Projekten und Netzwerken
- Sie prägen damit neue Orte und Quartiere in der Innenstadt
- Die Kreativwirtschaft ist ein Motor für überregionale Kooperationen
- Schnittstellen- und Impulsgeber für andere Branchen in Rostock

## 2

# Kreativpotentiale - Raumbedarfe - Leistungsangebote

- Die Analyse der Raumbedarfe bemisst sich auf ca. 6.500 qm Fläche
- Benötigt werden Produktions-, Arbeits- und Gemeinschaftsräume
- Gewünscht werden offene Nutzungsräume auch für die Bürger\*innen
- Wichtig sind flexible Räume für Bildungsangebote und Bildungsträger
- Soziale und Medien-Räume, Gastronomie, Werkstätten sind wichtig

3

## Kreativpotentiale - Raumbedarfe - **Leistungsangebote**

Ein Kreativquartier ist mehr als ein Arbeitsort für die Kreativwirtschaft

...es kann Menschen aus der Region in die Stadt holen

... es kann neue Ideen und Kulturangebote für die Bürger bereitstellen

...es kann neue Formen der flexiblen und digitalen Arbeit fördern

...es kann starke Impulse für Startups und Wertschöpfung leisten



## 4

## Beispiele von Kreativimmobilien zur Transformation von Quartieren



Birmingham: STEAMHOUSE (2020 ff)

Ausstattungsmerkmale: Coworking Spaces, Makerspaces, Eventspaces, Community Spaces, Offices

5.500 qm Nutzfläche in einem neuen Stadtzentrum



Mannheim: Honeycamp (2021 ff)

Ausstattungsmerkmale: Coworking Spaces, Makerspaces, Eventspaces, Community Spaces, Offices

9.200 qm BGF in einem gewerblichen Transformationsareal



5

# Wie vollzog sich die Analysemethodik der Machbarkeitsstudie?

1

Interviews  
2 Workshops  
Bedarfsabfrage  
Marktanalyse  
Mapping

Juli-September 2022

2

Synthese der  
benötigen  
Raumbedarfe

Oktober 2022

3

Abgleich der  
Ergebnisse in  
Workshops und der  
Lenkungsgruppe

Okt. / Nov. 2022

# Ergebnisse: Raumangebote - Raumprogramm - Nutzergruppen

## Produktionsräume

Werkstätten (Makerspaces)  
analoge und digitale Labs  
Labore, Repair Café

Proberäume (Film, Ton, Tanz, Musik)  
Experimentier- und Sharingräume  
Technikräume (für Lagerung)

Lager und Archive  
Fundus, Materiallager, Reparatur-  
lager für andere Branchen

## Arbeits-, Coworking- und Vermietungsräume

Büros (Einzel- und Großraum)  
Flexible Raumangebote für Desktop-  
tätigkeiten (indiv. u. in Kleingruppen)

Coworking Space  
Office Spaces mit Breakout- und  
Workshopräumen

Workshop- und Gemeinschaftsräume  
Multifunktional zu nutzende Arbeits-,  
Gemeinschafts- und Kreativräume

