



rungsbau des Ahrensburger Rathauses ohne Saal - wurde auch die räumliche Verlagerung der Volkshochschule (VHS) an den Stormarnplatz diskutiert und grds. befürwortet. Dabei wurden verschiedene Varianten diskutiert. Befürwortet wurden zwei Varianten (**Anlage 2**), Variante 3: der Bau eines neuen Kulturzentrums mit VHS, Stadtbücherei und Saal und Variante 1: der Anbau der VHS an das Gebäude, in dem aktuell die Bibliothek untergebracht ist.

Aus stadtplanerischer Sicht ist ein Neubau von VHS + Stadtbücherei auf der Grandfläche am südl. Stormarnplatz einem Anbau an die Bibliothek vorzuziehen, da an diesem Standort weder der Denkmalschutz des Ahrensburger Rathauses, die Abstandflächen bestehender Gebäude, die Belange der Anlieger sowie weitere besondere örtliche Gegebenheiten (bspw. Souterrain Stadtbücherei) berücksichtigt werden müssen, die letztendlich zu einer deutlichen Kostensteigerung des Projektes führen würden.

Die räumliche Verlagerung der VHS an den Stormarnplatz ist bereits Bestandteil der VU sowie gültiges Sanierungsziel. Im bestehenden Konzept sind jedoch noch keine expliziten Flächen für die Ansiedelung der VHS ausgewiesen. Diese Lücke soll mit dieser Vorlage geschlossen werden. Folglich wird mit der Fortschreibung auch die Aktualität der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sichergestellt.

Darüber hinaus könnte das derzeit als Bücherei genutzte Gebäude im Zuge dieser Maßnahmen seinem ursprünglich geplanten Zweck als Bürgerhaus mit integrierten „Ratssaal“ zugeführt werden.

Gefördert werden könnte das o.g. Projekt durch das Sonderprogramm der Städtebauförderung „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ mit einer Förderquote von 90 %. Voraussetzung ist ein entsprechender bewilligter Antrag beim Innenministerium SH bis Ende März 2020. Sichergestellt ist bisher der jährliche Projektauftrag bis 2023. Das Innenstadtkonzept soll daher rechtzeitig fortgeschrieben werden. Fortgeschrieben werden Kapitel 7.2 der VU (Maßnahmenkonzept) und Kapitel 8.1 der VU (Kosten- und Finanzierungsübersicht).

---

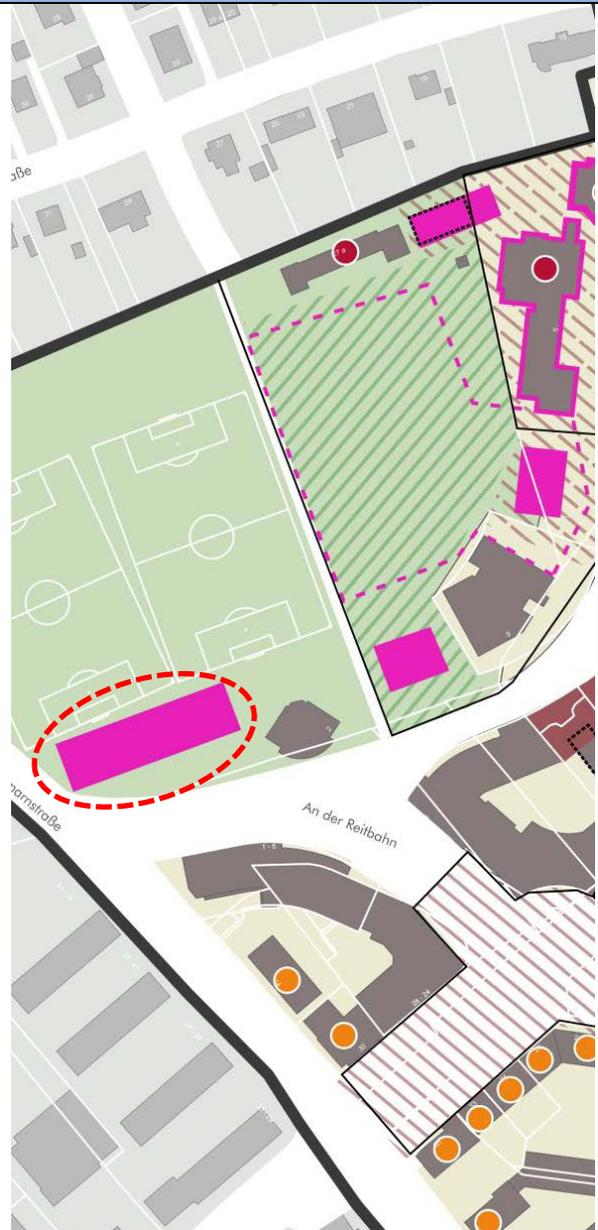
Michael Sarach  
Bürgermeister

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Fortschreibung ISEK Innenstadt/Schlossbereich Kap. 7.2 und 8.1  
Anlage 2 – Workshop Raumprogramm Rathausenerweiterungsbau

## Maßnahmen der Durchführung

Neubau Kulturzentrum mit Volkshochschule und Stadtbücherei	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Neubau eines Kulturzentrums mit Integration von Volkshochschule und Stadtbücherei. Die bestehende Bibliothek der Stadt wie auch die Volkshochschule stoßen räumlich an ihre Kapazitätsgrenzen. Der Neubau soll die bestehenden Bedarfe befriedigen. Die Neuordnung der Gemeinbedarfseinrichtungen auf dem „Stormarnplatz“ wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen diskutiert und beschlossen. Die räumliche Nähe der einzelnen Gemeinbedarfseinrichtungen ermöglicht Synergieeffekte und letztendlich auch eine Kostenreduktion im laufenden Betrieb. Die Einzelmaßnahme leistet einen entscheidenden Beitrag in Bezug auf die Erfüllung des Sanierungszieles: „Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote für unterschiedliche Nutzergruppen beleben die Innenstadt“</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Bücherei und Volkshochschule
Kosten	10.000.000 €
Nr. gem. StBauFR	B.2.2.5
Finanzierung	Ggf. Investitionspakt soziale Integration, sonst Stadt Ahrensburg



## 8.1 Ausgaben

Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	Ausgabeart	Gesamtausgaben in € (brutto)	Mittel StBauFR in € (brutto)	Mittel Dritter in € (brutto)	Zusätzliche Mittel Kommune in € (brutto)
<b>B 2</b>	<b>Maßnahmen der Durchführung</b>				
<b>B 2.2</b>	<b>Baumaßnahmen</b>				
B. 2.2.3	Neubau Kulturzentrum VHS+ Stadtbücherei	10.000.000		9.000.000	1.000.000
	Baumaßnahmen gesamt (vgl. S. 165 VU 2018) + Neubau Kulturzentrum	<b><u>37.409.570</u></b>	<b><u>13.861.279</u></b>	<b><u>17.490.000</u></b>	<b><u>6.058.291</u></b>
Summe der Ausgaben (ohne weitere angenommene Eigenmittel der Gemeinde) gemäß beschlossener VU (vgl. S. 166 VU 2018)		72.668.570	46.104.779	10.327.500	16.236.291
<b>Summe der Ausgaben inklusive Neubau Kulturzentrum gemäß Fortschreibung Innenstadt-konzept</b>		<b>82.668.570</b>	<b>46.104.779</b>	<b>19.327.500</b>	<b>17.236.291</b>

# RATHAUS-ERWEITERUNGSBAU

Entscheidungsfindung Raumprogramm



# FLÄCHENBEDARFE

# Bedürfnisse Rathaus

## Derzeit

- Büroflächen derzeit nicht ausreichend
- Zwischenlösungen (Container, externer Standort) nicht befriedigend

## Zukünftig

- ca. 750 m<sup>2</sup> reine Büroflächen erforderlich
- ca. 435 m<sup>2</sup> für Toiletten, Teeküchen, Besprechungsräume etc.
- ca. 375 m<sup>2</sup> weitere Archivflächen (solange keine Digitalisierung stattfindet)
- Standort: angrenzend an das Rathaus

# Bedürfnisse Veranstaltungssaal

## Derzeit

- Kein Bürgerhaus in Ahrensburg
- Peter-Rantzau-Haus stark ausgelastet. Veranstaltungen müssen lange im Voraus geplant werden

## Zukünftig

- Weiterer Bedarf für einen Veranstaltungssaal mit ca. 300 m<sup>2</sup> Grundfläche (zzgl. Nebenflächen)
- Potenzielle Nutzer: Politische Gremien, Verwaltung, Bücherei und VHS
- Nähe zu den Nutzern gewünscht

# Bedürfnisse Bücherei

## Derzeit

- Zufriedenheit mit Flächengröße und Standort  
⇒ Standort soll aus Sicht der Nutzer beibehalten werden
- Verteilung der Bücherei auf drei Ebenen personalintensiv
- Hoher Aufbauaufwand für Veranstaltungen (ca. 50 x jährlich)
- Raum für Veranstaltungen z.T. nicht ausreichend

## Zukünftig

- Zusammenlegung mit VHS + ? wünschenswert (Synergieeffekte nutzen, Kulturzentrum)
- Innenstadtnahen Standort möglichst beibehalten
- Fläche möglichst auf zwei Ebenen verteilen (weniger personalintensiv → weniger Kosten)
- Ergänzung / Vergrößerung Veranstaltungssaal
- Ausbau Cafénutzung

# Bedürfnisse Volkshochschule

## Derzeit

- Standort am Bahnhof gut, Fläche aber nicht ausreichend (865 m<sup>2</sup> netto zzgl. 100 m<sup>2</sup> Übergangslösung)
- Kursräume zu klein und zu wenig

## Zukünftig

- ca. 480 m<sup>2</sup> zusätzlicher Flächenbedarf (Kursräume, Cafébereich, Raum für Dozenten etc.)
- ca. 120 m<sup>2</sup> Veranstaltungssaal für Vorträge oder Kursangebote für die ein normaler Kurs-/ Klassenraum zu klein ist
- Gut erschlossene Lage (Bahnhofsnähe o. Innenstadtlage)
- Zusammenlegung mit Bücherei wünschenswert

# Übersicht Flächenbedarfe

	Rathaus- Erweiterung	Veranstaltungs- saal	Bücherei	Volkshochschule
<b>Flächenbedarf netto (NUF) ca.</b>	1.200 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2**</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Flächenbedarf brutto (BGF) ca.</b>	1.900 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	1.750 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
<b>Kosten pro m<sup>2</sup> BGF</b> Baukostenindex 2018 (inkl. MwSt.)	2.230 €/m <sup>2*</sup>	2.120 €/m <sup>2*</sup>	2.290 €/m <sup>2</sup>	1.970 €/m <sup>2</sup>
<b>Baukosten</b> (ohne Nebenkosten)	4.237.000 €	1.272.000 €	4.007.500 €	2.955.000 €
<b>Bau- nebenkosten***</b>	25 %	25 %	25 %	25 %
<b>Gesamtkosten</b>	5.296.250 €	1.590.000 €	5.009.375 €	3.693.750 €
<b>Ggf. Förderung d. Investitionspakt</b>	nicht förderfähig	1.431.000 €	4.508.437 €	3.324.375 €
<b>Eigenanteil</b>	5.296.250 €	159.000 €	500.938 €	369.375 €

\* hoher Standard (begründet durch Komplexität der Aufgabe)

\*\* ohne Nebenflächen wie Toiletten und Garderobe, da Saal an andere Einrichtung geknüpft werden soll (nur Saal + Eingangsbereich + Fraktionsraum)

\*\*\* Bauherrenkosten 0%, sonst ca. 35 % Baunebenkosten

# FLÄCHENANGEBOT

# Baufeld 1 - BÜcherei

Grundfläche ca.: 1.300 m<sup>2</sup>

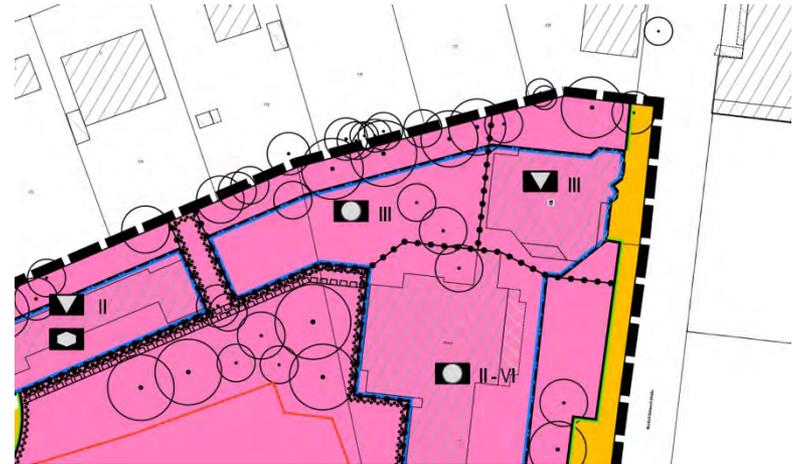
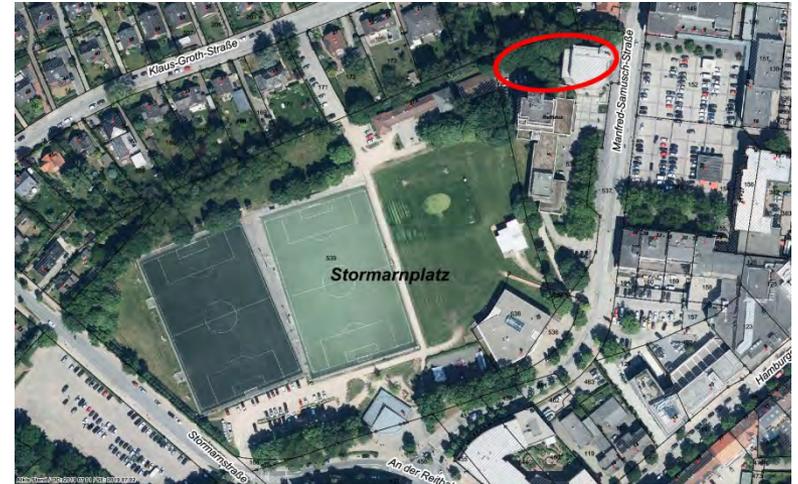
Geschossigkeit: III

BGF ca.: 3.900 m<sup>2</sup>

Planrecht: B-Plan 80a -1.Änd.

Bemerkungen:

- Abriss und Neubau?
- Fläche wegen Abstandsflächen schwierig zu bebauen

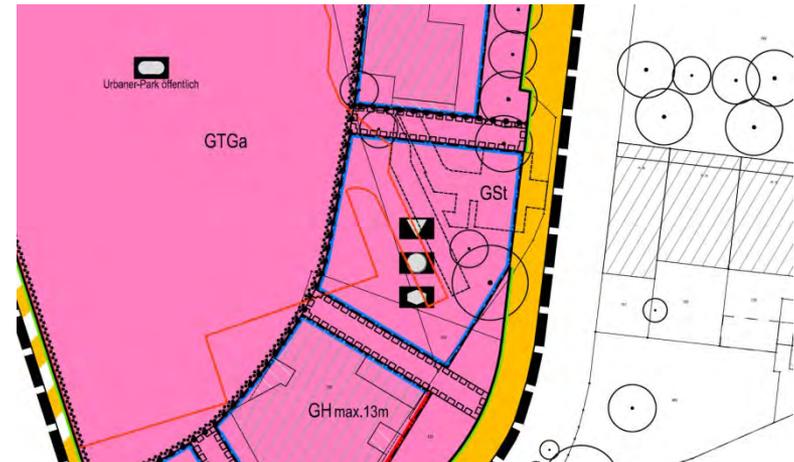
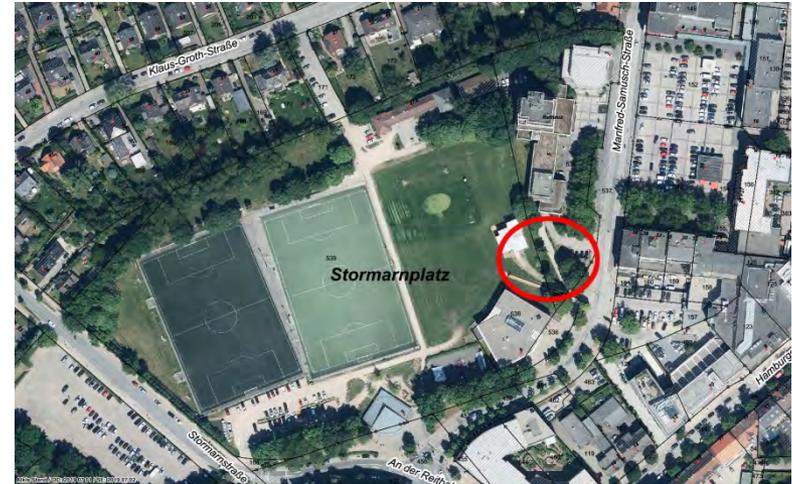


# Baufeld 2 – Zwischen Rathaus und PRH

Grundfläche ca.: 1.200 m<sup>2</sup>  
 Geschossigkeit: III  
 BGF ca.: 3.000 m<sup>2</sup>  
 Planrecht: B-Plan 80a -1.Änd.

## Bemerkungen:

- Erdgeschoss wegen TG-Rampen eingeschränkt nutzbar
- Baufenster sollte aus städtebaulichen Gründen nicht vollständig überbaut werden



# Baufeld 3 - Skateanlage

Grundfläche ca.: 550 m<sup>2</sup>

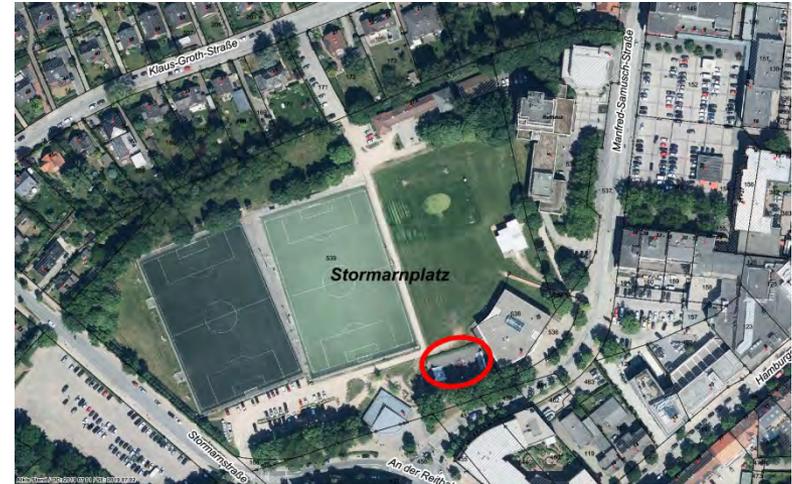
Geschossigkeit: II-III

BGF ca.: 1.100-1.650 m<sup>2</sup>

Planrecht: B-Plan 80a -1.Änd.

## Bemerkungen:

- Grundfläche für die meisten öffentl. Bedarfe zu klein
- Zu große Distanz als Erweiterungsgebäude für das Rathaus



# Baufeld 4 – Parkplatz Stormarnplatz

Grundfläche ca.: 1.300 m<sup>2</sup>

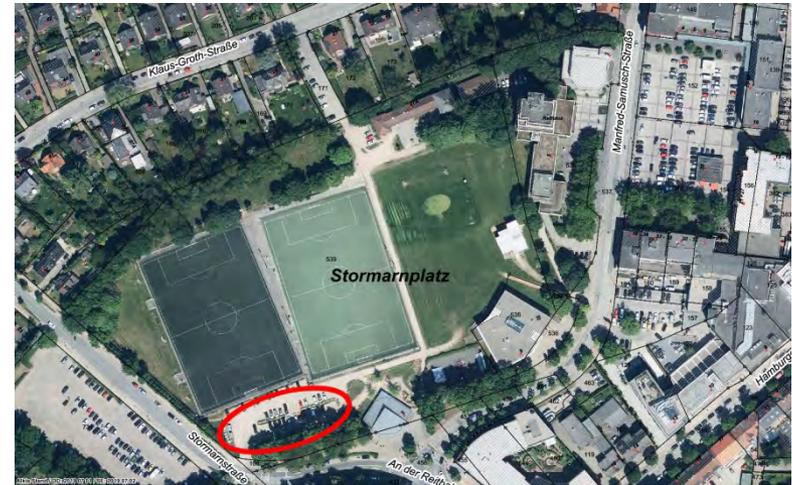
Geschossigkeit: II-III

BGF ca.: 2.600-3.900 m<sup>2</sup>

Planrecht: B-Plan 80a

Bemerkungen:

- Derzeit kein Planrecht vorhanden



# Baufeld 5 - Volkshochschule

Grundfläche ca.: 300 m<sup>2</sup>

Geschossigkeit: II-III

BGF ca.: 600-900 m<sup>2</sup>

Planrecht: kein B-Plan

Bemerkungen:



# Baufeld 6 – gegenüber Lindenhof

Grundfläche ca.: 500 m<sup>2</sup>  
Geschossigkeit: VI  
BGF ca.: 3.000 m<sup>2</sup>  
Planrecht: kein B-Plan

## Bemerkungen:

- Derzeit kein Planrecht vorhanden
- Hoher Baumbestand



# ÜBERLAGERUNG BEDARF UND ANGEBOT



# Eignung der Flächen für die verschiedenen Nutzungen

	Rathaus- Erweiterung ca. 1900 m <sup>2</sup> BGF	Veranstaltungs- saal ca. 600 m <sup>2</sup> BGF	Bücherei ca. 1750 m <sup>2</sup> BGF	Volkshochschule ca. 1500 m <sup>2</sup> BGF
<b>Baufeld 1</b> Bücherei ca. 3900 m <sup>2</sup> BGF	möglich, aber städteb. nicht erwünscht	möglich, aber nicht allein	möglich	möglich
<b>Baufeld 2</b> zwischen Rathaus + PRH ca. 3000 m <sup>2</sup> BGF	möglich	möglich, aber nicht allein	Nicht zusammen mit Rathaus- erweiterung möglich	Nicht zusammen mit Rathaus- erweiterung möglich
<b>Baufeld 3</b> Skateanlage ca. 1100-1650 m <sup>2</sup> BGF	zu klein	möglich, aber sinnvollerweise nicht allein	nur dreigeschossig möglich	nur dreigeschossig möglich
<b>Baufeld 4</b> Parkplatz Stormarnplatz ca. 2600-3900 m <sup>2</sup> BGF	zu weit entfernt	möglich, aber nicht allein	einzelnen oder dreigeschossig mit VHS	einzelnen oder dreigeschossig mit Bücherei
<b>Baufeld 5</b> Volkshochschule ca. 600-900 m <sup>2</sup> BGF	zu klein und zu weit entfernt	zu weit entfernt	zu weit entfernt	Erweiterung möglich
<b>Baufeld 6</b> gegenüber Lindenhof ca. 3000 m <sup>2</sup> BGF	zu weit entfernt	möglich, aber nicht allein	einzelnen möglich	einzelnen möglich

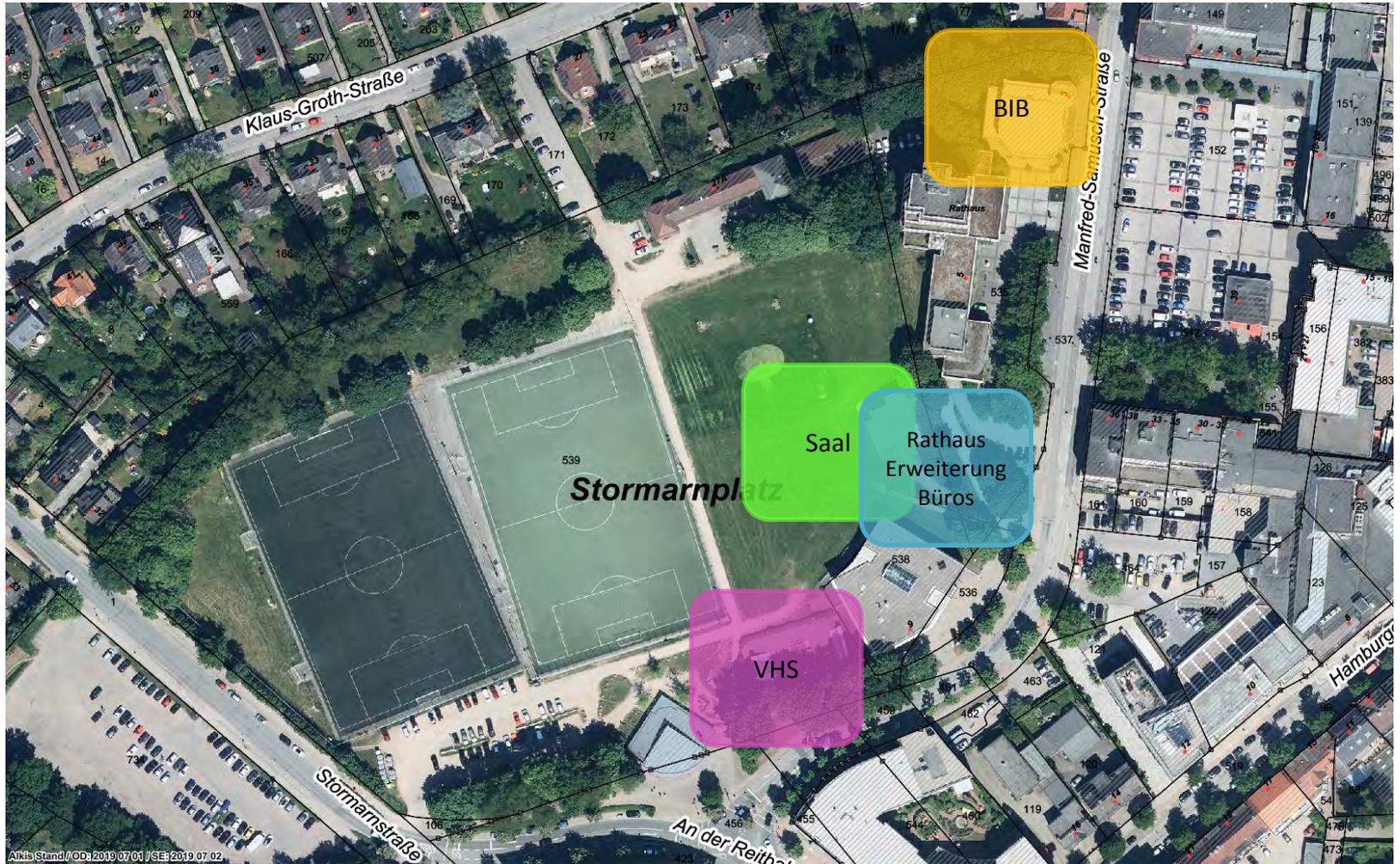
# Variante 1

- bei Sanierung Bücherei Kosten ca. 12 Mio. € (davon ggf. förderfähig ca. 4,5 Mio. €)
- bei Abriss und Neubau Kosten ca. 16 Mio. € (davon ggf. förderfähig ca. 7,6 Mio. €)



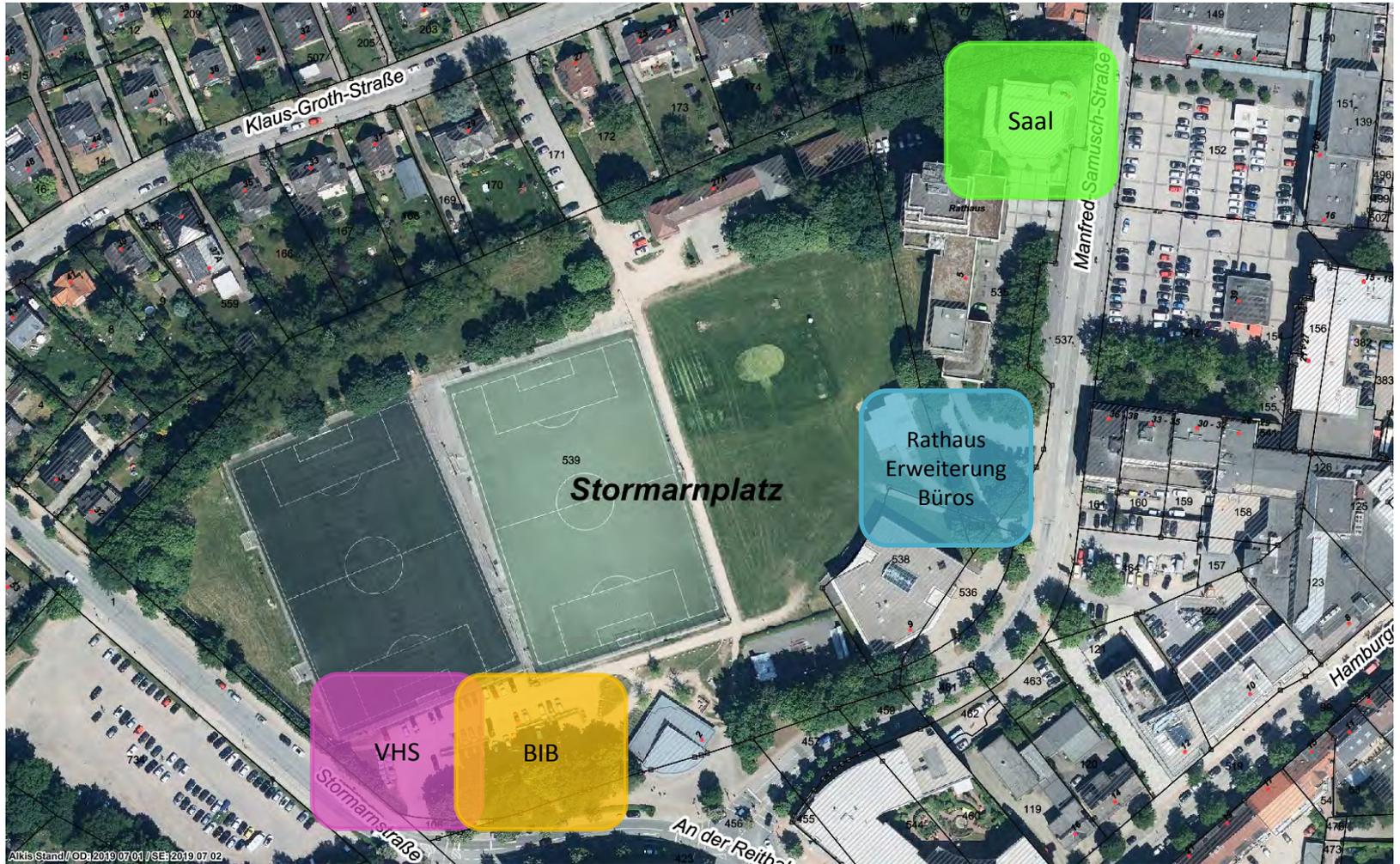
# Variante 2

Kosten ca. 12 Mio. € (davon ggf. förderfähig ca. 4,5 Mio. €)



