

AZ: 65.3 Herr Petersen / Frau Jahn

Drucksache Nr.: 0664/2023/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Kultur und Tourismus	09.06.2026	Ö	Vorberatung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	18.06.2026	Ö	Vorberatung
Ausschuss für Finanz- und Vergabeangelegenheiten	23.06.2026	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	24.06.2026	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	30.06.2026	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter/in:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

**Ehem. Fielmann Gebäude, Großflecken 12
Sanierung und Umbau des
Geschäftshauses für kulturelle Zwecke**

A n t r a g:

1. Der Planung für die Sanierung und den Umbau des ehemaligen Fielmann Gebäudes wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel im Haushalt, die Baumaßnahme umzusetzen (Baubeschluss).

IRIS:

- Stadtidentität stärken.
- Innenstadt stärken und Stadtteil entsprechend ihrer jeweiligen Besonderheiten und Bedarfen entwickeln.
- Kulturelle und soziale Teilhabe ermöglichen und erhöhen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der Maßnahme betragen 6.490.000 €.

Die voraussichtlichen Baukosten in Höhe von 6.014.200 € werden zum Haushalt 2027 angemeldet.

Zur Finanzierung der Kosten ist der Einsatz von Mitteln des Sondervermögens Infrastruktur und Klimaneutralität des Bundes vorgesehen.

Begründung:

Mit Beschluss des Ausschusses für Bauen, Stadtplanung und Umwelt vom 23.05.2024 wurde der Fachdienst Gebäudemanagement beauftragt, die Planung für die Nachnutzung des ehemaligen Fielmann Gebäudes durch die Stadtbücherei, das Kulturbüro, sowie die Tourist-Information einzuleiten.

Nach einem europaweiten Vergabeverfahren wurden die Objektplanungsleistungen an das Büro Kamleitner Architektur (ehemals Kamleitner Canales) aus Hamburg vergeben. In Zusammenarbeit mit weiteren Fachplanungsbüros wurde die vorliegende Planung erarbeitet.

Gebäudebestand: Das Gebäude Großflecken 12 besteht aus einem straßenseitigen Vorderhaus mit drei Vollgeschossen, Dachgeschoss und Dachboden sowie einem rückwärtigen, zweigeschossigen Gebäude (Hofgebäude) und einem verbindenden Mittelbau.

Das Vorderhaus wurde in den 1950er Jahren als Geschäftshaus in Massivbauweise mit einer Tragstruktur überwiegend aus Stahlbeton errichtet. Im Inneren wurden im Zuge verschiedener Umbauten wiederholt strukturelle Eingriffe vorgenommen.

Das Hofgebäude (Hinterhaus) wurde als eingeschossiger Mauerwerksbau ebenfalls in den 1950er Jahren errichtet. Dieser Gebäudeteil wurde mehrfach umgebaut, in den 1960er Jahren um ein Geschoss aufgestockt und in 2005 saniert.

Der Verbindungsbau (Mittelhaus) wurde in den 1960er Jahren als eingeschossiger Mauerwerksbau zwischen Vorder- und Hinterhaus errichtet und ebenfalls in 2005 saniert. Im Rahmen der Sanierung wurde das Mittelhaus zur Verbindung von Vorder- und Hinterhaus im 1. Obergeschoss aufgestockt.

Grundlagen der Planung: Die Planung erfolgt auf Grundlage des o. g. Beschlusses und den darin festgelegten Rahmenbedingungen mit dem Ziel, unterschiedliche, funktional aufeinander abgestimmte Nutzungen im Gebäude unterzubringen.

Hierzu zählen die Verwaltungsbereiche der Stadtbücherei, einschließlich Archivflächen und Buchbinderei. Darüber hinaus werden Flächen für das Kulturbüro der Stadt Neumünster vorgesehen, mit Bereichen für Kartenverkauf, Ausstellungen und Veranstaltungen. Ebenfalls wird die Tourist-Information in diesen öffentlichen Bereich integriert. Die städtische Kunstsammlung wird in dem Gebäude, in einem entsprechend ausgestatteten Depot untergebracht.