## Öffentlich zugängliche und für andere zu nutzende (nicht-) kommerzielle Räume

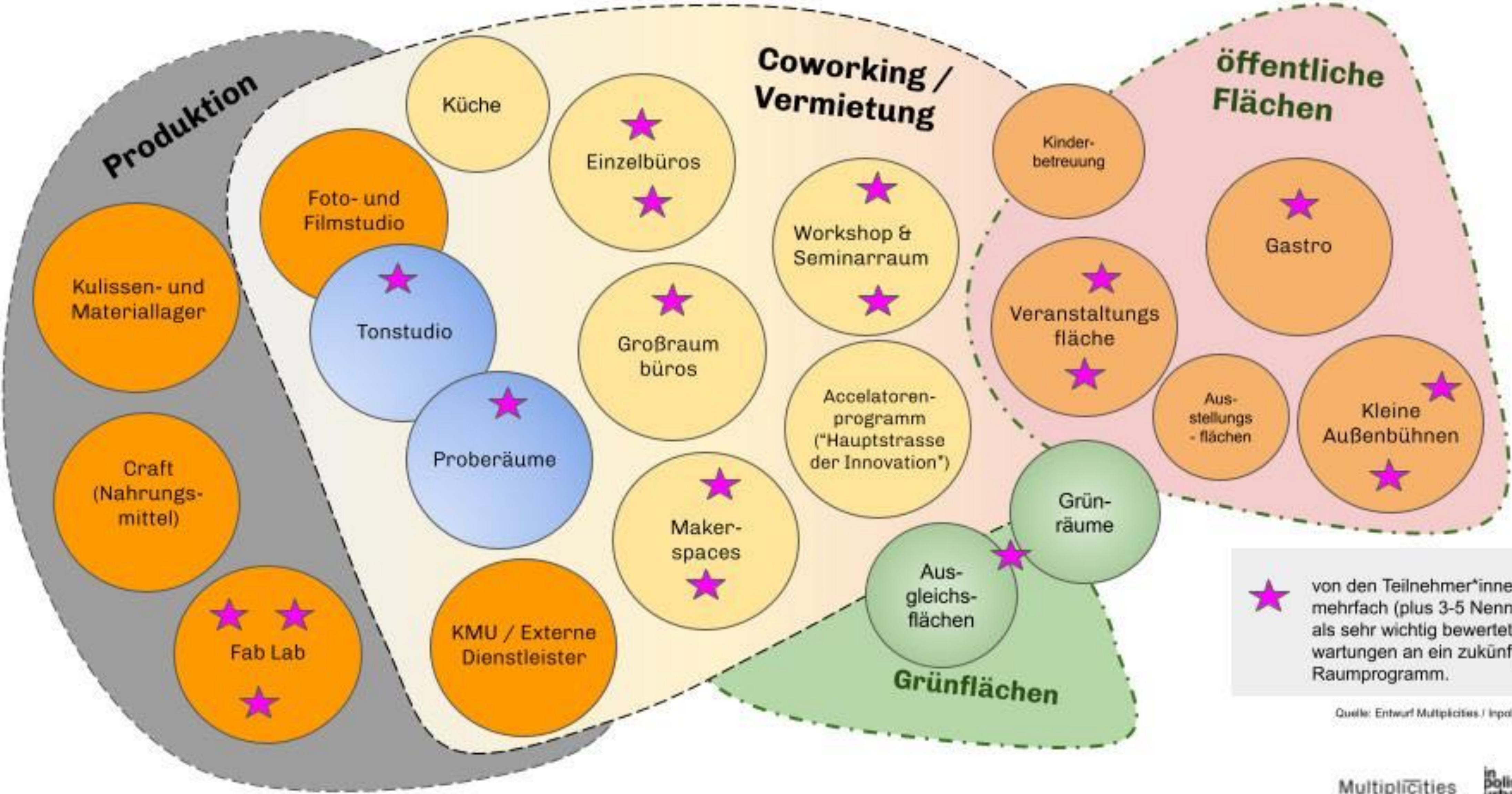
Gastronomie  
Café und Küche  
(ggf. auch Außengastronomie)

Veranstaltungsraum / kleine Bühne  
Multifunktional zu bespielende  
Bühne plus Haustechnik

Soziale und grüne Räume  
Aufenthaltsräume für Kinder  
Grünfläche



# Ergebnisse: Raumangebote - Raumprogramm - Nutzergruppen





## 8

# Ergebnisse: Raumangebote - Raumprogramm - Nutzergruppen



Bildquellen: Adobe Stock, Lizenzinhaber: Dr. Bastian Lange

Kreativschaffende,  
Künstler\*innen,  
Freelancer\*innen,  
Coworker\*innen

Startups, Gründer\*innen,  
Teamgründungen,  
Projektteams, Digitale  
Unternehmen

Bildungsprojekte, Kultur-  
anbieter, Lern- und Bild-  
ungsanbieter, Festivals,  
Konferenzmacher



## Ergebnisse „Raumangebote - Raumprogramm - Nutzergruppen“

Die Analyse der Fachgutachter ergab, dass das KQ...

