

AZ: 61-52 / Frau Schilf

**Drucksache Nr.: 0752/2013/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	28.06.2016	Ö	Kenntnisnahme
Jugendhilfeausschuss	05.07.2016	Ö	Vorberatung
Finanz- und Wirtschaftsförderungs- sausschuss	06.07.2016	Ö	Vorberatung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	07.07.2016	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	12.07.2016	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM

**Verhandlungsgegenstand:**

**Sanierungsgebiet und Gebiet des Städtebauförderungsprogramms "Soziale Stadt" Vicelinviertel Anscharstraße 8 / 10**

**- Erneuerung und Umnutzung des Gebäudes für eine Kinder- und Jugendeinrichtung sowie für die Nutzung durch Unternehmen aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft**

**Antrag:**

1. Dem Entwurf zur Umnutzung des Gebäudes für eine Kinder- und Jugendeinrichtung sowie für die Nutzung durch Unternehmen aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft und den damit verbundenen Baumaßnahmen wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen der Zustimmung des Ministeriums die Baumaßnahme durchzuführen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Baukosten in Höhe von 3,1 Mio. Euro  
Finanzierung aus dem Treuhandvermögen  
Im Rahmen des Treuhandvermögens stehen 2016 bisher 1,28 Mio. Euro verfügbare Mittel bereit (siehe Sachstandsbericht über das Treuhandvermögen, 0712/2013/DS).  
Weitere Städtebauförderungsmittel in Höhe von 1,5 Mio. Euro stehen für die Jahre 2017 bis 2019 bereit und es wurden für das Programmjahr 2016 Mittel in Höhe von 1,0 Mio. Euro beantragt.  
Weitere Städtebauförderungsmittel können nach Finanzierungsbedarf 2017 ff beantragt werden.

**B e g r ü n d u n g :**

**Bisheriges Verfahren**

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.11.2014 beschlossen (Drucksache 0317/2013/DS), die Verwaltung zu beauftragen, die weiteren Planungen für die Erneuerung des Gebäudes Ansharstraße 8/10 für die Nutzung als Kinder- und Jugendeinrichtung, betrieben durch die Aktion Jugendzentrum e. V., und für eine gewerbliche Nutzung durch Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft zu veranlassen. Das Raumprogramm, das der Planung der Kinder- und Jugendeinrichtung zugrunde liegt, wurde im Jugendhilfeausschuss am 03.02.2015 (Drucksache 0399/2013/DS) beschlossen.

Für die Flächen, die für die Kultur- und Kreativwirtschaft vorgesehen sind, wurde 2015 ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt (Mitteilung 0275/2013/2013).

Nach einem europaweiten Ausschreibungsverfahren wurden die Planungsleistungen an das Büro Anderhalten Architekten GmbH, Berlin vergeben.

**Bauliches Konzept**

Der vorliegende Entwurf erhält den stadtbildprägenden Charakter dieser ehemaligen Textilfabrik und bewahrt damit eines der letzten baulichen Zeugnisse industrieller Textilschichte Neumünsters.

Mit der vertikalen Anordnung der beiden Hauptnutzungen nimmt der Entwurf Abstand von der ursprünglich horizontalen gedachten Gliederung. Dadurch lassen sich die bei der Länge des Gebäudes erforderlichen zwei Brandabschnitte sinnvoll anordnen. Beide Nutzungen haben jeweils einen eigenen Eingang mit einem eigenen Treppenhaus. Der große Gruppenraum der Kinder- und Jugendeinrichtung, der u. a. für Veranstaltungen genutzt werden kann, ist über die Höhe von zwei Geschossen konzipiert und bietet damit eine großzügige Raumhöhe für die Ausstattung mit Bühne und Beleuchtung / Beleuchtungstraversen etc. Die in diesem Bereich vorhandene Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss ist erneuerungsbedürftig und wird somit zugunsten der zweigeschossigen Raumhöhe entfernt.

Der geänderte konzeptionelle Planungsansatz führt zu deutlich höheren Raum- und Nutzungsqualitäten und berücksichtigt die konkretisierten Anforderungen der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer.