Über das im Mai 2024 politisch beschlossene Raumprogramm hinaus, werden zusätzliche Büroflächen mit insgesamt 3 Arbeitsplätzen für die Mitarbeitenden der Abteilung Verwaltung und Sportmanagement sowie die Leitung des Fachdienstes Kultur und Sport der Stadt Neumünster eingerichtet. Diese Entscheidung ist begründet in der optimierten Ausnutzung der Gebäudekapazitäten und unterstützt zudem den Wunsch, die Abteilungen des Fachdienstes räumlich zusammenzubringen.

Städtebauliches Umfeld: Das Gebäude Großflecken 12 befindet sich in zentraler Lage der Stadt Neumünster und grenzt unmittelbar an das kürzlich sanierte Sparkassengebäude Großflecken 4-10 (ehemaliges Karstadt-Gebäude) an, welches auch die neue Stadtbücherei beherbergt.

Mit der geplanten Maßnahme wird das Bestandsgebäude, Großflecken 12, funktional neu organisiert, mit dem Ziel, das Gebäude stärker in den öffentlichen Stadtraum einzubinden sowie die Erschließung und die Nutzungsqualität zu verbessern.

Es wird ein zusammenhängendes Nutzungskonzept mit klarer Erschließung, barrierefreien Zugängen und einer funktionalen Verknüpfung von öffentlichen, halböffentlichen und internen Bereichen angestrebt. Über den geplanten, offenen Durchgang im Erdgeschoss des Vorderhauses wird der Großflecken mit dem Innenhof und weiter mit den rückwärtigen, bereits neu gestalteten Freiräumen der Sparkasse mit Orientierung in Richtung Schwale, verbunden. Hierdurch wird das Gebäude Teil einer, für jedermann zugänglichen, räumlichen Abfolge von Stadt – Innenhof – Grünraum.

Erschließung: Im Rahmen der Planung wird die Erschließung des Gebäudes grundlegend neu organisiert und auf eine klare räumliche Struktur ausgerichtet.

Ein zentrales Element wird der neue, offene Durchgang im Erdgeschoss. Dieser Durchgang öffnet das Gebäude gezielt zum Großflecken und schafft die direkte Verbindung vom öffentlichem Stadtraum zum Innenhof. Hierdurch wird die bisher eher geschlossene und lineare Erschließungssituation aufgebrochen. Der Zugang zur Fläche der Tourist-Information und des Kulturbüros befindet sich in diesem neu geplanten Gebäudedurchgang.

Im dahinter liegenden Innenhof entsteht der neue Haupteingangsbereich für die Büro- und Verwaltungsnutzungen. Eine Rampe stellt dabei die barrierefreie Erschließung des Haupteingangs sicher.

Die PKW-Stellplätze sind hinter dem Gebäude angeordnet mit Zufahrt über den sogenannten C&A Parkplatz.

Entwurfskonzept: Das Erdgeschoss des Vorderhauses bildet den öffentlich zugänglichen Hauptbereich des Gebäudes. Hier wird das Kulturbüro mit integriertem Verkaufsbereich und Tourist-Information untergebracht. Die Fläche von ca. 100 m² wird mit Möblierungselementen ausgestattet, die bei Bedarf unterschiedliche Nutzungsformate wie z. B. Ausstellungen, Veranstaltungen, oder Präsentationen zulassen.

Eine neue Aufzugesanlage im Vorderhaus verbindet die Fläche im Erdgeschoss mit dem 1. und 2. Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss und stellt die barrierefreie, vertikale Erschließung sicher. Das Kellergeschoss wird aus Kosten-/Nutzen Gründen nicht durch den Aufzug erschlossen.

Im Erdgeschoss des Hinterhauses sind im hinteren Gebäudeteil Büroflächen und ein Besprechungsraum vorgesehen. Im mittleren Gebäudeteil wird die städtische Kunstsammlung untergebracht.