... ein breites Spektrum an Nutzergruppen aufweisen sollte

... Arbeits-, Produktions- und öffentlich nutzbare Räume haben sollte

...Veranstaltungs- und Workshopräume und Eventspaces haben sollte

...auch für Kultur- und Bildungsträger genutzt werden sollte.



1

Die  
Kreativwirtschaft  
entwickelt sich  
positiv in Rostock

2

Die  
Kreativwirtschaft  
sucht konstant  
Räume in Rostock

3

Die  
Kreativwirtschaft ist  
ein Innovations-  
treiber für Rostock

Aus Workshops, Analyse und Abgleich mit dem DIZ sowie den Abstimmungsergebnissen mit der Lenkungsgruppe ergibt sich eine Konzeption „Kreativquartier“ mit einem **BREITEN PROFIL** mit ca. **6.500** qm gemischter Nutzfläche



# Konzeptionelle Bausteine des Kreativquartiers

## Funktionsangebote

### Fokus

- Kreative Officeräume
- Produktive Werkstatträume und Makerspaces
- Workshop- und Gemeinschaftsräume
- Veranstaltungsräume
- Soziale- und Betreuungsräume
- Material-, Lager-, Archivräume

## Zielgruppen

### Fokus

- Selbständige, Freelancer, Startups
- Medienunternehmen, Kreativproduktionen
- Vereine, Projektgruppen, Festivals/Events
- 

### Nachgeordnet

- Bürger\*innen, Nachbarn, Gäste

## Quantitative Parameter

6500 qm

### Fokus

- |                              |         |
|------------------------------|---------|
| • Kreative Officeräume       | 2000 qm |
| • Makerspaces                | 1500 qm |
| • Workshopräume              | 1200 qm |
| • Startup-Spaces             | 500 qm  |
| • Veranstaltungsräume        | 800 qm  |
| • Sozialräume (inkl. Gastro) | 500 qm  |

## Erste Einschätzungen

### Pro

- Alleinstellungsmerkmal im Ostseeraum
- Partner für regionale Entwicklungsoptionen

### Contra

- Erhöhter Verteilungs- und Abstimmungsaufwand
- Komplexerer Finanzierungs- u. Planungsaufwand



# Drei Standortoptionen für das Kreativquartier

„Kraftwerk“



- Der Standort wird seitens der Nutzer\*innen als gut geeignet betrachtet.
- Erreichbarkeit, Passung der Flächenbedarfe, Erweiterungsoptionen, Erkennbarkeit sind gegeben.
- Das Umfeld bietet sehr gute Synergien.

„Osthafen“



- Der Standort wird seitens der Nutzer\*innen als sehr gut geeignet betrachtet.
- Erreichbarkeit, Passung der Flächenbedarfe, Erweiterungsoptionen, Erkennbarkeit sind sehr gut.
- Kommunaler Eigentum kann Entwicklungssicherheit gewährleisten.

„Warnowufer“



- Der Standort wird seitens der Nutzer\*innen als gut geeignet betrachtet.
- Erreichbarkeit, Erkennbarkeit sind sehr gut. Passung der Flächenbedarfe sind begrenzt.
- Erweiterungsoptionen bedingt gegeben.



# Wirtschaftliche Schätzung der Projektkosten sowie des Mietzinses

„Kraftwerk“



**Projektkosten:**

Ca. 21 Mio. € für 6.672 qm Nutzfläche  
Mietzins bei 50%iger Förderquote  
10,26 €/qm

**Beobachtungen:**

Kurzfristige Nutzung des Bestands  
Kombination Alt- und Neubau ist USP

„Osthafen“



**Projektkosten:**

Ca. 16,4 Mio. € für 4.800 qm Nutzfläche  
Mietzins bei 50%iger Förderquote  
11,55 €/qm

**Beobachtungen:**

Aktuell unsichere Planungssituation  
Prädestiniert wg. kommunalem Zugriff

„Warnowufer“



**Projektkosten:**

Ca. 11,2 Mio. € für 3.280 qm Nutzfläche  
Mietzins bei 50%iger Förderquote  
11,50 €/qm

**Beobachtungen:**

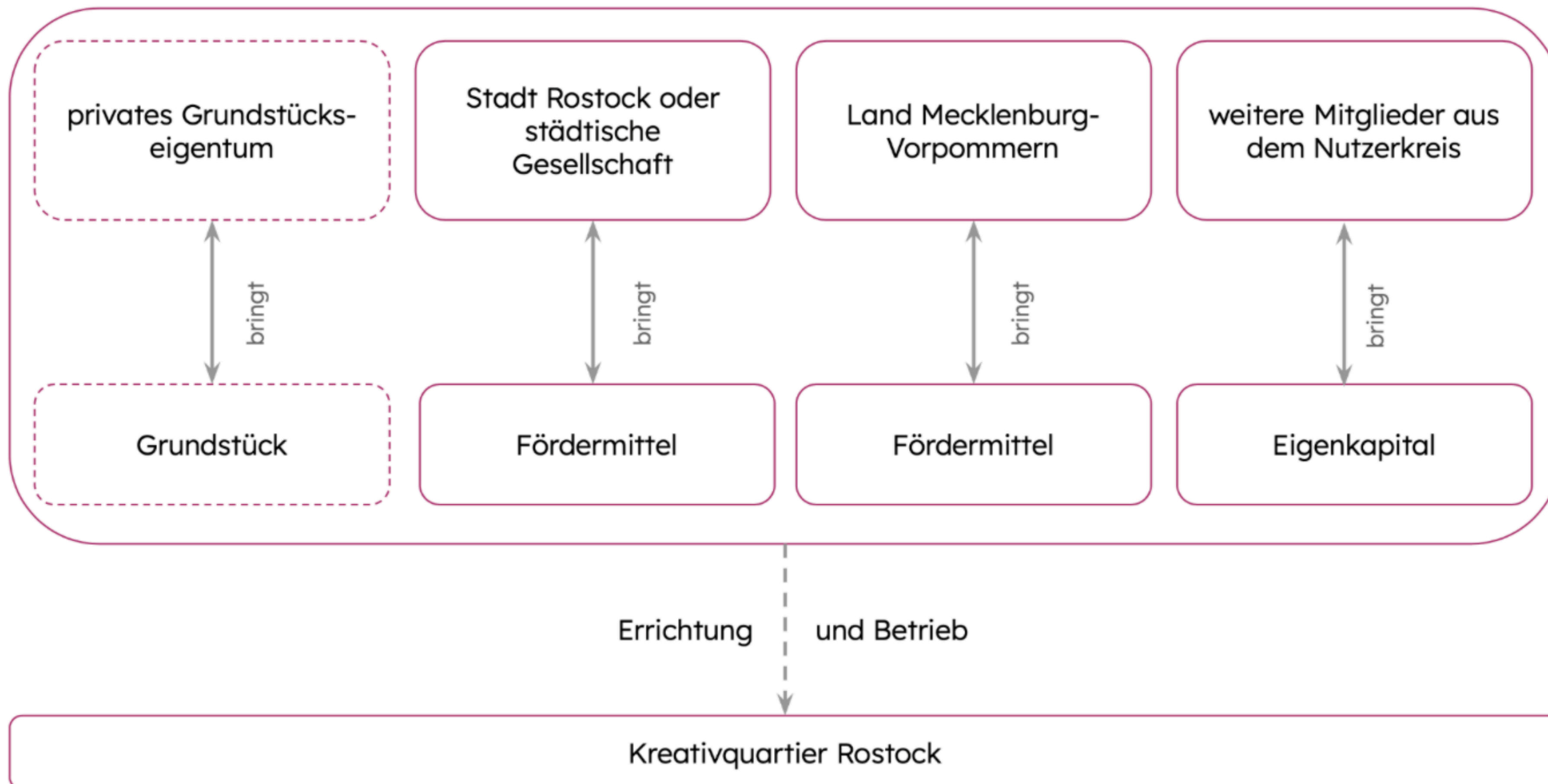
Starke Adresse, aber beengte räumliche  
Situation und geringe Expansions-  
möglichkeiten



# Mögliche Betreibermodelle

## Variante 3

### Bauherren- und Betreiber-genossenschaft



## Einschätzungen

Mit der Beteiligung der Nutzer:innen am Vorhaben wäre es auch ihr Projekt. Die Identifikation mit dem Ort und seinen Inhalten hätte Alleinstellungscharakter.

Öffentliche Einrichtungen könnten hierbei Leadership übernehmen auch unter Einbindung von Investoren.

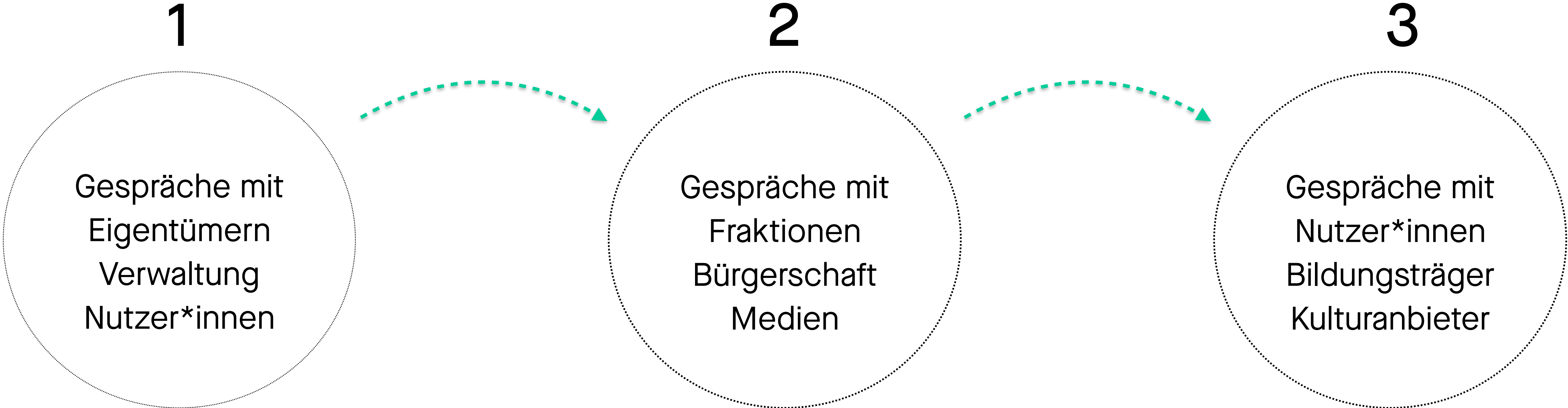
Das Wesen der Genossenschaft wäre ein Teil der gesamten Programmatik; Wirkung nach Innen und Außen.

Die Teilhabe vieler könnte einen wichtigen Beitrag zur inhaltlichen Weiterentwicklung des Vorhabens sein.

Das Projektrisiko wird auf noch mehr Schultern verteilt, Verantwortung und Einfluss ebenfalls.