### **Kinder- und Jugendeinrichtung**

Die Kinder- und Jugendeinrichtung wird im nördlichen Gebäudeteil (Richtung Anscharstraße) untergebracht. Über einen Foyer- / Cafébereich ist der große Gruppen- / Veranstaltungsraum im Erdgeschoss zu erreichen. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Gruppenräume, ein Raum für eine Medienwerkstatt, ein Büro und ein Bandübungsraum. Das Raumangebot wird durch einen weiteren Bandübungsraum im Erdgeschoss und eine (Fahrrad-)Werkstatt in einem eingeschossigen Neubau gegenüber dem Haupteingang ergänzt.

Die Räume im Obergeschoss sind barrierefrei erschlossen.

Die Planung wurde unter Beteiligung der Aktion Jugendzentrum e. V. erarbeitet und entspricht dem abgestimmten Raumprogramm.

Die Nutzfläche der Kinder- und Jugendeinrichtung beträgt 523 m<sup>2</sup>.

### **Gewerbeflächen für Kultur- und Kreativwirtschaft**

Die Gewerbeflächen sind im südlichen Gebäudeteil untergebracht. Über zwei Geschosse ist die Aufteilung in je drei Gewerbeeinheiten vorgesehen, deren Büro- / Atelierfläche von 41 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup> variieren. Jede Gewerbeeinheit ist mit eigenem Sanitärbereich und Teeküchen ausgestattet.

Die drei Gewerbeeinheiten im Obergeschoss sind nicht barrierefrei.

Die Planung wurde im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens vorgestellt. Die Nutzfläche der Gewerbeeinheiten beträgt insgesamt 434 m<sup>2</sup>.

### **Baukosten**

Die Baukosten betragen lt. Kostenberechnung 3,1 Mio. Euro.

Eine Kostenschätzung aus dem Jahre 2012 zu einer Erneuerung des Gebäudes ging von Baukosten in Höhe von ca. 2,1 Mio. Euro aus.

Durch die Konkretisierung der Planung und einen geänderten konzeptionellen Ansatz sind baukonstruktive und anlagentechnische Maßnahmen erforderlich, die bisher in den Kosten nicht enthalten waren.

Dieses betrifft u. a. die Raumhöhe des großen Gruppenraums / Veranstaltungsraums, die Untergliederung in zwei Brandabschnitte, ein zweiter baulicher Rettungsweg, die barrierefreie Erschließung des Obergeschosses der Kinder- und Jugendeinrichtung, die energetische Ertüchtigung der Außenwände nach aktuellen Verordnungen, Zulagen für den Schallschutz und die Lüftungstechnik in Verbindung mit Veranstaltungen, erhöhter Schallschutz für die Bandübungsräume. Darüber hinaus sind die allgemeinen Baukosten seit Erstellung der Kostenschätzung um ca. 6,5 % gestiegen.

### **Weiteres Verfahren**

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung soll die Zustimmung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln beim Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten beantragt werden. Nach erteilter Zustimmung wird die Verwaltung mit der Durchführung der Baumaßnahmen beginnen.

Außerdem wird zurzeit die Planung für die angrenzende Spiel- und Freifläche auf den Grundstücken Kieler Straße 54 - 64 / Anscharstraße 6 erarbeitet. Mit der Planung ist das Büro arbos Freiraumplanung GmbH & Co. KG, Hamburg beauftragt. In einer Beteiligungswerkstatt am 15.04.2016 haben Kinder- und Jugendliche dazu erste Ideen entwickelt.

Der Stadtteilbeirat Stadtmitte hat in seiner Sitzung am 11.06.2014 einstimmig die Erneuerung des Gebäudes Anscharstraße 8 / 10 für die Errichtung einer Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung beschlossen. Über den neuesten Stand der Planung wird der Stadtteilbeirat informiert.

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

### **Anlagen:**

- Lageplan
- Grundrisse
- Schnitte
- Ansichten