

AZ: 40.3

**Drucksache Nr.: 1023/2018/DS**

=====

| Beratungsfolge                              | Termin     | Status | Behandlung           |
|---|------------|--------|----------------------|
| Schul-, Kultur- und Sportaus-<br>schuss     | 08.03.2022 | Ö      | Vorberatung          |
| Finanz- und Rechnungsprü-<br>fungsausschuss | 16.03.2022 | Ö      | Vorberatung          |
| Planungs- und Umweltaus-<br>schuss          | 16.03.2022 | Ö      | Vorberatung          |
| Hauptausschuss                              | 22.03.2022 | Ö      | Vorberatung          |
| Ratsversammlung                             | 29.03.2022 | Ö      | Endg. entsch. Stelle |

**Berichterstatter:**

Oberbürgermeister Bergmann/Erster  
Stadtrat Hillgruber

**Verhandlungsgegenstand:**

**Umzug der Stadtbücherei in das  
ehemalige Karstadt-Gebäude; hier:  
Abschluss eines Mietvertrages inkl.  
einer Nebenabrede**

**A n t r a g:**

- 1) Dem Abschluss eines Mietvertrages in-  
klusive einer Rahmenvereinbarung mit  
der Sparkasse Südholstein zur Anmie-  
tung von Teilen des ehemaligen „Kar-  
stadt-Gebäudes“ wird zugestimmt.
- 2) Den notwendigen Umbaukosten für das  
ehemalige „Fielmann-Gebäude“ wird zu-  
gestimmt.

**ISEK:**

Kulturelle und soziale Teilhabe ermöglichen  
bzw. erhöhen

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zu 1)

Voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 ist die jährliche Miete von rd. 400.000 Euro zzgl. Nebenkosten in die Haushaltsplanung des Produktes 11112 (Gebäudewirtschaft) aufzunehmen.

Voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 ist der jährliche Pauschalbetrag für die Nutzung der Veranstaltungsräume in Höhe von 21.000 Euro in die Haushaltsplanung des Produktes 27201 (Stadtbücherei) aufzunehmen.

Zu 2)

Voraussichtlich im Haushaltsjahr 2024 ist der Betrag in Höhe von 895.000 Euro in den Investitionshaushalt des Produktes 11112 (Gebäudewirtschaft) einzuplanen.

## **B e g r ü n d u n g :**

### **1. Ausgangssituation**

Seit April 2009 ist die Stadtbücherei Neumünster in der Wasbeker Straße 14-20 untergebracht. Nach mittlerweile fast 13 Betriebsjahren stellt sich zunehmend heraus, dass diverse Unzulänglichkeiten des Gebäudes eine qualitative Weiterentwicklung des Büchereiservices verhindern. Darüber hinaus ist die Dauer des derzeitigen Mietverhältnisses für das Gebäude in der Wasbeker Straße befristet, so dass ein Umzug in einigen Jahren schon aus diesem Grund notwendig wird.

Vor diesem Hintergrund wurden im Herbst 2020 erste Gespräche zwischen der Stadt Neumünster und dem damaligen Vorstand der Sparkasse Südholstein geführt, um einen möglichen Umzug der Stadtbücherei in das ehemalige „Karstadt-Gebäude“ zu sondieren.

Ziel aus städtischer Sicht war die Weiterentwicklung der Stadtbücherei hin zu einem sogenannten „Dritten Ort“, wobei die Zentralität des künftigen Standorts eine wichtige Voraussetzung sichern könnte.

### **2. Derzeitige Beschlusslage**

Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hat sich in ihrer Sitzung am 08.06.2021 mit der Drucksache 0822/2018/DS zu dem Ziel bekannt, dass die Stadtbücherei in das ehemalige „Karstadt-Gebäude“ und das angrenzende „Fielmann-Gebäude“ ziehen soll. Überdies stimmte die Ratsversammlung mit selbiger Drucksache der Neuausrichtung der Stadtbücherei hin zu einem „Dritten Ort“ zu. Zum damaligen Zeitpunkt wurde von einer Miethöhe von rd. 300.000 Euro zzgl. Nebenkosten pro Jahr ausgegangen, wie bereits in der Begründung zur Drucksache 0822/2018/DS dargestellt wurde. Für die Ausstattung der Stadtbücherei (Möblierung, Selbstverbuchungstechnik) wurden Kosten von bis zu 1.150.000 Euro bewilligt.

### **3. „Fielmann-Gebäude“**

In der o.a. Drucksache wurde bereits die Absicht dargestellt, im neben dem ehemaligen „Karstadt-Gebäude“ befindlichen „Fielmann-Gebäude“ Flächen für die Verwaltung, das Magazin und die Buchbinderei der Stadtbücherei anzumieten. Zwischenzeitlich stellt sich jedoch die Übernahme des Erbpachtvertrages, den die Fielmann AG mit der Eigentümerin des Gebäudes (Dr. Hans-Hoch-Stiftung) abgeschlossen hat, durch die Stadt Neumünster als insgesamt wirtschaftlichere Variante dar. Die Entscheidung hierüber wird von der Ratsversammlung mit der Drucksache 1035/2018/DS erbeten. Für den Fall, dass die Ratsversammlung der Übernahme des Erbpachtvertrages durch die Stadt nicht zustimmt, müssten Verhandlungen zur Anmietung der in dem „Fielmann-Gebäude“ benötigten Flächen aufgenommen werden. Eine Umsetzung des Umzuges der Stadtbücherei in das „Karstadt-Gebäude“ ist ohne diese Flächen nicht möglich (siehe Drucksache 0822/2018/DS).