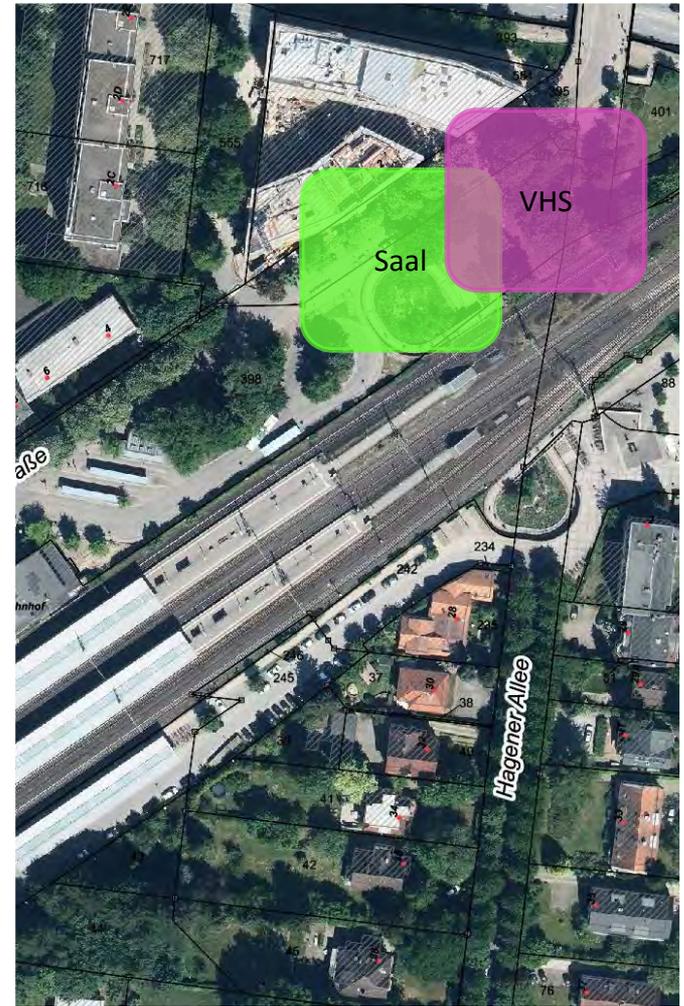
# Variante 3

Kosten ca. 15,5 Mio.€ (davon ggf. förderfähig ca. 9 Mio. €)



# Variante 4

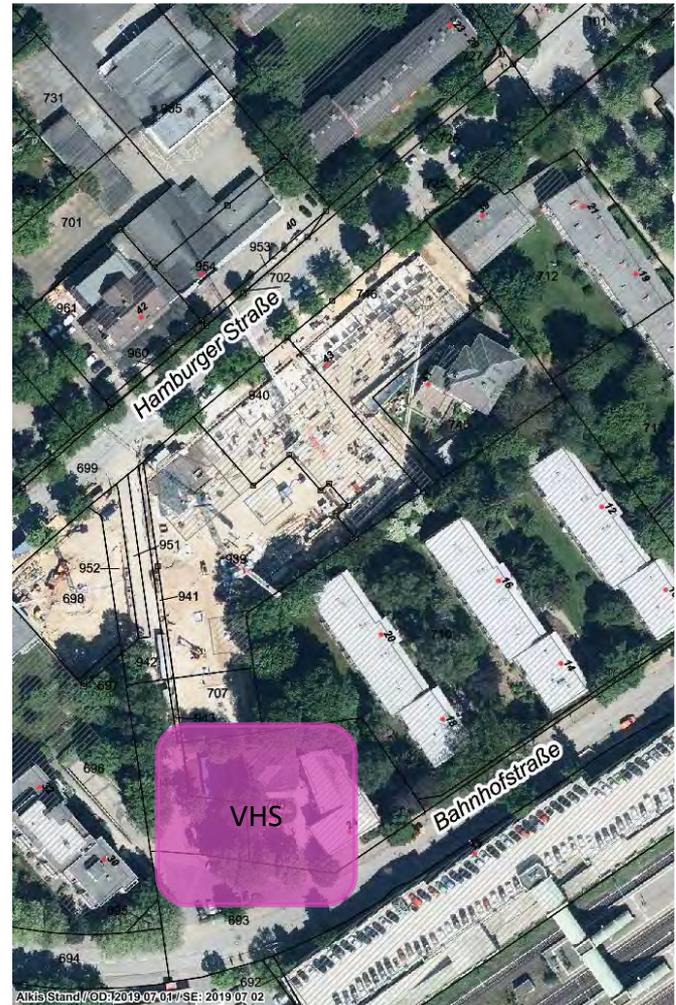
Kosten ca. 12 Mio. € (davon ggf. förderfähig ca. 6 Mio. €)



Neubau VHS gegenüber Lindenhof

# Variante 5

Kosten ca. 11 Mio. € (davon ggf. förderfähig ca. 5 Mio. €)



Anbau VHS am alten Standort