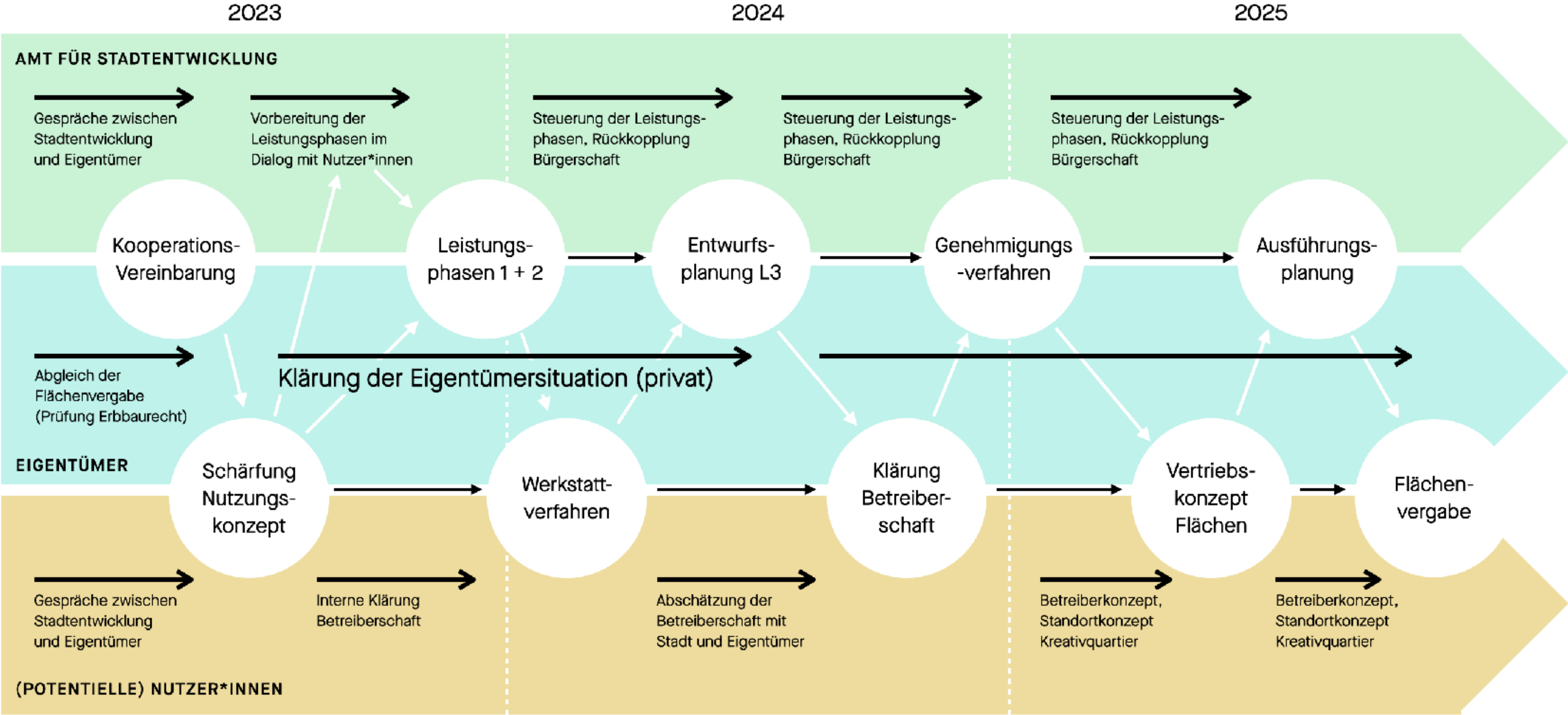


# Kurzfristige Informations- und Abstimmungsschritte





# Prozessdesign zwischen Stadt, Eigentümer und Nutzer\*innen





[www.multiplicities.de](http://www.multiplicities.de)  
[www.bastianlange.de](http://www.bastianlange.de)

Dr. Bastian Lange  
[lange@multiplicities.de](mailto:lange@multiplicities.de)

[www.inpolis-urbanism.de](http://www.inpolis-urbanism.de)

Dr. Ares Kalandides  
[kalandides@inpolis-urbanism.de](mailto:kalandides@inpolis-urbanism.de)