

AZ: 61-52 / Frau Schilf

**Drucksache Nr.: 0789/2013/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	13.09.2016	Ö	Kenntnisnahme
Jugendhilfeausschuss	20.09.2016	Ö	Vorberatung
Finanz- und Rechnungsprüfungs- ungsausschuss	21.09.2016	Ö	Vorberatung
Planungs- und Umweltaus- schuss	22.09.2016	Ö	Vorberatung
Bau- und Vergabeausschuss		Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	27.09.2016	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM

**Verhandlungsgegenstand:**

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

**- Erneuerung und Umnutzung des Ge-  
bäudes für eine Kinder- und Jugend-  
einrichtung sowie für die Nutzung  
durch Unternehmen aus dem Bereich  
der Kultur- und Kreativwirtschaft**

**A n t r a g :**

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 Baumaßnahmen durchzuführen.
3. Dem Abbruch des eingeschossigen Gebäudeanbaus wird zugestimmt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Baukosten in Höhe von 2,65 Mio. Euro

Gesamtbaukosten einschließlich Baunebenkosten und Außenanlagen in Höhe von 3,85 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 werden in 2017 beantragt.

**B e g r ü n d u n g :**

**Sanierungsgebiet Vicelinviertel**

Das Sanierungsgebiet Vicelinviertel ist aufgrund seiner vielfältigen sozialen und strukturellen Problemlagen eine der wichtigen Stadterneuerungsmaßnahmen der Stadt Neumünster.

Ziel ist es, u. a. durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln,

- die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern, die Bedürfnisse von Familien in besonderer Weise zu berücksichtigen, die Nutzungsvielfalt zu erhöhen und somit zur Integration aller Bevölkerungsgruppen beizutragen sowie
- die erhaltenswerte Bausubstanz instand zu setzen und zu modernisieren.

Das Gebäude der ehemaligen Textilfabrik in der Anscharstraße 8/10 ist eines der wenigen erhaltenen Gebäude aus der Blütezeit der Textilindustrie in Neumünster. Es wurde 1886 errichtet, 1910 erweitert und zeichnet sich durch seinen lang gestreckten Baukörper mit einer schlicht gegliederten Fassade in Klinkerbauweise aus, wie sie für derartige Bauten typisch war.

Bereits der Rahmenplan 1998 für das Sanierungsgebiet Vicelinviertel formulierte für die Anscharstraße 8/10 im Blockbereich Kieler Straße/ Anscharstraße/ Vicelinstraße einen Handlungsschwerpunkt und bewertete den Standort als geeignet für eine Gemeinbedarfseinrichtung und / oder Dienstleistungsgewerbe.

Die Rahmenplanfortschreibung für das Sanierungsgebiet Vicelinviertel 2015 schreibt diese Nutzung fort und ergänzt sie um einen geplanten Spielplatz auf den angrenzenden Grundstücken Kieler Straße 64-64, die 2004 mit Städtebauförderungsmitteln erworben wurden.

### **Bisheriges Verfahren**

Nach langen Verhandlungen gelang es 2011, die Grundstücke Anscharstraße 6, 8/10 zum o. g. Zweck mit Städtebaufördermitteln zu erwerben. Ursprünglich gehörte zu der Fabrik eine Fabrikantenvilla (Anscharstraße 6), die aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes 2012 abgebrochen wurde.

Im gleichen Jahr wurden durch ein Modernisierungsgutachten die Kosten für Erhalt und Instandsetzung der Fabrik und Nutzung als Kinder- und Jugendeinrichtung im Erdgeschoss sowie für eine gewerbliche Nutzung im Obergeschoss auf der Grundlage standardisierter Raumprogramme ermittelt. Die Kostenschätzung ergab 2,10 Mio. Euro Baukosten brutto und 2,40 Mio. Euro Gesamtkosten über alle Kostengruppen.

Dem Modernisierungsgutachten liegt ein Nutzungskonzept zugrunde, das der besonderen Bedeutung und Lage der ehemaligen Fabrik im Stadtteil gerecht wird und das den Entwicklungszielen des Städtebauförderungsprogramms *Soziale Stadt* Rechnung trägt. Ziel ist es u. a., Menschen außerhalb des Stadtteils für das Vicelinviertel zu gewinnen. Eine Voraussetzung dafür ist z. B. die Bereitstellung geeigneter Arbeits- und Gewerberäume. Gleichzeitig soll durch eine Kinder- und Jugendeinrichtung an zentraler Stelle im Stadtteil eine für alle Kinder und Jugendlichen offene und integrative Einrichtung entstehen, die dem umfassenden Bedarf an sozialraumorientierten Angeboten gerecht wird. Im positiven Fall werden sich die Angebote und Veranstaltungen der Kinder- und Jugendeinrichtung und die der Gewerbetreibenden ergänzen.