Im vorderen Teil des Hinterhauses werden im Erd- und Obergeschoss die zentralen Sanitärbereiche angeordnet.

Das Mittelhaus nimmt im Erdgeschoss den Haupteingang und den unteren Teil des Treppenhauses auf.

Im 1. Obergeschoss des Vorderhauses werden die Verwaltungsbereiche der Stadtbücherei sowie die Buchbinderei angeordnet. Im Hinterhaus sind in diesem Geschoss Büroflächen vorgesehen. Entlang der Flurzonen entsteht ein Archivbereich für historische Bestände. In entsprechenden Regalsystemen können hier rund 8.000 Medien gelagert werden.

Das 1. Obergeschoss des Vorderhauses ist über einen Durchgang mit der Stadtbücherei im angrenzenden Sparkassengebäude am Großflecken 4-10 verbunden.

In den darüber liegenden Geschossen (2. Obergeschoss und Dachgeschoss) sind ausschließlich Büroflächen vorgesehen. Ergänzt werden diese durch Aufenthaltsbereiche, Besprechungsräume einschließlich der dazugehörigen Neben- und Technikräume.

Das Kellergeschoss bleibt weitgehend unverändert. Hier werden die erforderlichen technischen Nebenräume untergebracht, die für den Betrieb des Gebäudes notwendig sind.

Gebäudeflächen: Die Bruttogrundfläche des Gebäudes beträgt rund 1.760 m².

Kostensituation: Die Kosten für die Maßnahme sind mit 6.490.000 € veranschlagt. Die Finanzmittel für den Bau sollen zum Haushalt 2027 unter anderem als Verpflichtungsermächtigung angemeldet werden.

Die mit der vorgelegten Kostenberechnung ermittelten Gesamtkosten liegen deutlich über den vorläufigen Kosten in Höhe von 4.970.000 €, welche als Kostenrahmen für den Planungsbeschluss ermittelt worden sind.

Die Überprüfung und Verifizierung der vorliegenden Kosten aus der Kostenberechnung erfolgt über die statistischen Kostenkennwerte für Gebäude, herausgegeben vom BKI Baukosteninformationszentrum. Die Kostenkennwerte werden jährlich auf Basis neu dokumentierter Objekte und neuer statistischer Auswertungen aktualisiert und beziehen sich auf die Kostengruppen 300 für die Baukonstruktion und 400 für die Technischen Anlagen. Die aktuelle Fassung für das Jahr 2025 liegt für den Bereich Altbau vor. Dieser wird zum aktuellen Abgleich herangezogen.

Als Grundlage für den Kostenrahmen des Planungsbeschlusses war der Kennwert 2023 BKI Umbauten pro m² Bruttogrundfläche herangezogen worden. Die Kostengruppen 200, 500 und 600 konnten zu dem Zeitpunkt nur pauschal ermittelt werden.

KG 200	1,00 * 100.000,00 €	100.000,00 €
KG 300 + 400	1.760 m ² * 2.028,80 €	3.570.688,00 €
KG 500	1,00 * 1500.000,00 €	150.000,00 €
KG 600	5% v. KG 300 + 400	178.534,40 €
KG 700	Gem. HOAI	970.780,80 €
Zur Rundung		- 3,20 €
gesamt		4.970.000,00 €

Die von den Planungsbüros zum Abschluss der Entwurfsplanung erstellte Kostenberechnung nach DIN 276, dritte Ebene stellt sich in der Zusammenfassung wie folgt dar:

Kostengruppe 200	Vorbereitende Maßnahmen	287.300 €
Kostengruppe 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.110.200 €
Kostengruppe 400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.208.900 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen und Freiflächen	205.500 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	426.100 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	1.213.000 €
	Summe brutto	6.490.000 €

Die Kosten der KG 300 und 400 belaufen sich gesamt auf 4.319.100 € brutto, was einem Quadratmeterpreis von rund 2.454 € entspricht. Abzüglich der Kostensteigerungen von 8 % pro Jahr, die bei 2,5 Jahren (vorliegende statistische Vergleichswerte aus dem 1. Quartal 2025 bis zum Baustart im 3. Quartal 2027) mit 20 % angenommen werden müssen, entspricht dieser Wert einem Quadratmeterpreis von 2.045 € pro m² für den Vergleich mit den Referenzobjektkosten Altbau aus dem Jahr 2025.

