

Neufassung

AZ: Frau Kling

Drucksache Nr.: 0230/2023/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Kultur und Tourismus	12.03.2024	Ö	Vorberatung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	14.03.2024	Ö	Endg. entsch. Stelle
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	23.05.2024	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter/in:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

Umbau des Gebäudes Großflecken 12 (sog. Fielmann-Gebäude) für kulturelle Zwecke / Raumprogramm

A n t r a g:

1. Der Nachnutzung des Gebäudes Großflecken 12 (sog. Fielmann-Gebäude) durch die Stadtbücherei, das Kulturbüro und die Tourist-Information wird zugestimmt.
2. Dem diesbezüglichen Raumprogramm wird zugestimmt.

IRIS:

- Neumünster als Oberzentrum erhalten und stärken
- Innenstadt attraktiver machen
- Kulturelle und soziale Teilhabe ermöglichen

Finanzielle Auswirkungen:

Zunächst keine; die finanziellen Auswirkungen durch den Umbau werden im Antrag zum Planungsbeschluss dargestellt.

B e g r ü n d u n g:

Im Zusammenhang mit der Verlagerung der Stadtbücherei in das Gebäude Großflecken 4-10 (ehemaliges Karstadt-Gebäude) sollen in dem unmittelbar angrenzenden Gebäude Großflecken 12 (sog. Fielmann-Gebäude) Flächen für die Verwaltung, das Magazin und die Buchbinderei der Stadtbücherei untergebracht werden. Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.03.2022 dem Einsatz der für einen Teilumbau des sog. Fielmann-Gebäudes notwendigen Umbaukosten zugestimmt (Drucksache 1023/2018/DS). Ebenfalls in der Sitzung am 29.03.2022 hat die Ratsversammlung der Übernahme des Erbbaurechtsvertrages für das Grundstück Großflecken 12 zwischen der Dr. Hans Hoch Stiftung und der Fielmann AG zugestimmt (1035/2018/DS). Dabei war offengeblieben, wie nach der Übernahme des Erbbaurechtsvertrages mit den Flächen umzugehen ist, die für die Nutzungen durch die Stadtbücherei nicht benötigt werden (EG und 3. OG). Die in der Drucksache 1023/2018/DS genannten voraussichtlichen Kosten bezogen sich ausschließlich auf den Umbau, der unmittelbar der Nutzung durch die Stadtbücherei zuzuordnen ist.

Um den Einsatz städtischer Mittel für den erforderlichen Umbau der restlichen Flächen sowie die Notwendigkeit, die Vermietung der dann überwiegend gewerblich zu nutzenden Flächen durch die Stadt abzuwenden, hat die Verwaltung die Wohnungsbau GmbH Neumünster um Prüfung gebeten, ob dort ein eigenwirtschaftliches Interesse an der Übernahme des Erbbaurechtsvertrages, dem Umbau und der Vermietung des Gesamtgebäudes u. a. an die Stadt Neumünster besteht. Die Wohnungsbau Neumünster GmbH hat nach Prüfung ein solches Interesse verneint.

Inzwischen hat sich gezeigt, dass das Kulturbüro der Stadt Neumünster am derzeitigen Standort Kleinflecken 26 nicht über die erforderlichen Flächen für eine serviceorientierte Weiterentwicklung verfügt. Zudem hat das Museum Tuch + Technik, das Räume im Kulturbüro nutzt, weiteren Raumbedarf angemeldet. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, dass das Kulturbüro den Standort Kleinflecken 26 aufgeben und stattdessen die bislang noch nicht verplanten Flächen im sog. Fielmann-Gebäude nutzen soll. Die Überprüfung der Flächen im sog. Fielmann-Gebäude hat ergeben, dass es neben den o. g. Nutzungen durch die Stadtbücherei, den bislang am Standort Kleinflecken 26 untergebrachten Funktionen und Mitarbeitenden des Kulturbüros sowie optimierten Räumlichkeiten für den Kartenverkauf möglich ist, auch das derzeit im Gebäude Großflecken 68 untergebrachte Depot der städtischen Kunstsammlung hier unterzubringen. Die Flächen reichen jedoch nicht aus, um auch das Stadtarchiv zu integrieren. Bis auf weiteres verbleibt dieser dem Kulturbüro zugeordnete Bereich am jetzigen Standort Großflecken 68.