Nach Übernahme des Erbpachtvertrages werden Umbaumaßnahmen in dem Gebäude notwendig, um die Nutzung als Bürogebäude zu ermöglichen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Maßnahmen, die unabhängig von der Nutzung durch die Stadtbücherei zu sehen sind und auch notwendig wären, wenn andere Dienststellen der Stadt Neumünster dort einziehen sollten. Für die Herstellung der Barrierefreiheit des Gebäudes wird insbesondere der Einbau eines Aufzugs mit drei Haltestationen erforderlich.

Nach einer Kostenschätzung des Architekturbüros TchobanVoss werden für diese Umbaumaßnahmen 895.000 Euro aufzuwenden sein.

#### **4. Vertragsangebot der Sparkasse Südholstein**

Mit einer E-Mail vom 12.01.2022 bietet die Sparkasse Südholstein der Stadt Neumünster entsprechende Flächen des ehemaligen „Karstadt-Gebäudes“ zur Nutzung durch die Stadtbücherei an. Der Mietvertragsentwurf sieht eine Nettokaltmiete von rd. 400.000 Euro jährlich vor. Die Veränderung der Miete im Vergleich zur Drucksache 0822/2018/DS aus dem April 2021 begründet sich zum einen durch Baupreissteigerungen und zum anderen aus einem angepassten Ausbaustandard im Vergleich zu den damaligen pauschalierten Annahmen. Die Räume sollen nun „schlüsselfertig“ übergeben werden, so dass nur noch die mobile Ausstattung und fachspezifische Infrastruktur (Selbstverbuchungstechnik, IT-Anbindungen) beschafft werden müssen.

Neben dem Mietvertrag für die zukünftigen Büchereiflächen wird der Stadt Neumünster von der Sparkasse Südholstein das Angebot unterbreitet, mit einer Rahmenvereinbarung die Veranstaltungs- und Seminarräume inklusive Zubehör (Mobiliar, Präsentationstechnik) zu einem Pauschalpreis für Veranstaltungen und bibliothekspädagogische Angebote nutzen zu dürfen. Es handelt sich hierbei um einen Veranstaltungssaal, der für Konzerte und größere Veranstaltungen der Stadt Neumünster sowie durch nichtkommerzielle örtliche Kulturveranstalter (Vereine, Chöre etc.) genutzt werden kann.

Zwei Seminarräume im 1. Obergeschoss sind unter anderem für Klassenführungen oder andere medienpädagogische Angebote notwendig.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Mit Annahme des Mietvertragsangebotes der Sparkasse Südholstein durch die Stadt Neumünster zur Anmietung von Teilen des ehemaligen „Karstadt-Gebäudes“ entstehen Mietaufwendungen und entsprechende Mietauszahlungen in Höhe von jährlich rd. 400.000 Euro zzgl. Nebenkosten. Diese müssen voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 für die Dauer des Mietverhältnisses von 20 Jahren in der Haushaltsplanung des Produktes 11112 (Gebäudewirtschaft) berücksichtigt werden.

Im Gegenzug entfallen die Mietaufwendungen und entsprechende Mietauszahlungen für das Gebäude in der Wasbeker Straße in Höhe von ca. 186.000 Euro jährlich. Darüberhinaus sind geringere Nebenkosten aufgrund des modernen Ausbaustandards zu erwarten.

Die Aufwendungen und Auszahlungen für die Nutzungspauschale in Höhe von 21.000 Euro jährlich müssen voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2025 in der Haushaltsplanung des Produktes 27201 (Stadtbücherei) berücksichtigt werden.

Voraussichtlich im Haushaltsjahr 2024 entstehen investive Auszahlungen in Höhe von 895.000 Euro für den Ausbau der Flächen im ehemaligen Fielmann-Gebäude, die im Produkt 11112 (Gebäudewirtschaft) einzuplanen sind.

Von diesen 895.000 Euro sind lediglich 182.500 Euro als büchereispezifisch anzusehen (z.B. Deckenverstärkung für Rollregallager und Bücherregale). Die übrigen 712.500 Euro würden auch bei einer Nutzung durch andere städtische Dienststellen entstehen (z.B. Elektroinstallation, Einbau eines Fahrstuhles usw.).

im Auftrag

Tobias Bergmann

Carsten Hillgruber

Oberbürgermeister

1. Stadtrat

**Anlagen:**

- Entwurf des Mietvertrages zur Anmietung von Teilen des ehemaligen „Karstadt-Gebäudes“
- Entwurf einer Rahmenvereinbarung zur Nutzung des Veranstaltungssaales und der Seminarräume