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 Anscharstraße 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). Zehn Interessenten haben Interesse an der Anmietung von Räumen bekundet. Der nachgefragte Flächenbedarf liegt über dem verfügbaren Flächenpotential.

Nach einem europaweiten Ausschreibungsverfahren wurden die Planungsleistungen 2015 an das Büro Anderhalten Architekten GmbH, Berlin vergeben. Die Planung der Freianlagen wurde 2016 an das Büro arbos Freiraumplanung GmbH & Co. KG, Hamburg, vergeben.

Der Entwurf zur Umnutzung des Gebäudes (Drucksache 0752/2013/DS) wurde den Ausschüssen in den Sitzungen im Juni 2016 zur Vorberatung vorgelegt. Auf Grund der hohen Kosten wurde beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, *wirtschaftlich vertretbare Alternativen für die beabsichtigte Nutzung durch Kinder und Jugendliche zu finden* (Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss 06.07.2016) sowie *die genauen Kosten* (Bau-, Planungs- und Umweltausschuss 07.07.2016) vorzulegen. Daraufhin wurde die Drucksache von der Tagesordnung der Ratsversammlung am 12.07.2016 seitens der Verwaltung zurückgezogen, um die damit verbundenen Prüfaufträge abzuarbeiten.

### **Bauliches Konzept**

Der vorliegende Entwurf erhält den stadtbildprägenden Charakter dieser ehemaligen Textilfabrik und bewahrt damit eines der letzten baulichen Zeugnisse industrieller Textilschicht Neumünsters. Dem Entwurf gelingt die Transformation eines Fabrikgebäudes zu einem multifunktionalen Ort, der durch seine großzügigen Freianlagen einen besonderen Charakter hat.

Durch den Erhalt und die Umnutzung dieses Gebäudes können neben der Kinder- und Jugendeinrichtung neue Gewerbeflächen im Vicelinviertel entstehen, mit der stadtweit einmaligen Chance eines kleinen Kultur- und Kreativwirtschaftszentrums.

Mit der vertikalen Anordnung der beiden Hauptnutzungen nimmt der Entwurf Abstand von der ursprünglich horizontal 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 / Beleuchtungs-traversen 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, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren erarbeitet wurden.

### **Kinder- und Jugendeinrichtung**

Die Kinder- und Jugendeinrichtung wird im nördlichen Gebäudeteil (Richtung Anscarstraße) 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 Hauptnutzfläche 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 54 m<sup>2</sup> bis 93 m<sup>2</sup> variieren. Jede Gewerbeeinheit ist mit eigenem Sanitärbereich und Tee-küchen ausgestattet.

Die drei Gewerbeeinheiten im Obergeschoss sind nicht barrierefrei.

Die Planung wurde im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens vorgestellt. Die Nutzfläche der Gewerbeeinheiten beträgt insgesamt 455 m<sup>2</sup>.

## **Außenanlagen**

Die bereits vorhandene Freianlage an der Ecke Anscharstraße/Kieler Straße ist schon heute ein wichtiger Treffpunkt und Kreuzungspunkt für fußläufige Wegebeziehungen im Viertel.

Mit der Erweiterung dieser Fläche um Spielangebote erhält die Kinder- und Jugendeinrichtung eine adäquate Freifläche, die auch für stadtteilbezogenen Aktivitäten zur Verfügung steht.

Der Entwurf der Außenanlagen wird zurzeit erarbeitet. In einer Beteiligungswerkstatt am 15.04.2016 haben Kinder- und Jugendliche dazu erste Ideen entwickelt.

Die Planung wird der Selbstverwaltung hinsichtlich der Gestaltung zur Beschlussfassung vorgelegt. Baukosten in Höhe von 0,38 Mio. Euro sind in der Kostenaufstellung enthalten.

## **Baukosten**

Die Baukosten betragen lt. Kostenberechnung 2,65 Mio. Euro und 3,85 Mio. Euro über alle Kostengruppen einschließlich Nebenkosten und Außenanlagen.<sup>1</sup> (siehe Anlage 1)

Gegenüber der Baukostenberechnung in der Drucksache 0752/2013/DS von 3,10 Mio. Euro wurden Reduzierungen in den Ausführungsstandards angesetzt die zu einer Baukostenreduzierung von 0,45 Mio. Euro führen. Dieses betrifft u. a. die Erneuerung des Daches und der Fenster, die qualitative Ausstattung der Gewerberäume (Sanitär/Beleuchtung), die Ausführung der Innenwände und die Reduzierung der raumakustischen Anforderungen in der Kinder- und Jugendeinrichtung. Gleichwohl wurde das Raumprogramm beibehalten.

Die Kostenschätzung aus dem Jahre 2012 zur Erneuerung des Gebäudes ging von Baukosten in Höhe von ca. 2,10 Mio. Euro und Gesamtbaukosten von 2,40 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.

Außerdem ging die Modernisierungsuntersuchung von 2012 von erneuerungsbedürftigen Außenanlagen von ca. 1.400 m<sup>2</sup> aus. Gemäß der fortgeschriebenen Rahmenplanung ist inzwischen die Herstellung einer ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Außenanlage u. a. zur öffentlichen Nutzung in Verbindung mit der Kinder- und Jugendeinrichtung vorgesehen.

Darüber hinaus haben sich die Baunebenkosten erhöht. Grund dafür sind die gestiegenen Baukosten sowie die bislang nicht berücksichtigten Kosten der Fachplanung für technische Ausstattung, Schallschutz- und Schadstoffgutachten.

---

<sup>1</sup> Die vergleichbaren Neubaukosten liegen bei 2,31 Mio. Euro, die Gesamtbaukosten bei 3,55 Mio. Euro. Die Kosten wurden ermittelt auf der Grundlage des Baukostenindex (Mittelwert) BKI 2015/II. Dass die Kosten für den Altbau höher sind, liegt u. a. an den hohen Raumhöhen, dem größeren Aufwand bei der Erneuerung und dem nachträglichen Einbau der technischen Anlagen.

## Finanzierung

Die Kosten von 3,85 Mio. Euro sollen zu 100 % aus Städtebaufördermitteln finanziert werden; davon beträgt der städtische Anteil 1,28 Mio. Euro.

Derzeit stehen für die Gesamtmaßnahme Neumünster Vicelinviertel bis 2019 2,78 Mio. Euro Städtebaufördermittel dem Treuhandvermögen zur Verfügung. Weitere Städtebaufördermittel in Höhe von 1,00 Mio. Euro wurden für 2016 beantragt und für 2017 ff. werden nach Finanzierungsbedarf weitere Städtebaufördermittel beantragt. Dabei ist eine Zwischenfinanzierung mit Städtebaufördermitteln aus der Stadtumbaumaßnahme Stadtteil West/Messeachse möglich.

## Überprüfung der Variante Abbruch und Neubau

Als kostengünstigere Variante zur Schaffung einer Kinder- und Jugendeinrichtung, wie im Prüfauftrag der Selbstverwaltung formuliert, wird seitens der Verwaltung der Neubau einer Kinder- und Jugendeinrichtung auf den Grundstücken und der Abbruch des bestehenden Fabrikgebäudes untersucht.

Diese Variante ist, sollte sie zur Umsetzung kommen, mit nicht vorhersehbaren Unwägbarkeiten und mit dem Verlust historisch gewachsener Bausubstanz und eines unverwechselbaren Ortes in der Stadt Neumünster verbunden. Damit entfielen auch die Möglichkeit der Schaffung von Gewerbeflächen für die Kultur- und Kreativwirtschaft, die als ein positiver Impuls zur Stärkung der lokalen Ökonomie im Stadtteil wirken könnte.

Nach derzeitigem Stand wären der Abbruch des Fabrikgebäudes und der Neubau einer Kinder- und Jugendeinrichtung nicht förderfähig. Erst bei Vorlage einer geänderten Rahmenplanung würde das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten darüber entscheiden, ob ein Neubau an gleicher Stelle förderfähig wäre. Dieses führt zu erheblichen Verzögerungen bei der Umsetzung der Sanierungsziele und gefährdet den Abschluss der Gesamtmaßnahme in dem abgestimmten Zeitraum bis 2019/2020.

Bei einer Förderfähigkeit des Neubaus setzen sich die Kosten wie folgt zusammen:

Neubau Kinder- und Jugendeinrichtung inkl. Nebenkosten	1,78 Mio. € <sup>2</sup>
Herstellung der Außenanlagen inkl. Nebenkosten	0,46 Mio. € <sup>3</sup>
Abbruch des Fabrikgebäudes	0,27 Mio. €
	gesamt: 2,51 Mio. €
	davon städtischer Anteil: 0,84 Mio. €
zuzüglich bislang angefallene Planungskosten, die bei Beendigung des bisherigen Projekts nicht mehr förderfähig sind:	0,30 Mio. €
	städtischer Anteil gesamt: 1,14 Mio. €

## Weiteres Verfahren

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

<sup>2</sup> Baukosten lt. Baukostenindex 2015: 2.475,00 €/m<sup>2</sup>, 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 20 % Nebenkosten

<sup>3</sup> Baukosten 0,38 Mio. € zuzüglich 20 % Nebenkosten

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:**

- Kostenaufstellung
- Lageplan
- Grundrisse
- Schnitte
- Ansichten