Der Wert 2.045 €/m² Bruttogrundfläche liegt im Bereich zwischen Mittel und Bis-Wert der Vergleichs-Kostenkennwerte für **Umbauten** in Altbauten 2025. Im Bereich von **Altbaumodernisierungen** im gleichen Zeitraum liegt dieser Wert im mittleren Kostenbereich.

Die Differenz in Höhe von rund 1.520.000 € zwischen den prognostizierten Gesamtkosten nach Kostenberechnung und den ermittelten Kosten im Kostenrahmen für den Planungsbeschluss lässt sich hauptsächlich aus der vorgefundenen Bausubstanz erklären. Die verschiedenen Gebäudeteile des Bürogebäudes wurden zu unterschiedlichen Zeiten und in sehr variierenden Qualitäten errichtet, sodass die Grenze zwischen Umbau und Modernisierung nicht klar gezogen werden kann.

In den Kosten der Kostenberechnung zeigt sich beispielsweise, dass die hochbaulichen Kosten (KG 300) eher dem Mittelwert eines Umbaus entsprechen, die Kosten der technischen Ausrüstung (KG 400) aber eher dem Bereich des Bis-Wertes einer Modernisierung zugeordnet werden können. Demnach können die vorgelegten Kostenberechnungen der externen Planungsbüros als angemessen und marktüblich bestätigt werden.

In den vorgenannten Kosten für vorbereitende Maßnahmen sind u.a. rund 175.300 € für Abbrucharbeiten, die Herstellung des Durchgangs vom Großfleck zum Hinterhof und damit verbundene Kosten für erforderliche statische Anpassungsarbeiten am Vorderhaus nach dem Rückbau des Bestandes enthalten.

Bei der KG 600 „Ausstattung und Kunstwerke“ sind die Kosten für festinstallierte Einbauten zur Ausstattung des Verkaufsraums der Tourist-Information, sowie Einbaumöblierungen in den Bürobereichen und dem Archiv der Bibliothek enthalten. Einrichtungskosten für die nutzungsspezifische Ausstattung der Büroarbeitsplätze, etc. entstehen laut Aussage des nutzenden Fachdienstes nicht. Mit Umzug wird das bestehende Mobiliar an den neuen Arbeitsplätzen weitergenutzt, es sollen keine neuen Möbel angeschafft werden.

Weiterer Ablauf: Es ist geplant, im Jahr 2026 nach Erteilung der Baugenehmigung die Ausführungsplanung zu erstellen, nach Freigabe des Haushaltes 2027 mit der Vorbereitung der Vergabe zu beginnen und die Bauleistungen europaweit auszuschreiben. Der Baubeginn könnte im 3. Quartal 2027 erfolgen. Es wird mit einer Bauzeit von rund 18 Monaten gerechnet.

Beteiligungen: Der Entwurf wurde im Rahmen einer Nutzendenbeteiligung Vertreterinnen und Vertretern des Fachdienstes Kultur und Sport und des Beirats für Menschen mit Behinderung vorgestellt. Der Seniorenbeirat und der Kinder- und Jugendbeirat waren zu dem Termin ebenfalls eingeladen. Eine Teilnahme ist nicht erfolgt. Die Planung wurde darüber hinaus auch den Fachdiensten Stadtplanung und Stadtentwicklung, Bauordnung und Denkmalpflege sowie Natur- und Umwelt im Rahmen einer Bauantragskonferenz vorgestellt. Der Fachdienst Tiefbau und Grünflächen wurden ebenfalls beteiligt.

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlagen:

Lageplan
Grundriss UG
Grundriss EG
Grundriss 1.OG
Grundriss 2.OG
Grundriss DG
Schnitt
Ansicht Nord
Ansicht West
Ansicht Ost