Das Kulturbüro plant die Ausweitung des Kartenverkaufs. Hierfür soll künftig das Ladenlokal im sog. Fielmann-Gebäude genutzt werden. Zur Nutzung von räumlichen und personellen Synergien bietet es sich an, die Tourist-Information durch die Mitarbeitenden des Kulturbüros betreiben zu lassen.

Insgesamt sollen somit folgende Nutzungen im sog. Fielmann-Gebäude untergebracht werden:

- Verwaltung, Magazin und Buchbinderei der Stadtbücherei,
- Kulturbüro inkl. ausgeweiteter Kartenverkauf und Depot Kunstsammlung, aber ohne Stadtarchiv,
- Tourist-Information.

Neben der Verbesserung der Unterbringung des Kulturbüro und einer Lösung für die Wiederaufnahme der Tourist-Information wird durch die vorgeschlagene Gesamtnutzung des sog. Fielmann-Gebäudes mit städtischen Funktionen ein inzwischen verfestigter Leerstand am Großflecken, der als städtebaulicher Missstand zu werten ist, durch eine für die Bürgerinnen, Bürger und Gäste der Stadt Neumünster attraktive Nutzung aufgelöst.

Folgendes Raumprogramm ist der Umbauplanung zu Grunde zu legen:

Stadtbücherei:

- Büroflächen für 15 Büroarbeitsplätze,
- Archivfläche mit ca. 70 m²,
- Buchbinderei mit ca. 30 m².

Kulturbüro:

- Büroflächen für 8 Büroarbeitsplätze,
- Besprechungsraum mit ca. 25 m²,
- Kunstsammlung mit ca. 60 m²,
- öffentlicher Bereich (Kartenverkauf, Ausstellungsfläche, Tourist-Information, Lager) mit ca. 120 m².

Tourist-Information:

- kein eigenständiger Raumbedarf, da Mitnutzung des öffentlichen Bereichs Kulturbüro,

übergeordnet:

- Sanitärräume entsprechend der Anzahl der Mitarbeitenden,
- Sozialraum bzw. Sozialräume inkl. Teeküche/n entsprechend der Anzahl der Mitarbeitenden,
- Erschließungsflächen,
- Kopierraum mit Flächen zur Verarbeitung und zum Schnitt von Werbematerial,
- Aufzug zur Herstellung der Barrierefreiheit,
- Gebäudetechnik.

Die tatsächlichen Raumgrößen sind abhängig von den Möglichkeiten der Umplanung des Bestandsgebäudes.

Ergänzende Informationen:

Der Ausschuss für Kultur und Tourismus hat im Rahmen seiner Vorberatung am 12.03.2024 der Drucksache einstimmig zugestimmt. Der Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt (endgültig entscheidende Stelle) hat am 14.03.2024 die Vertagung beschlossen, da hinsichtlich der in der Drucksache 0232/2023/DS „Umbau des Gebäudes Großflecken 12 (sog. Fielmann-Gebäude) für kulturelle Zwecke / Planungsbeschluss“ genannten vorläufigen Gesamtkosten der Maßnahme weiterer Beratungsbedarf bestand. Ergänzende Informationen zur Kostenberechnung werden in der Neufassung der Drucksache 0232/2023/DS gegeben.

Hinsichtlich des Raumprogramms ist ergänzend anzumerken, dass die Verwaltung nach der von der Ratsversammlung mit der Drucksache 1035/2018/DS beschlossenen Übernahme des Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück einschließlich des Gebäudes eine Lösung für die künftige Gesamtnutzung zu finden hatte. Den bestehenden Leerstand zu akzeptieren, wäre aus stadtentwicklungspolitischer Sicht nicht vertretbar. Auch bei einem Versuch, für die restlichen Flächen eine für den Standort angemessene gewerbliche Nutzung zu etablieren, wäre mit Investitionen in voraussichtlich gleicher Höhe zu rechnen. Die Möglichkeit mit der hier vorgeschlagenen Gebäudenutzung sowie das Leerstandproblem am Großflecken als auch das Raumprobleme des Kulturbüros zu lösen, ist aus Sicht der Verwaltung überzeugend.

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin