

## STADT KELLINGHUSEN

### ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT / BETRACHTUNG ÖFFENTLICHER GEBÄUDE

Gefördert im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe  
für Agrarstruktur und Küstenschutz mit Mitteln des  
Bundes und des Landes

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft,  
Umwelt und ländliche Räume



April 2017

Planungsteam:

#### **AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

[post@ac-planergruppe.de](mailto:post@ac-planergruppe.de)

#### **H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

[info@harchitekten.de](mailto:info@harchitekten.de)



studiomelkiorarchitektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

[studio@smia.de](mailto:studio@smia.de)

## Inhaltsverzeichnis

Systematik	3
Demographie	4
Was macht Kellinghusen städtebaulich aus?	5
Derzeit bereits erkennbare städtebauliche Handlungsbedarfe	9
Zukünftig zu bearbeitende städtebauliche Themen	9
Bürgerbeteiligung	12
Zusammenfassung der städtebaulichen Betrachtung	12
Museumskonzept	xx
Hochbauliche Untersuchung	13
Systematik der hochbaulichen Untersuchung	13
Historisches Rathaus – Variante A	14
Historisches Rathaus – Variante B	23
Ehemaliges Bauamt – Variante A	30
Ehemaliges Bauamt – Variante B	38
Bürgerhaus – Variante A	44
Bürgerhaus – Variante B	54

Mehrgenerationenhaus – Variante A	61
Mehrgenerationenhaus – Variante B	69
Gesamtfazit und Handlungsempfehlungen	81

## Systematik

Das Gutachten zur Ortsentwicklung der Stadt Kellinghusen mit der damit verbundenen Betrachtung der öffentlichen Gebäude in der Ortsmitte nähert sich dem Thema von zwei unterschiedlichen Polen: Auf der einen Seite befinden sich die Ausführungen zum Städtebau und auf der anderen Seite die Themen, die den Hochbau betreffen. Zudem gehört, zur Gesamteinschätzung, als gesondertes Kapitel das Museumskonzept als tiefergehender Exkurs, der sowohl die inhaltliche Ausrichtung des Museums als auch zu einem kleineren Teil die Standortfrage beinhaltet, dazu.

Der städtebauliche Teil befasst sich mit der gesamten Stadt Kellinghusen, wobei die innerstädtischen Gebiete mit ihren baulichen Strukturen und den damit verbundenen Themen wie beispielsweise historische Entwicklungen und besondere Charakteristiken hier in einem besonderen Fokus stehen. Mit Hilfe einer qualitativen Analyse sollen die für dieses Handlungsfeld wichtigen Rahmenbedingungen erfasst werden, sodass sich anschließend sagen lässt, welche Strukturen und Entwicklungen Kellinghusen ausmachen, also welche Identität die Störstadt hat. Darüber hinaus sollen Themen und Trends, die das Unterzentrum in der Zukunft mit unterschiedlichem Ausmaß betreffen, aufgezeigt werden. Aus diesen Erkenntnissen werden dann Handlungsbedarfe erarbeitet und Empfehlungen formuliert, wie man die zu erwartenden Entwicklungen zum Positiven nutzen, aber auch Negativtrends entgegenwirken kann.

Bei der Betrachtung der öffentlichen Liegenschaften liegt der Schwerpunkt auf vier an unterschiedlichen Bereichen der Innenstadt vorhandenen Gebäuden. Dazu zählt das Bürgerhaus in der Hauptstraße 18. Des Weiteren wird das historische Rathaus Am Markt 9 und das benachbarte Gebäude des ehemaligen Bauamts (Am Markt 7) betrachtet. Auch das Mehrgenerationenhaus in der Schulstraße 7 gehört zum Untersuchungsumfang. Die Untersuchung zielt darauf ab, ausführliche Informationen rund um die Gebäude zu

erhalten. Diese beschränken sich nicht nur auf die Analyse der aktuellen Nutzungen und den Potenzialen dieser Gebäude sowie deren negativen Aspekte, sondern geht auch auf mögliche Umnutzungen ein. Ebenfalls wird im Rahmen der Zusammenfassung aufgezeigt, welche (neuen) Rollen diese Liegenschaften bei zukünftig zu erwartenden Veränderungen spielen können und was für Kosten und Hürden bei möglichen Umnutzungen zu erwarten sind.

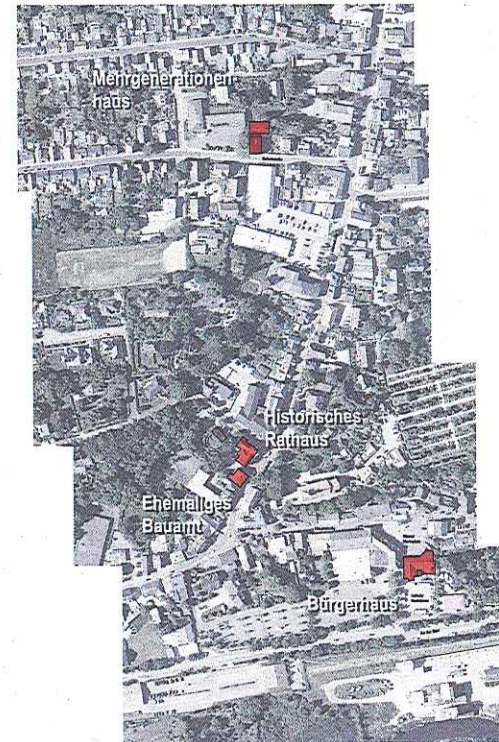


Abb. Lage der untersuchten öffentlichen Gebäude

Schon an dieser Stelle ist festzuhalten, dass die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen der beiden Betrachtungsebenen nicht im Widerspruch zu einander stehen dürfen. Vielmehr sollen die

betrachteten Gebäude der Ortsmitte und die dafür erarbeiteten Konzepte im Gesamtkonzept zur Ortsentwicklung integriert sein.

Als Grundlagen für die Untersuchung wurden unterschiedliche Quellen und Materialien herangezogen. Neben statistischen Daten und Materialien zum Hochwasserschutz wurden ebenso Erkenntnisse aus Bürgerbeteiligungen wie beispielsweise der Ideenwerkstatt zum alten Rathaus berücksichtigt. Darüber hinaus wurden per Ortsbegehungen und Miteinbezug der Konzepte der Studierenden der Fachhochschule Lübeck weitere Eindrücke gesammelt.

Das Berliner Planungsbüro complizen wurde im Rahmen dieses Ortsentwicklungskonzepts mit der Erstellung eines Konzepts für das Kellinghusener Museum beauftragt. Dieses befasst sich neben der Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte auch ausgiebig mit elementaren Thematiken wie Personal, Ausstellungskonzept und den Sammeltätigkeiten. Ebenso werden mögliche Standortveränderungen und Ausstellungskonzeptionen in Zukunftsszenarien thematisiert.

## Museumskonzept Kellinghusen

Erstellt im Rahmen des  
Ortsentwicklungskonzeptes Kellinghusen  
2016

Förderung im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe  
Agrarstruktur und Küstenschutz  
mit Mitteln des Bundes und des Landes

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft,  
Umwelt und ländliche Räume



complizen Planungsbüro Berlin  
Tore Dobberstein  
Dr. Christian Hirte

Abb. Museumskonzept Büro  
complizen, Berlin 3/2017

## Demographie

Mit dem gerade für ländliche Regionen aktuellen Thema des demographischen Wandels hat sich Kellinghusen des Öfteren befasst. So haben sich bei der Workshop-Reihe zum Thema „Zukunftsorientierte Seniorenpolitik“ im Amt Kellinghusen, welche vom Kellinghusener Seniorenbeirat mit Hilfe der Bertelsmann-Stiftung ins Leben gerufen wurde, viele Kellinghusenerinnen und Kellinghusener beteiligt (vgl. Norddeutsche Rundschau 2014). Mit den Vertretern des Seniorenbeirates hat die älter werdende Gesellschaft in der Keramikstadt starke Fürsprecher zu dieser Thematik. Doch nicht nur die Senioren beschäftigen sich mit dem Thema des demographischen Wandels, von dem alle Teile der Gesellschaft betroffen sind. Im Kellinghusener Kinder- und Jugendparlament werden die Belange der jungen Generation vertreten und bei Bedarf Maßnahmen umgesetzt. Mit dem Stadtjugendpfleger steht den Kindern und Jugendlichen ein engagierter Ansprechpartner zur Verfügung. Die Stadtbücherei, welche auch im Zeitalter der zunehmenden Digitalisierung für die Freizeitgestaltung vieler Senioren aber auch jüngerer Menschen eine wichtige Anlaufstation darstellt, hat bei einer Bedarfsanalyse für die in Zukunft benötigten Ausleihmaterialien den demographischen Wandel mit einbezogen.

Das ehemalige Haus der Jugend wurde zum Mehrgenerationenhaus und stellt jetzt für alle Altersschichten einen Anlaufpunkt dar. Angeboten werden sowohl Programme für unterschiedliche Altersklassen als auch generationsübergreifende Projekte und Treffen.

Aktuell befindet sich für die Stadt Kellinghusen eine SWOT-Analyse in Arbeit, die für unterschiedliche Gegebenheiten, Entwicklungen und Trends nicht nur Stärken und Schwächen sondern auch Chancen und mögliche „Belastungen“ für den Standort Kellinghusen aufzeigen soll. Neben Untersuchungsbereichen wie Wirtschaft und Mobilität wird hier auch das Thema der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung

und die damit verbundenen Effekte untersucht. Vorab kann zum diesem Thema jedoch gesagt werden, dass Kellinghusen im Vergleich zu ähnlichen Kommunen im Raum keine Besonderheiten aufweist und somit kein spezifischer Handlungsbedarf besteht. Die Bertelsmann-Stiftung hat mit dem Zensus von 2011 beginnend, Daten und Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in der Störstadt zusammengefasst und einen Demographiebericht mit Indikatoren für das Jahr 2015 und 2030 veröffentlicht (vgl. wegweiser-kommune.de). Die Hauptaussagen sind ein prognostizierter Bevölkerungsrückgang um 6,1% und eine starke Zunahme bei der Altersklasse ab 80 Jahren bis zum Jahr 2030. Dem folgend wird Kellinghusen als Demographietyp einer stark alternden Kommune eingestuft.

Das Thema des demographischen Wandels ist auch in der Kellinghusener Politik immer wieder präsent. So wird des Öfteren über die Bereitstellung von Wohnraum beziehungsweise von Grundstücken für Mehrgenerationenwohnen diskutiert.

### Was macht Kellinghusen städtebaulich aus?

Die für Kellinghusen charakteristischen Elemente sind stadthistorisch erstaunlich konstante und wiederkehrende Themen. Zur Verdeutlichung werden diese daher an historischen Illustrationen erläutert.

Die wohl markantesten topographischen Elemente sind einerseits die Stör, die die Stadt vom Norden aus kommend in Richtung Südwesten durchfließt - und andererseits die Lieth. Dieser durch einen deutlichen Höhenunterschied geprägter Grünzug hat mit etwas Abstand einen ähnlichen Verlauf wie die Stör und endet beim Süd-Friedhof im Stadtzentrum. Diese Grünstrukturen werden mit Unterbrechung durch die Kirche und der Lehmbergstraße mit den naturbelassenen Flächen

südlich der Straße Hinterm Born und dem Stadtpark weitergeführt.

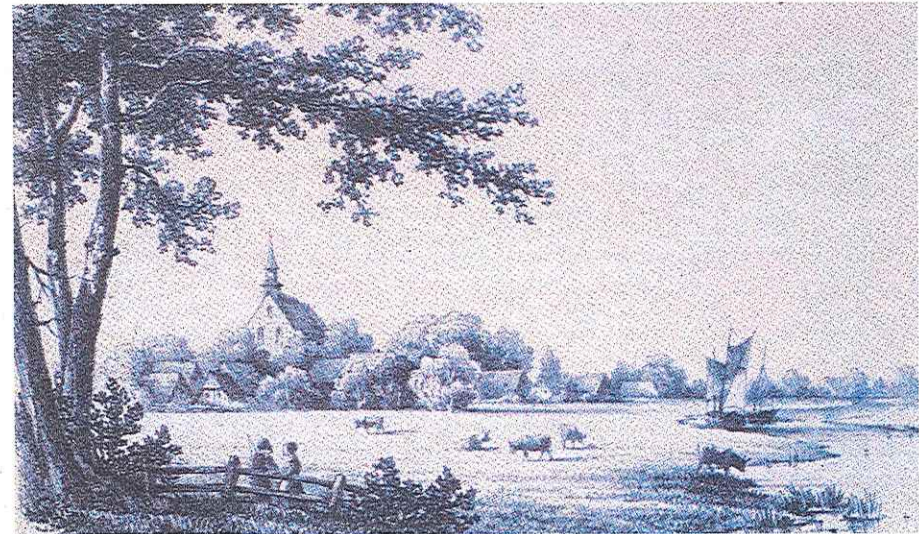


Abb. Landschaftsraum Stör um 1850

Kennzeichnend für die Natur sind außerdem das Naherholungsgebiet rund um den Rensinger See und der Landschaftsraum an der Stör mit den Störwiesen südlich der Altstadt. Aus historischen Karten und Bildern wird ersichtlich, dass sich die Siedlungsgebiete schon zur frühen Zeit nördlich sowie westlich des Flusses befanden. Der Mittelpunkt der Stadt befand sich rund um die St. Cyriacus Kirche, an der sich die Hauptwegeachsen trafen (vgl. Museum Kellinghusen 1985). Diese waren sowohl der Weg aus Wrist weiter in Richtung Mühlenbarbek als auch der aus dem Norden kommende Weg, der dort endete. Hier wird ersichtlich, dass diese Wegebeziehungen (Lindenstraße und Hauptstraße bzw. *An der Stör*) noch heute zu den Hauptachsen gehören.

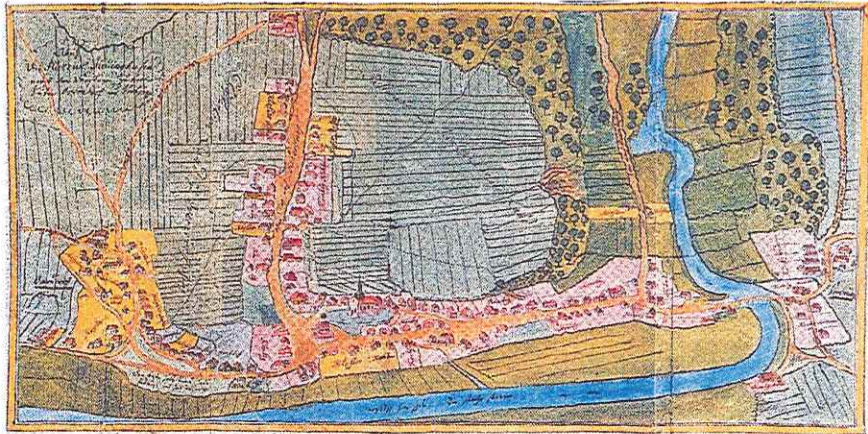


Abb. Darstellung um 1740

Die Innenstadt erfuhr in den achtziger Jahren eine große Umstrukturierung. So wurde durch den Bau der Straße *An der Stör* die Verkehrsführung dahingehend verändert, dass der gesamte Autoverkehr nicht mehr durch das Nadelöhr Hauptstraße geleitet wird. Im Zuge dieser Maßnahme wurden ebenfalls neue Gebäude erbaut. Dazu zählen das Bürgerhaus und die westlich davon errichteten Gebäudekomplexe mit Geschäftsflächen - ein Teil davon wurde mittlerweile abgerissen, um Bauflächen für den Verwaltungsneubau zu schaffen. Auch die beiden neuen Marktplätze, der Obere und der Untere, sowie die zwei großen Parkplätze in der Straße *An der Stör* wurden während der Maßnahmen in den achtziger Jahren errichtet (vgl. Stadt Kellinghusen 1998). Die Gebäude nördlich der Freiflächen stellen, ausgenommen von den Hallen der Gewerbebetriebe auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände, eine klar zu identifizierende Bebauungskante dar, welche parallel zur Stör und der Straße *An der Stör* verläuft.

Städtebaulich ist vor allem die Altstadt rund um die Kirche und dem

oberen Marktplatz bedeutend, die durch Blockrandbebauung einen geformten Straßenraum bilden. In der Bergstraße sowie der Kastanienallee sind einige guterhaltene alte Gebäude vorhanden. Ebenfalls architektonisch auffällig sind das alte Rathaus und der Luisenberger Turm.

Das Geschäftsleben findet an verschiedenen Punkten statt, die von ihrer Lage her vom historischen Ortskern und somit auch von der Fußgängerzone entfernt sind. Einer davon ist der westliche Teil der Straße *An der Stör* mit mehreren Verbrauchermärkten, die ihre Verkaufsflächen durch Neubaumaßnahmen erhöhen. Auch wird der Lidl-Markt in der Zukunft in die Lehmburgstraße in einen geplanten Neubau umziehen. Ein weiterer zentraler Punkt des Einzelhandels befindet sich in der Lindenstraße, nahe der Grund- und der Gemeinschaftsschule, mit Geschäften für den täglichen Bedarf.

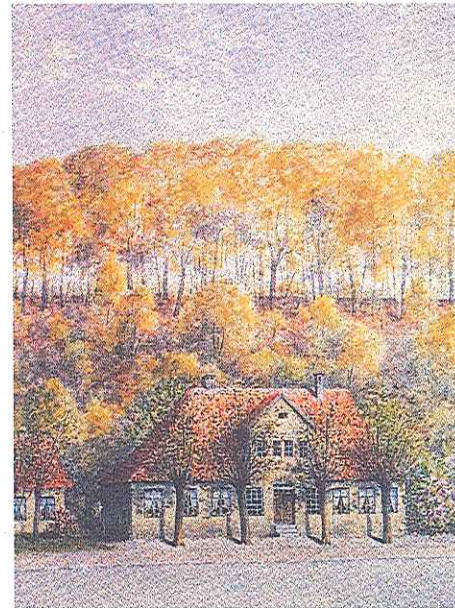


Abb. Darstellung um 1959

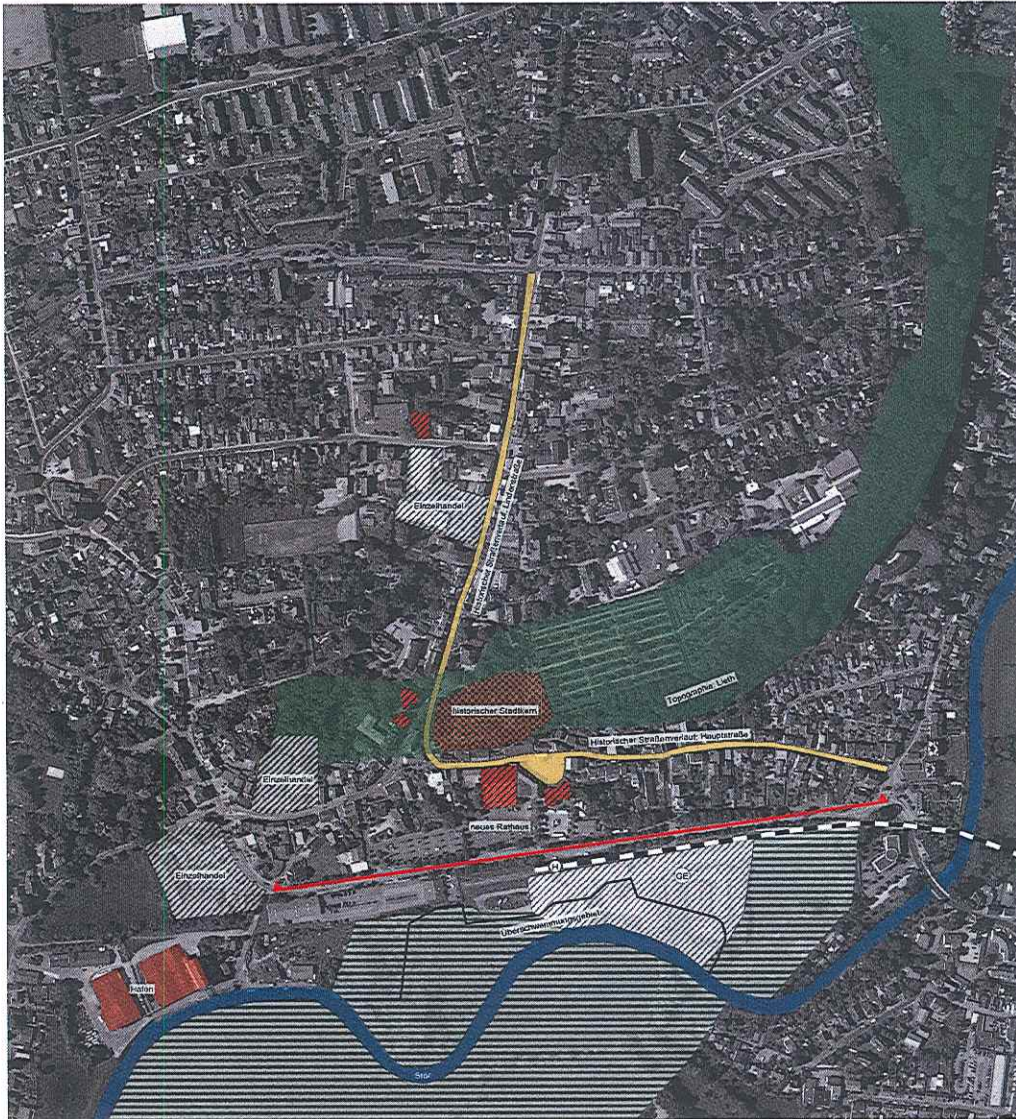
Zu erwähnen ist außerdem das Gewerbegebiet am südlichen Stadtrand mit kleinen und mittelständigen Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen sowie einem Schlachthof, der seinen Bestand aktuell durch Baumaßnahmen erweitert.

Den größten Anteil der Flächen von Kellinghusen nehmen jedoch Wohngebäude, überwiegend Einfamilienhäuser, ein. Hier lassen sich drei Typologien identifizieren, dessen unterschiedliche Charakteristik auch durch die Erbauungszeit erklärbar ist. So dominieren in zentrumsnahe Blockrandbebauung mit geringen Abständen zu einander sowie schmalen Grundstücken. Beispielhaft hierfür sind die Straßen Lindenstraße, Brauerstraße, Schulstraße, Mathildenstraße, Lehmsbergstraße sowie ein Teil der Hauptstraße. In den stadtrandnahen Gebieten befinden sich später errichtete Neubaugebiete mit größeren Grundstücken und aufgelockerte Bebauungsdichte. Exemplarisch können hier Gebiete im Nordosten im Stadtteil Vorbrügge, im Südwesten sowie Westen des Stadtteils Overndorf sowie in Rensing im nördlichen Teils Kellinghusens genannt werden. Als dritte Typologie kann das Mehrfamilienhaus mit mehr als vier Wohneinheiten aufgeführt werden, dass in der Regel nicht mehr als zwei bis drei Vollgeschosse besitzt und in Form von Zeilenbebauung angeordnet sind. Diese sind westlich und östlich des oberen Teils der Lindenstraße und darüber hinaus im Süden in der Mühlenbeker Straße. Auf dem Kasernengelände sind in Form der alten Unterkünfte ebensolche Gebäudetypologien vorzufinden.

Auf Grund der Nähe zur Stör kommt es bei ungünstigen Flutbedingungen ca. ein bis zweimal im Jahr zu teilweisen Überflutungen der Innenstadt, sodass einige Straßen temporär nicht befahrbar sind und Keller mit Wasser volllaufen. Dies ist auch darin begründet, dass die Stör im Bereich der Innenstadt nicht eingedeicht ist und die Aufnahmemöglichkeiten der Wiesen rund um die Stör begrenzt sind. An der Stör befindet sich auch der Kellinghusener Hafen, der jedoch nicht mehr mit Schiffen angefahren wird. Genutzt

wird er dennoch von Wasserwanderern und Freizeitbootbesitzern. Feste Liegeplätze sind jedoch nicht vorhanden.

Die ehemaligen Hafengebäude und die weiteren Flächen zwischen der Stör und der Straße *An der Stör* werden von Gewerbebetrieben genutzt. Früher stand hier der Kellinghusener Bahnhof, welcher die Stadt an die Bahnstrecke von Wrist nach Itzehoe anband. Der Personenverkehr wurde im Jahr 1975 eingestellt und das Bahnhofsgebäude abgerissen. Nachdem auch der Güterverkehr im Jahre 1995 eingestellt war, wurden die Gleise zurückgebaut (vgl. Stadt Kellinghusen 1998). Die Landesplanung strebt an, das Teilstück zwischen Wrist und Kellinghusen zu reaktivieren, um die Störstadt wieder an den Regionalverkehr der Bahn anzuschließen.



In der nebenstehenden Darstellung sind die städtebaulich wesentlichen Elemente zusammenfassend dargestellt:

- „Topographisches Grünelement“ Lieth
- Historischer Ortskern um die St. Cyriacus Kirche
- Historische Straßenbezüge Lindenstraße und Hauptstraße – Fußgängerzone
- „gefühlte Bebauungskante“ im Bereich der Parkplatzanlagen
- Stör und Landschaftsraum Stör
- Zukünftiger Bahnhaltepunkt
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Abb. Zusammenstellung der städtebaulich relevanten Elemente



## **Derzeit bereits erkennbare städtebauliche Handlungsbedarfe**

Nachfolgend werden die derzeit bereits erkennbaren Handlungsbedarfe stichwortartig aufgeführt:

- Funktionsverluste im zentralen Fußgängerbereich (u. a. Leerstände, Gebäudesanierungsbedarfe)
- Gebäudesanierungsbedarfe
- Funktionale Trennung von Einkaufsbereichen und historischem Zentrum
- Nicht ausformulierte Bebauungskante zur Störniederung
- Trennung der Ortslage vom Landschaftsraum der Stör
- Angesichts des Potentials untergenutzte Areale zwischen Stör und Innenstadt

## **Zukünftig zu bearbeitende städtebauliche Themen**

Die Wiederherstellung der Bahnverbindung von Kellinghusen über Wrist bis nach Hamburg ist ein Thema, das die Stadtentwicklung stark betrifft, spätestens seit der im Sommer 2016 durch das Land Schleswig-Holstein zugesicherten Finanzierung des Vorhabens, (vgl. shz 16.07.2016). Sollte mit der Reaktivierung der Bahnlinie begonnen werden, ist die Umgestaltung der Flächen südlich der Straße *An der Stör* und nördlich der Stör, die bis jetzt noch gewerblich geprägt sind, je nach Verfügbarkeit, naheliegend. Mit dem Bau des Bahnhofes

wäre es möglich, dem Entwicklungstrend der letzten Jahrzehnten weg von der Stör entgegenzuwirken. So ist es möglich, die traditionelle Wegeachse von der Lindenstraße über die Hauptstraße und dem Marktplatz bis zu der an diesem Punkt sehr nahen Stör wiederherzustellen. Auch ist zu beachten, dass mit dem Bahnhof ein neuer „Ortseingang“ mitten in der Stadt geschaffen wird, der dann von den mit dem Zug Ankommenden auch so wahrnehmbar sein sollte. Mit dem Verwaltungsneubau, dem benachbarten Bürgerhaus, den beiden Marktplätzen sowie der großen als Parkplätze genutzten Freiflächen nördlich der Straße *An der Stör* besteht hier ein großes Potenzial, das alte Zentrum einerseits wieder neu zu beleben und umzugestalten sowie andererseits das Potenzial der Stadt am Wasser zu nutzen und einen klaren Bezug zur Stör herzustellen. Auch die Ausbildung der historischen Bebauungskante entlang der Straße *An der Stör* wäre mit diesen Vorhaben vereinbar.

Ebenso von Relevanz ist der Hochwasserschutz. Auf Grund der Zunahme von auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignissen in den letzten Jahrzehnten (vgl. bspw. ZeitOnline 02.06.2016) besteht gerade in einer Stadt wie Kellinghusen, die in der Regel jedes Jahr von Überschwemmungen und Hochwasser betroffen ist, Handlungsbedarf. Solche Maßnahmen sollten jedoch nicht nur einseitig als technische Notwendigkeiten begriffen werden, da sie gleichzeitig großes gestalterisches Potenzial beinhalten können. Bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz können durch geeignete Gestaltung gleichzeitig die Möglichkeit zur Einbindung der Wasserflächen in das Stadtgefüge genutzt werden. In Hamburg wurden beispielsweise in letzter Zeit eine Reihe von Wettbewerben durchgeführt, mit dem Ziel Hochwasserschutzanlagen wie Kaimauern oder Deiche so zu gestalten, dass sie gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität besitzen.

Mit der baulichen Vergrößerung der Einzelhandelsbetriebe sowie der Erweiterung der angebotenen Branchen auf den Flächen an der Breitenberger Straße und *An der Stör* sowie an der Lehmbergstraße

wird der an dieser Stelle zusammengefasste Einzelhandel verstärkt. Zu beachten ist hier, dass dann die Flächen des jetzigen Lidl-Marktes und der Rossmann-Filiale frei werden und dadurch zwei Einheiten in zentraler Lage einer Weiter- beziehungsweise Umnutzung zur Verfügung stehen. Es ist anzumerken, dass durch diese Entwicklung das letzte Geschäft mit höherem Kundenaufkommen seinen Standort am ehemaligen Geschäftszentrum rund um den oberen Marktplatz und entlang der Hauptstraße verlässt und dadurch mit geringerem Kundenaufkommen an diesem Ort zu rechnen ist. Daher muss die Frage bearbeitet werden, welche Funktion die Fußgängerzone zukünftig haben soll, wenn der Einzelhandel nicht mehr dominant und kein Anziehungsmagnet mehr ist. Mit welchen anderen Mitteln kann bewirkt werden, dass die Hauptstraße und der obere Marktplatz wieder das belebte Zentrum von Kellinghusen wird, wie es einst mal war, oder sind in der Konsequenz Nutzungsanpassungen anzustreben?

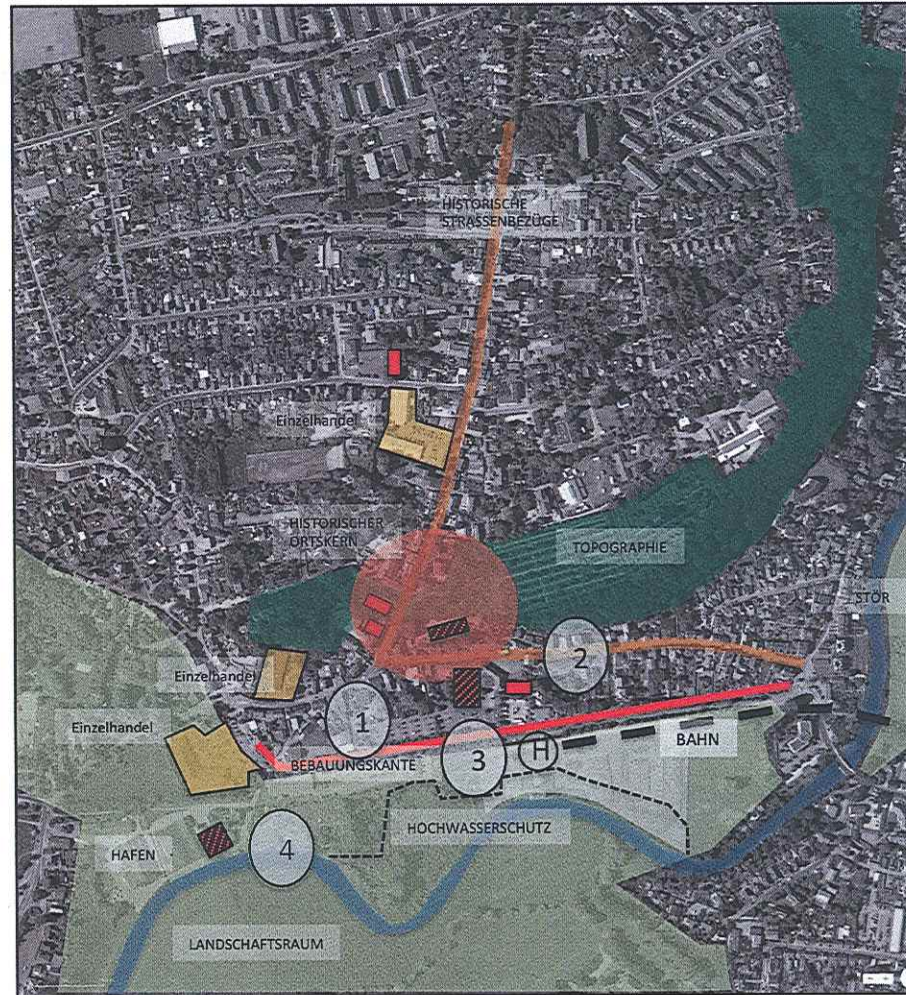
Ein Thema, das in fast jeder Kommune von Aktualität ist, stellt die Bereitstellung von Bauflächen und Neubaugebieten dar. Dies geht einher mit dem Vorhandensein eines Nahversorgungsangebots in der Nähe von potenziellen Bauflächen. In diesem Zusammenhang steht außerdem der Rückgang von traditionellen Betrieben des Agrarsektors wie Bauernhöfe und Gärtnereien, welcher auch in der Störstadt anzutreffen ist (zum Beispiel Schließung der Baumschule Quentmeier). Neben den negativen Folgen solcher Entwicklungen für ländliche Räume bieten sie der Stadtentwicklung den Vorteil, dass diese Flächen neuen Nutzungen zur Verfügung stehen, beispielsweise für Neubaugebiete, wie es aktuell in der Overndorfer Straße der Fall ist. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage

nach Bauland in Kellinghusen weiterhin in gewissem Maße vorhanden sein wird, wofür zum Beispiel die schon zur Diskussion stehende Fläche an der Luisenberger Straße und der Hermannstraße, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind, zur Verfügung steht. Als prinzipielles Ziel sollte jedoch immer die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorgezogen werden, wie es beispielsweise mit der Nachverdichtung auf der Laurinatskoppel der Fall ist.

An dieser Stelle sollte die Frage diskutiert werden, wie weit Kellinghusen noch wachsen möchte und inwieweit ein Wachstum noch sinnvoll ist. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass in den Neubaugebieten, die im letzten Jahrhundert entstanden sind, das Durchschnittsalter der Bewohner steigt und so in absehbarer Zeit Immobilien zum Verkauf stehen könnten. Neben der Alterung der Einwohner ist in diesem Zusammenhang auch der prognostizierte Bevölkerungsrückgang für Kellinghusen zu beachten (vgl. Demographiebericht Kellinghusen). Der Zusammenhang zwischen neuer Flächeninanspruchnahme und den Auswirkungen auf den Immobilienbestand ist perspektivisch zu bedenken. Bereits in den Betrachtungen durch die Studierenden der Fachhochschule Lübeck wurde angemerkt, dass einzelne Häuser in den stadtbildprägenden Straßen Lindenstraße, Lehmsbergstraße, Hauptstraße und Brauerstraße sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden und sich somit negativ auf die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen auswirken.

Die „anstehenden“ zu bewältigenden städtebaulichen Themen können wie nachfolgend zusammengefasst werden:

- 1 Ausbildung der Bebauungskante / Landschaftsbezug herstellen / „historische Topographie“)
- 2 Verhältnis zwischen Versorgungsfunktionen und historischen Straßen klären (zukünftige Funktionen klären)



- 3 Stadteingang definieren (Bahn)
- 4 Kellinghusen an die Stör ?

Abb. Zusammenfassung der städtebaulichen „Zukunftsthemen“

## Bürgerbeteiligung

Die Bürger und Bürgerinnen der Stadt Kellinghusen wurden während des gesamten Erarbeitungsprozesses für das Ortsentwicklungskonzepts mit in die Planungsabläufe mit einbezogen. U. a fanden dazu folgende Veranstaltungen statt:

- Alle stattgefundenen Sitzungen und Termine, die das Konzept betrafen, waren für Interessierte öffentlich zugänglich.
- Veranstaltung eines Workshops zur zukünftigen Nutzung des alten Rathauses.
  - Das Kinder- und Jugendparlament hat sich ebenfalls über mögliche Umnutzungen Gedanken gemacht.
- Museumsworkshop
- Öffentliche Zwischenpräsentation der vorläufigen Ergebnisse des Entwicklungskonzepts in einer interfraktionellen Sitzung.
- Nach Vorliegen des Entwurfes findet eine öffentliche Veranstaltung statt, in der die Entwurfsergebnisse vorgestellt und diskutiert und dementsprechend überarbeitet werden.

## Zusammenfassung der städtebaulichen Betrachtung

Als Erkenntnis aus den städtebaulichen Betrachtungen lassen sich bezüglich der zu untersuchenden öffentlichen Gebäude nur begrenzt Aussagen zu expliziten Nutzungen ableiten. Generell lässt sich sagen, dass alle Nachnutzungsmodelle bezüglich ihrer

Wechselwirkung zu den aufgeworfenen städtebaulichen Fragestellungen zu untersuchen sind und damit zu klären ist, in wie weit eine mögliche Nachnutzung einen Beitrag zur angestrebten Entwicklung leisten kann. Das historische Rathaus und das Bürgerhaus sind dabei jedoch von besonderer Bedeutung. Das historische Rathaus sollte auf Grund seiner in Bezug auf die Geschichte Kellinghusens herausragenden Bedeutung, der Lage an einer historischen Straßenverbindung sowie der ortsprägenden Architektur zwingend öffentliche Nutzungen beinhalten.

Aufgrund seiner besonderen Lage und seines Umfeldes ist das bestehende Bürgerhaus ebenfalls von besonderer Bedeutung. Der aktuelle Standort im Zentrum Kellinghusens bietet sich für einen Erhalt an, denn gerade mit der geplanten Reaktivierung der Bahnstrecke und dem dazugehörigen Haltepunkt sowie der damit verbundenen Chance einer Öffnung der Stadt zur Stör hin, ist er als eine Art Ortseingang für die Bahnfahrenden prädestiniert. Auch die Bebauungskante zwischen der *Straße an der Stör* und der Hauptstraße in Kombination mit dem Höhenausgleich wird durch das Museum, dessen Vorhandenseins auf Grund der Stadtgröße an sich schon eine Besonderheit darstellt, optimal aufgenommen.

## Museumskonzept

*Im Zuge der abschließenden Formatierung wird an dieser Stelle  
das Museumskonzept redaktionell eingearbeitet*

*Im Zuge der abschließenden Formatierung wird an dieser Stelle die hochbauliche Untersuchung redaktionell eingearbeitet*

## Hochbauliche Untersuchung

### Systematik der hochbaulichen Untersuchung

Der hochbaulichen Untersuchung bezüglich der vier öffentlichen Gebäude liegt folgende Systematik zugrunde:

- Prinzipiell werden lediglich Nutzungen vorgeschlagen und untersucht, die sich aus den Gegebenheiten des Gebäudes anbieten. Sicherlich kann jedes Gebäude zu allem umgebaut werden, hier werden jedoch ausschließlich Varianten untersucht die der Eignung des Gebäudes zunächst entsprechen.
- Untersuchung des Gebäudes nach verschiedenen Nutzungsvarianten und Umsetzungsvorschlägen in Form von Grundrissdarstellungen aller Geschosse.
- Darauf aufbauend erfolgt eine grobe Bewertung der Vor- und Nachteile der Nutzungsvariante.
- Ergänzend erfolgt eine Bewertung der Bausubstanz und die grobe Zusammenstellung der notwendigen Baumaßnahmen
- Abschließend erfolgt eine Abschätzung der Baukosten (nach Kostengruppen) für die Umsetzung der Variante. Darin enthalten sind auch Kosten, die ohnehin zum reinen Erhalt der Gebäude notwendig werden.

## Gesamtfazit und Handlungsempfehlungen

In der Zusammenstellung der unterschiedlichen beschriebenen Fachuntersuchungen ergeben sich folgende Empfehlungen:

### Prioritäten

Der Umbau bzw. die Umnutzung des Museums und des historischen Rathauses sind aufgrund der städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung von besonderer Relevanz. Hier besteht unmittelbarer Handlungsbedarf.

Die Umnutzung des ehemaligen Bauamtes und des Mehrgenerationenhauses sind dagegen zwar wünschenswert und können einen Beitrag zur Refinanzierung der Maßnahmen leisten, sie sind jedoch aufgrund der deutlich geringeren stadtstrukturellen Bedeutung von geringerer Priorität.

### Museum

Neben der städtebaulichen Bedeutung als Entree Kellinghusens am zukünftigen Bahnhofpunkt und im Übergang zum Landschaftsraum der Stör, sowie als Teil der historischen Straßenführung eignet sich das Gebäude auch weiterhin als Museum.

Auch aus baulicher Sicht, mit der Eignung des Gebäudes und unter Kostenoptimierungsgesichtspunkten bietet sich der zeitgemäße Umbau des Museums, wie beschrieben, an. In Ergänzung dazu besteht die Notwendigkeit der Verlagerung der Bücherei, die aufgrund ihrer generationenübergreifenden Bedeutung von besonderem Belang für die Innenstadt ist und deshalb in unmittelbarer Nähe verbleiben sollte. Daher bietet sich die Verlagerung der Bücherei in die demnächst leerstehende Immobilie des Drogeriemarktes (Rossmann) an. Aufgrund des Flächenbedarfs und des Zuschnitts wäre eine Eignung der Immobilie gegeben. Zur Umsetzung und Konkretisierung der Maßnahme werden dringend vertiefende hochbauliche Planungen und Untersuchungen empfohlen.

### Historisches Rathaus

Für das historische Rathaus sollte aufgrund der stadthistorischen Bedeutung zwingend eine öffentliche Nutzung vorgesehen werden. Aus baulichen und Kostenoptimierungsgesichtspunkten bietet sich eine Umnutzung als Stadt- und Bürgerhaus an. Darin enthalten sind die Nutzungen des jetzigen Mehrgenerationenhauses und ergänzende Nutzungen. Ziel ist es einen lebendigen kulturellen Baustein zur Entwicklung und Belebung der Innenstadt zu entwickeln. Zur Umsetzung und Konkretisierung der Maßnahme werden dringend vertiefende hochbauliche Planungen und Untersuchungen empfohlen.

### Ehemaliges Bauamt

Für das ehemalige Bauamt wird ein Umbau zum Haus der Kulturen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen präferiert. Ein Entfall des Gebäudes wäre aufgrund stimmigen Einfügung in das historische Straßenbild bedauerlich. Insbesondere ein Umbau mit einem zeitgemäßen und gezielten Wohnraumangebot stellt eine angemessene und zukunftssträchtige Entwicklungsmöglichkeit dar. Zur Umsetzung und Konkretisierung der Maßnahme werden dringend vertiefende hochbauliche Planungen und Untersuchungen empfohlen.

### Mehrgenerationenhaus

Aufgrund des erheblichen baulichen Sanierungsaufwandes (Brandschutz) und der nicht herstellbaren Barrierefreiheit sowie der bestehenden Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen erscheint der Entfall des Gebäudes empfehlenswert. Eine Weiterveräußerung des Geländes, evtl. mit der Entwicklung ergänzender Wohnnutzungen, könnte einen Beitrag zur Refinanzierung der notwendigen baulichen Gesamtmaßnahmen leisten. Zur Umsetzung der Maßnahme sollten vertiefende Planungen und hochbauliche Konzepte für angemessene Nachnutzungen des Grundstücks vorgenommen werden.

# Museumskonzept Kellinghusen

Erstellt im Rahmen des  
Ortsentwicklungskonzeptes Kellinghusen  
2016

Förderung im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe  
Agrarstruktur und Küstenschutz  
mit Mitteln des Bundes und des Landes

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration



complizen Planungsbüro Berlin  
Tore Dobberstein

Dr. Christian Hirte



# Museumskonzept Kellinghusen

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>Der Auftrag</b> .....	<b>3</b>
<b>Zur Arbeitsweise</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
Die Stadt und ihr Museum.....	4
Das Leitbild.....	5
Die stadträumliche Lage .....	5
Die baulich-räumlichen Verhältnisse im Bürgerhaus .....	6
Institutionelle und finanzielle Basis .....	7
Die Personalsituation .....	7
Die Ausstellungstätigkeit .....	8
Besucherverkehr .....	8
Marketingaktivitäten .....	9
Expertise .....	9
Sammlung und Sammeltätigkeit .....	9
Depots .....	10
<b>2. Erwartungen</b> .....	<b>11</b>
<b>3. Empfehlungen und Perspektiven</b> .....	<b>12</b>
Was hat sich seit 1985 verändert?.....	12
Der Standort am Markt.....	12
Bewertung der Raumsituation im Bürgerhaus .....	13
Empfehlungen zur Personalsituation .....	13
Thematische Entwicklungsperspektiven der Dauerausstellung.....	13
Besucherverkehr .....	16
Marketing.....	16
Kooperation und Vermittlung.....	18
Sammlung und Sammeltätigkeit .....	19
Depots .....	19
Entwicklungsszenarien zur Standortfrage.....	20
<b>4. Vision</b> .....	<b>22</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>23</b>
1. Chronik des Kellinghusener Museums .....	23
2. Besucherstatistik und Finanzen 2010-2016.....	24
3. Stellungnahme zum Vorschlag für ein Zentrum historischer Musik und Kultur in Schleswig Holstein .....	25
<b>Danksagung</b> .....	<b>28</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>28</b>

## Zusammenfassung

Vor 30 Jahren erhielt das Kellinghusener Museum zuletzt eine Neukonzeption, als „Stadtmuseum mit Schwerpunkt Fayence“. Heute wird man es eher als „Keramikmuseum mit stadthistorischen Ausblicken“ bezeichnen können. Als solches richtet es sich in erster Linie auf die Außenwahrnehmung Kellinghusens als „Keramikstadt“. Obwohl die Bürgerinnen und Bürger die geleistete Arbeit schätzen, erwarten sie von ihrem Museum mehr als nur die Rolle eines Promotors des „Keramikstadt-Image“. Sie sind Teil der jüngeren Geschichte Kellinghusens und haben berechtigten Anspruch darauf, sich mit ihrer Sicht der Stadt im Museum wiederzufinden. Dazu wird empfohlen, die spezifische Gewerbe- und Stadtgeschichte von Kellinghusen in den Mittelpunkt der zukünftigen Dauerausstellung zu stellen. Dabei sollte die Fayence ihren Rang und ihren Platz behalten. Es wird jedoch empfohlen, die Sammeltätigkeit zeitgenössischer Keramik einzustellen.

Das Museum steht nicht nur vor einer inhaltlichen Erneuerung, sondern auch in einer Standortdebatte. Die eingeschränkten Raumverhältnisse im Bürgerhaus lassen einer Entwicklung des Museums, seinen Angeboten und seiner Wirkung wenig Spielraum. Der Status Quo bedeutet für Stadtmuseum und Stadtbücherei Stagnation in beiderseits unbefriedigendem Zustand. Für eine der Einrichtungen sollte ein neuer Standort gefunden werden. Dazu werden mögliche Szenarien diskutiert. Das historische Rathaus kommt demnach als Museumsstandort nicht in Frage. Würde für das Museum im Bürgerhaus hinreichend Raum geschaffen, wäre dieser Standort nach wie vor der günstigere. In langfristiger Perspektive scheint jedoch ein ehemaliger Gewerbestandort im Stadtzentrum die besten Entwicklungspotentiale zu bieten und der empfohlenen inhaltlichen Ausrichtung den adäquaten Rahmen zu geben.

## Der Auftrag

Das bestehende Museumskonzept stammt aus der Mitte der 1980er Jahre und bedarf einer Aktualisierung. Erforderlich ist eine Neukonzeption einerseits in Hinblick auf das Zertifizierungsverfahren des Schleswig-Holsteinischen Museumsverbandes. Diese Zertifizierung ist Voraussetzung einer etwaigen Förderung durch das Land Schleswig-Holstein.

Andererseits stehen mit dem Ausscheiden des Museumsleiters, ggf. auch dem Leerzug des alten Rathauses, Veränderungen an, die Veranlassung geben, die künftige Ausrichtung des städtischen Museums konzeptionell neu fassen.

Insgesamt werden Aussagen zu folgenden Punkten erwartet:

- Wie sollte das Museum künftig thematisch ausgerichtet sein?
- Was sollte es im Rahmen des kommunalen Kulturangebots leisten können?
- Was wären die personellen und betrieblichen Voraussetzungen dafür?
- Welcher Standort würde dem Museum die beste Wirkungsmöglichkeit bieten?
- Wäre das historische Rathaus ein geeigneter Museumsstandort?

# Zur Arbeitsweise

Anders als in 1980er Jahren werden Museen heute als soziale Institutionen aufgefasst. Daher ist die Entwicklung einer Museumskonzeption ohne bürgerschaftliche Beteiligung kaum mehr zu denken. Im Zuge von zwei Workshops und zahlreichen Einzelgesprächen mit Kellinghusenerinnen und Kellinghusenern wurde erfragt, welche Rolle das Museum für sie spielt und was sie sich künftig von ihm erwarten.

Andererseits ist das Museum ein Aktivposten in der Diskussion um die Stadtentwicklung. Mit der seitens der Stadt mit einer Prüfung der Umnutzbarkeit städtischer Gebäude beauftragten AC-Planergruppe (Herr Escosura und Partner) ergab sich ein beiderseits anregender Austausch.

Die Kernkompetenz der Verfasser liegt insbesondere im Feld der Museologie bei der Konzeption von Dauerausstellungen. Gleichzeitig verfügt das Team über langjährige Erfahrung bei der Ansprache und Aktivierung von Bürgerinnen und Bürgern in kooperativen Planungsprozessen, der kommunikativen Begleitung urbaner Entwicklungsprozesse und dem Kulturmarketing.

## 1. Ausgangslage

### Die Stadt und ihr Museum

Traditionell war Kellinghusen ein Gewerbe- und Dienstleistungszentrum für das ländliche Umland auf der Geest wie in der Marsch. Ein Schwerpunkt lag in der Verarbeitung und Veredelung regionaler Ressourcen z. B. Vieh, Holz, Ton. 1740 wurde es Marktflecken. Mit Verleihung der Stadtrechte 1877 suchte es spät aber erfolgreich Anschluss an die industrielle Entwicklung im Lande zu gewinnen.

Besondere Ausstrahlung entfaltete die von 1764 bis 1903 in Kellinghusen ansässige Fayence- und Keramikindustrie. Etwa zeitgleich mit der Einstellung der Produktion setzte ein sammlerisches Interesse ein, das bald auch kunstgewerbliche und volkskundliche Museen erreichte. Zur selben Zeit begann man in Kellinghusen, eine Sammlung lokaler Altertümer anzulegen. Diese umfasste zwar auch Exemplare der einheimischen Fayencen, hatte insgesamt aber den bunten Charakter einer typischen heimatkundlichen Sammlung dieser Zeit. Untergebracht war es zunächst im Turmzimmer des Rathauses, ab 1978 dann im ehem. Bauamt (55 qm).

Als Gerhard Wietek 1953 zu archäologischen Untersuchungen der einstigen Fayence-Manufakturen nach Kellinghusen kam, war hier die Erinnerung an deren Standorte weitgehend verblasst. Der spätere Landesmuseumsdirektors und Museumspfleger Wietek war es auch, der durch sein Gutachten die Ausrichtung des Kellinghusener Museums zum Fayence-Museum initiierte. Die Eröffnung des „Fayence-Museums“ im Bürgerhaus 1986 und der erste Töpfermarkt 1987 markieren die neue Profilierung Kellinghusens als „Keramikstadt“.

Als „Gemischtwarenladen“ diskreditiert verschwand die stadtgeschichtliche Sammlung nunmehr im Magazin.<sup>1</sup> Seither wurden einzelne Stücke in Sonderausstellungen kurzfristig gezeigt.

---

<sup>1</sup> Rainer Gerckens, Museum Kellinghusen. Vom „Gemischtwarenladen“ zur Fayence-Sammlung. Kieler Blätter für Volkskunde 19, 1987, 81-92 (hier: 82).

## Das Leitbild

2012 wurde für das Museum Kellinghusen ein modernes Leitbild erstellt und beschlossen.<sup>2</sup> Mit ihm werden Zielsetzungen formuliert, die die inhaltliche Ausrichtung („*stadtgeschichtliches Museum mit dem Schwerpunkt auf der keramischen Tradition*“), das Verhältnis zu seinen Besuchern („*Forum der Begegnung und Beteiligung*“), zur Stadt („*lokale Identität*“) sowie zum Stil des innerbetrieblichen Managements („*Führungskultur und Motivation*“) grundsätzlich beschreiben.

Mit dem Leitbild sind einer Museumskonzeption bestimmte Eckdaten gesetzt. Zusammengefasst versteht sich das städtische Museum demnach als

*aktives, barrierefreies Kultur- und Bildungszentrum, das sich an alle Altersstufen und gesellschaftlichen Gruppen richtet, Orientierung im historischen und gesellschaftlichen Wandel bietet sowie die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt befördert. Dazu unterhält es eine Dauerausstellung zur Stadtgeschichte und vermittelt das Bild Kellinghusens als „Keramikstadt“ in Schleswig-Holstein. Dazu wird eine Sammlung von historischer und zeitgenössischer Keramik aufgebaut.*

Dieses Profil deckt sich nur zum Teil mit dem Ist-Zustand des Museums. Es ist Aufgabe der hier vorgelegten Museumskonzeption, Wege aufzuzeigen, dem Leitbild in der musealen Praxis gerecht werden zu können.

## Die stadträumliche Lage

Mit der Neugestaltung der Fußgängerzone und dem Marktplatz schuf sich die Stadt Kellinghusen Mitte der 1980er Jahre ein neues Zentrum. Dessen markantes Gebäude ist seither das Bürgerhaus. Direkt in die Hangkante gebaut, markiert der Bau die für örtliche Geschichte so prägende Lage zwischen Geest und Marsch. Ähnlich einem Stadttor öffnete sich hier einst der Weg zum Bahnhof. Das Museum vom alten Rathaus an diesen Ort zu verlegen war konsequent. 1986 lag das Museum im Mittelpunkt der Stadt. An kaum einer anderen Stelle hätte es als „Schaufenster“ Kellinghusens eine vergleichbare Wirkung entfalten können. Im Verlauf der letzten Jahrzehnte hat sich die stadträumliche Bedeutung dieser Lage eher negativ entwickelt. Im Zuge der Revitalisierung der Bahnanbindung und dem Bezug des neuen Rathauses steht jedoch eine Trendwende zu erwarten. Der damit verbundene Besucherverkehr könnte den Marktplatz über kurz oder lang wieder zu einem lebendigen Zentrum der Altstadt machen.

---

<sup>2</sup> <http://www.kellinghusen.de/freizeit-kultur-und-vereine/museum/leitbild.html>

## Die baulich-räumlichen Verhältnisse im Bürgerhaus

Das Bürgerhaus am Markt reagiert auf den topographischen Geländeversprung mit zwei Geschossen, die jeweils vom oberen bzw. vom unteren Markt erschlossen, untereinander aber nur durch eine Treppe verbunden sind. So besitzt das Bürgerhaus zwei einander abgekehrte Frontseiten. Für einen Durchgangsverkehr zwischen beiden Marktflächen war der Bau nicht gedacht. Barrierefreiheit war seinerzeit noch kein Thema.

Derzeit beherbergt das Bürgerhaus fünf kommunale Einrichtungen:

### a. Museum

Das Museum nutzt Obergeschoss und Galerie des Bürgerhauses zu Ausstellungszwecken (251 qm) und als Depot. Im Untergeschoss befinden sich Büro- und Funktionsräume (52 qm). Die Masse der magazinierten Sammlungsbestände sind extern in angemieteten Gebäuden untergebracht.

### b. Stadtbücherei

Die Stadtbücherei nutzt das Untergeschoss des Bürgerhauses (240 qm). Dessen Erschließung zu den Parkplätzen am unteren Markt könnte für den Besucherverkehr kaum besser sein. Die vorhandene Nutzfläche reicht jedoch nicht aus, den Mitarbeiterinnen einen Büroraum oder den verschiedenen Nutzergruppen ihnen gemäße Aufenthaltsmöglichkeiten zu bieten.

### c. Stadtmarketing

Das Büro des Stadtmarketings befindet sich im Untergeschoss des Bürgerhauses (21 qm). Regelmäßiger Besucherverkehr findet nicht statt. Vielmehr handelt es sich um eine Art operativer Stabsstelle, die im neuen Verwaltungsgebäude des Amtes Kellinghusen sinnvoller untergebracht wäre. Der dann vakante Raum könnte ggf. der Stadtbücherei zugeschlagen werden.

### d. Stadtinformation

Die Stadtinformation wurde zwar innerhalb der musealen Ausstellungsfläche im Obergeschoss des Bürgerhauses eingerichtet. Seither übernehmen deren Mitarbeiterinnen aber den Kassen- und Aufsichtsdienst für das Museum. Zweifellos lassen sich Besucherinnen und Besucher der Stadtinformation durch den gegebenen Sichtkontakt gelegentlich auch zu einem Museumsbesuch veranlassen. Das Zusammenwirken der Einrichtung bedeutet für beide eine glückliche Lösung.

### e. Bürgersaal

Der Bürgersaal (182 qm) steht im Prinzip jederart öffentlicher oder privater Veranstaltungen offen. Die Vergabe erfolgt über die Stadtinformation. Diese Mischnutzung schließt die Einrichtung mehrwöchiger musealer Ausstellungen weitgehend aus.

## **Institutionelle und finanzielle Basis**

Das Museum ist institutionell verlässlich aufgestellt. Die Trägerschaft durch die Stadt Kellinghusen sichert den Museumsbetrieb, inklusive der Ausstellungs- und Sammlungstätigkeit, dauerhaft ab. Das Museumsteam vollzieht die Aufgaben des Museumsmanagements kompetent und den Rahmenbedingungen angemessen.

Das Gesamtbudget des Museums lag 2015 bei 148.000 €. Die Einnahmen durch Eintrittsgelder schwanken in der Bandbreite von ca. 900 bis ca. 1.500 € im Jahr. Darüber hinaus ist es der Museumsleitung regelmäßig gelungen, Sponsorings zu akquirieren die häufig an Projektförderungen im Rahmen von Sonderausstellungen gekoppelt waren. Somit ergaben sich Gesamteinnahmen von 2.500 bis 11.000 €.

(s. Anlage: Besucher und Finanzen).

## **Die Personalsituation**

Seit 1950 wird das Kellinghusener Museum ehrenamtlich, seit 1985 hauptamtlich geleitet. Der derzeitige Leiter ist studierter Volkskundler mit mehrjähriger Berufserfahrung an größeren Hamburger Museen. Die Forderung nach einer kulturwissenschaftlich qualifizierten Leitung war Teil der Profilierung zum Fayence-Museum.

Das städtische Museum hat unter der Leitung von Herrn Bluhm eine anerkannte Wirkung entfaltet.

Herr Bluhm nimmt seine Funktion nur zu 50% einer Vollzeitstelle wahr. Gleichwohl werden im Jahr mehrere zumeist selbst entwickelte Sonderausstellungen gezeigt, Führungen angeboten und an der Inventarisierung der Sammlungsbestände gearbeitet.

Die Museumsarbeit funktioniert, weil

- die Dauerausstellung seit 30 Jahren nahezu unverändert blieb
- die Sonderausstellungsfläche so beschränkt ist, dass ihre Bespielung mit einer halben Besetzung eben noch handhabbar ist
- Vorbereitungen für neue Ausstellungen auch während der zweimonatigen Schließzeit im Winter getroffen werden können
- die Mitarbeiterinnen der Stadtinformation für das Museum den Kassen- und Aufsichtsdienst seit 2012 übernehmen

Neben dem Museumsleiter sind weitere im Bürgerhaus beschäftigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ständig (Stadtinformation) oder im Bedarfsfall für das Museum tätig. Ferner wird eine ehrenamtliche Kraft beschäftigt. Die dabei berührten Aufgabenfelder sind: Kassendienst und Aufsicht, Administration, Inventarisierung, Vermittlung.

## Die Ausstellungstätigkeit

### a. Dauerausstellung

Für die seit 30 Jahren bestehende Dauerausstellung wird man „zeitgemäße Präsentations- und Vermittlungsformen“ (Leitbild) kaum reklamieren können. Ihr Stil ist der eines Kunstgewerbemuseums im Stil der 1980er Jahre, als die Museumspädagogik gerade erst wieder entdeckt wurde und Interaktivität in den Ausstellungen noch kein Thema war.

Inhaltlich ist die Ausstellung im Schwerpunkt der örtlichen Fayence-Industrie gewidmet. Ergänzend werden Beispiele regionaler und zeitgenössischer Keramik gezeigt. Der Präsentationsansatz ist im Wesentlichen kulturhistorisch, technologisch und form- bzw. dekorästhetisch. Im Ganzen erscheint die Ausstellung von spröder Gediegenheit. Interaktive Angebote fehlen ebenso wie jeder Funke Humor. Für „alle Altersstufen und gesellschaftlichen Gruppen“ (Leitbild) war die Ausstellung 1986 sicher nicht gedacht.

### b. Sonderausstellungen

Das Museum bietet jährlich vier bis sechs übernommene bzw. selbst entwickelte Sonderausstellungen an. Dabei werden sowohl Themen der Stadtgeschichte als auch der Keramik aufgegriffen. In unregelmäßigen Abständen finden Ausstellungen der überregional wahrgenommenen Reihe „Ceramica Borealis“ statt.

Dabei verfügt das Museum für Sonderausstellungen über keinen angemessenen Raum. Die „Galerie“ ist nur über Treppen erreichbar, räumlich knapp bemessen und so statisch möbliert, dass gestalterisch wenig Spielraum bleibt.

## Besucherverkehr

Die Öffnungszeiten des Museums weichen von denen der übrigen städtischen Einrichtungen im Bürgerhaus signifikant ab und sind auf zwölf Wochenstunden am Nachmittag beschränkt:

### Öffnungszeiten Museum (12 Std./Woche)

Do. – So. 14.00 – 17.00 Uhr (Jan./Febr. geschlossen)

### Öffnungszeiten Stadtinformation (33,5 Std./Woche)

Mo., Di., Do., Fr. 10.00 – 12.30 Uhr, 14.00 – 17.00 Uhr

Mi. 10.00 – 12.30 Uhr

Sa. – So. 14.00 – 17.00 Uhr (Jan./Febr. geschlossen)

### Öffnungszeiten Stadtbücherei (30 Std./Woche)

Mo. - Sa. 10.00 - 12.30 Uhr

Mo., Di., Fr. 14.30 - 18.00 Uhr

Do. 14.30 - 19.00 Uhr

So. geschlossen

Die übliche Schließung von Museum und Stadtinformation im Januar/Februar reagiert auch auf das in dieser Zeit offenbar nachlassende Publikumsinteresse. Im Museum kann diese Zeit allerdings genutzt werden, um im Hintergrund neue Ausstellungen vorzubereiten.

Im Schnitt besuchen jährlich ca. 2.000 bis 3.500 Menschen das Museum. Das Stadtmuseum Kellinghusen fällt in eine Kategorie, die das Institut für Museumsforschung bei seiner jährlichen Auswertung von Museumsbesuchen als Segment der kleinen Museen erfasst. Es

sind Häuser mit bis zu 5.000 Besuchern pro Jahr. Mit Zahlen zwischen 2.000 und 3.500, bewegt sich die Besucherzahl in Kellinghusen also im Mittelfeld.<sup>3</sup> Der Vergleich der Besucherzahl mit den durch Eintritte eingenommen Geldern deutet darauf hin, dass gegenwärtig ein relativ hoher Anteil der Besucher das Museum eintrittsfrei besucht. Grund dafür sind gelegentlich Sonderregelungen anlässlich des Töpfer-, Geranien- und Weihnachtsmarktes, während derer die höchste Besucherfrequenz registriert wird.

In den vergangenen Jahren bot das Museum neben speziellen Aktionen zu den Märkten und Gruppenführungen durch die Dauerausstellung auch Aktionen für Schulklassen an. Zwischen 2006 und 2017 fanden jährlich 3 – 15 Veranstaltungen mit jeweils 30 – 302 Teilnehmern für Schulen und Kitas statt.

## **Marketingaktivitäten**

Die Hauptsäulen der aktuellen Marketingaktivitäten bestehen aus der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und den Plakaten und Einladungen zu den regelmäßig stattfindenden Sonderausstellungen und Märkten.

Auch wenn hinsichtlich der Besucherauslastung zweifellos Steigerungspotentiale bestehen, existiert eine starke lokale Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner Kellinghusens mit ihrem Museum. Dieser Eindruck hat sich dem Bearbeitungsteam sowohl während der durchgeführten Veranstaltungen, als auch in Einzelgesprächen vermittelt. Lokal ist die Gewissheit zu spüren, dass das Museum ein unverzichtbarer Bestandteil des kulturellen Lebens in Kellinghusen ist. Dies spricht dafür, dass es dem Museum gelungen ist, mit begrenzten Mitteln eine wirksame Kommunikation zu gewährleisten.

## **Expertise**

Als keramikgeschichtliche Spezialeinrichtung mit fachlich qualifizierter Leitung stellt das Museum eine Expertise bereit, die von kulturgeschichtlich Interessierten, aber auch von Sammlern abgerufen wird. In der Regel gibt es monatlich 4 – 5 Anfragen per E-Mail, Post oder durch Besucher mit Anfragen zu Stücken aus privaten Sammlungen. Neben den Themen Fayencen bzw. Keramik allg. handelt es sich dabei um Gemälde, Grafiken und Objekte mit Bezug zu Kellinghusen. Für die Außenwahrnehmung der Keramikstadt Kellinghusen ist diese Dienstleistung keineswegs zu unterschätzen.

## **Sammlung und Sammeltätigkeit**

### **a. Stadtgeschichte**

Seit 1904 wird in Kellinghusen gesammelt. In den 1980er Jahren umfasste die städtische Sammlung „*ca. 1.500 Objekte aus den Bereichen Frühgeschichte, Hauswirtschaft, Landwirtschaft, Gewerbe, Militaria und Keramik*“.<sup>4</sup> Von herausragender stadtgeschichtlicher Bedeutung ist der umfassende Fotobestand (Vahlendieck, Goldmann u. a.), aber ein kleiner Kunstbestand an Grafiken und Gemälden (Nachlässe Delfs, Buddenbrook). Die Sammlung hat ihren Schwerpunkt im ausgehenden 19. und 20. Jahrhundert. Zwar erscheint die jüngere lokale Alltagskultur unterrepräsentiert. Dafür konnten zahlreiche Objekte aus dem Inventar Kellinghusener Unternehmen akquiriert werden (z. B. Schusterwerkstatt Panje, Färberei Junge, Druckerei Hay u. a.), die sämtlich magaziniert sind. Die Inventarisierung erfolgt z. T. ehrenamtlich nach den gängigen Standards.

<sup>3</sup> Institut für Museumsforschung (Hg.), Statistische Gesamterhebung an den Museen der Bundesrepublik Deutschland für das Jahr 2014, Berlin 1915, 19 ff.

<sup>4</sup> Rainer Gerckens, Museum Kellinghusen. Vom „Gemischtwarenladen“ zur Fayence-Sammlung. Kieler Blätter für Volkskunde 19, 1987, 81-92 (hier: 81).



## b. Keramik

Der Schwerpunkt der Sammeltätigkeit des Museums lag in den vergangenen Jahrzehnten bei der Keramik. Neben dem Fundament an Erzeugnissen örtlicher Produktion, wurde ein beachtlicher Bestand an regionaler und zeitgenössischer Keramik aufgebaut. So war es auch im Zuge der Neuprofilierung des Museums Mitte der 1980er Jahre beschlossen worden.

Mit insgesamt 1.488 Objekten macht die keramische Sammlung den Schwerpunkt des Bestandes aus. Neben 110 Fayencen (inkl. Fliesen) umspannt sie einen Bogen von historischen Erzeugnissen Kellinghusener Töpfereien, bis hin zum Kunstgewerbe der Gegenwart. 1.086 Objekte sind der historischen Gebrauchs- und Kunstkeramik (Einzelstücke und Konvolute) zuzuordnen. Die Dokumentation-Sammlung zu Ausstellungen und Töpfermarkt umfasst 193 Objekte. 99 weitere Objekte repräsentieren die Manufaktur von der Trenck. Aufgrund des eingeschränkten Ankaufsetats ist die Sammeltätigkeit im zeitgenössischen Segment jedoch aufs Exemplarische beschränkt. Eine repräsentative Darstellung der keramischen Erzeugnisse auch nur des südwestlichen Holsteins wird so kaum erreicht werden können.

## Depots

Voraussetzung einer sachgerechten Sammeltätigkeit sind Depots, die konservatorisch angemessene Lagermöglichkeiten bieten. Derzeit unterhält das Museum Depoträume im Dachgeschoss der Kindertagesstätte Stechelsweg und im Bürgerhaus. Zusätzlich sind Flächen im Kulturhof des KCK angemietet. Hier sind Leihgaben an Maschinen der Druckerei Hay eingelagert.

## 2. Erwartungen

Im Zuge der Erhebungen wurde Menschen in Kellinghusen die Frage gestellt, was sie von „ihrem“ Museum künftig erwarten. Dafür wurden mit zahlreichen Einzelpersonen und Vertretern von Institutionen Gespräche geführt. Ferner fanden dazu Workshops statt, am 14.09.2016 im Rahmen der interfraktionellen Arbeitsgruppe und am 04.10.2016 für die Öffentlichkeit. Das dabei ermittelte Meinungsbild war zwar nicht direkt kontrovers, doch durchaus polarisiert.

Die unterschiedlichen Haltungen zum Museum drückten sich etwa in folgenden Profilierungserwartungen aus:

- *Ein eventorientiertes Museum mit Ausstrahlung*
- *Ein renommiertes Keramik-Museum*
- *Ein stadthistorisches Museum mit wissenschaftlichem Standard*
- *Ein Ort kulturgeschichtlicher und ästhetischer Bildung*
- *Kein Museum, das nur Fayencen präsentiert*
- *Keine Heimatstube, die das übliche Gerümpel präsentiert*

Die detaillierte Auswertung der Erwartungen zeigte aber Schnittmengen der Wünsche, die keineswegs miteinander im Widerspruch standen. Diese hier stichpunktartig gelisteten Beiträge repräsentieren aus unserer Sicht diese konstruktive Schnittmenge:

- Kultur, Begegnung, Lebendigkeit stärken
- Politische Fragestellungen verhandeln
- Tradition und Gegenwart verbinden
- Synergien mit der lokalen Kunst- und Kulturszene nutzen
- Teilhabe von Individuen und Institutionen ermöglichen
- Keramik erlebbar machen
- Stadtgeschichte und Keramik zusammen denken
- Themen wie Handel und Handwerk aufgreifen
- Werkstattcharakter hervorheben

Die Einzelgespräche ergaben ein noch differenzierteres Bild. Dazu gehören:

- die Überzeugung, dass noch mehr Potential in der lokalen Geschichte und Kulturlandschaft steckt
- der Wunsch auch zukunftsgerichtete Themen, wie etwa zur Stadtentwicklung, in die Museumsarbeit zu integrieren

- die Ansicht, dass Vernetzung des Museums mit unterschiedlichen Institutionen wie VHS, Touristinformation, Bürger-Café, Gastronomie, weitere Potentiale birgt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die von Herrn Bluhm in den letzten Jahrzehnten geleistete Arbeit durchweg geschätzt und anerkannt wird.

### 3. Empfehlungen und Perspektiven

#### Was hat sich seit 1985 verändert?

Für von außen kommende Beobachter machen sich in Kellinghusen Fliehkräfte bemerkbar. Kellinghusen, so scheint es, ist dabei, sich zur „Pendlerstadt“ zu entwickeln. Dies ist wohl eher gesamtgesellschaftlichen Parametern zuzuschreiben, als der speziellen Situation an der Stör. Zu den Ursachen und Folgen des allgemeinen Wandels gehören Demographie, das Mobilitätsverhalten der Menschen in ländlichen Räumen und die wirtschaftliche Entwicklung. Diese vielzitierten „Trends“ manifestieren sich dann in konkreten sozialen und kulturellen Herausforderungen vor Ort.

Immer mehr Einwohner bleiben nicht mehr auf Dauer, sondern nur noch auf Zeit. Langfristig kann dies mit einer Erosion der bürgerschaftlichen Bindung an das Gemeinwesen einhergehen. Umso wichtiger werden Angebote zu einer Identifikation mit der Stadt und ihrer Geschichte.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob und wie sich das Verhältnis von Fayence-Tradition und allgemeiner Stadtgeschichte neu fassen lässt. Dies muss im Zusammenhang tiefgreifender Veränderungen im Stil musealer Arbeit, auch in einem gewandelten Rezeptionsverhalten der Besucher diskutiert werden.

#### Der Standort am Markt

Die Fußgängerzone hat die erhoffte Strahlkraft als Einkaufszentrum nicht halten können. Im Zuge der letzten Jahrzehnte hat sich der stadträumliche Schwerpunkt in Richtung des Einzelhandelszentrums An der Stör/Hafenstraße verlagert. Am oberen Markt ist es ruhig geworden. Mit dem Drogerie-Markt schließt das letzte Geschäft des täglichen Bedarfs. Hoffnungen auf einer Wiederbelebung knüpfen sich an den Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes des Amtes Kellinghusen. Auch vom neuen Bahnanschluss sollten positive Impulse ausgehen.

In diesem Rahmen nimmt das Bürgerhaus mit seinen kommunalen Einrichtungen und ihrem Besucherverkehr eine wichtige Rolle ein. Es gibt dem Markt sein Gepräge und öffnet ihn einem Stadttor vergleichbar Richtung künftigen Bahnhof und Stör. Traditionell wird der Markt in unseren Städten durch ein repräsentatives Rathaus beherrscht, hier hat das Bürgerhaus mit dem Museum diese Rolle eingenommen. Zusammen mit der Stadtinformation fungiert es hier als Schaufenster Kellinghusens.

## **Bewertung der Raumsituation im Bürgerhaus**

Museum und Stadtbücherei leiden seit Jahren an einer Raumknappheit, die den laufenden Betrieb behindert und einer weiteren Entwicklung entgegensteht. Das Ergebnis sind Stagnation (Museum) oder Improvisation (Bücherei).

Beide städtischen Einrichtungen existieren auf eigenen Ebenen, mit anderen Zugängen und zu anderen Öffnungszeiten. Die zwei Geschosse des Bürgerhauses sind allein durch ein schmales Treppenhaus verbunden. Ein Publikumsverkehr durch das Gebäude findet quasi nicht statt. Synergetische Effekte zwischen beiden Einrichtungen sind gegenwärtig nicht zu erkennen.

Eine gewisse Entlastung würde bereits eine Verlagerung des Stadtmarketings ins neue Verwaltungsgebäude des Amtes Kellinghusen bedeuten. Der Büroraum würde die Raumprobleme der Stadtbücherei geringfügig entlasten. Zudem würde sich eine engere Büro-Nachbarschaft zwischen Museum und Stadtbücherei ergeben.

Letztlich bieten die beschränkten Raumverhältnisse im Bürgerhaus nur für eine der beiden Einrichtungen die Erweiterungsmöglichkeiten, die erforderlich wären.

## **Empfehlungen zur Personalsituation**

a. Aufstockung des Stundenkontingents der Leitungskraft um mindestens 25 %

Bei seiner derzeitigen Personalausstattung arbeitet das Museum an der Kapazitätsgrenze. Erweiterungen des Aufgabenprofils oder der Ausstellungsflächen sind ohne eine personelle Aufstockung kaum denkbar. Insbesondere die hohen Erwartungen, die das Leitbild an Kommunikation, Vermittlung und wissenschaftliche Standards legt, sind anders nicht zu erfüllen.

b. Einsatz von Honorarkräften

Erfahrungen an anderen Orten haben gezeigt, dass insbesondere eine Zusammenarbeit mit der Volkshochschule hilfreich ist. Durch deren Dozenten könnte ein guter Teil der museumspädagogischen Angebote des Museums abgedeckt werden.

c. Einsatz ehrenamtlicher Mitarbeiter

Ehrenamtliche Mitarbeiter wirken derzeit bei internen Aufgaben (Inventarisierung) mit. Sachkundige Mitglieder des KCK könnten durchaus auch Museumsführungen übernehmen. In Hinsicht auf stadthistorische Themen sollte ggf. über die Neugründung eines Museumsvereins nachgedacht werden.

## **Thematische Entwicklungsperspektiven der Dauerausstellung**

a. Keramik

Das Museum Kellinghusen präsentiert vermutlich eine der ältesten kunstgewerblichen Dauerausstellungen des Landes. Ihr Präsentationsstil wirkt altbacken, steif, humorlos und wenig lebendig.

Seit einigen Jahren registrieren die großen norddeutschen Häuser (Schleswig-Holsteinisches Landesmuseum, Altonaer Museum, Museum für Kunst und Gewerbe, Hamburg) ein

schwindendes Besucherinteresse für Produkte des klassischen Kunstgewerbes, so auch an der Keramik. In den Ausstellungen sämtlicher Häuser hat die Fayence an Präsenz eingebüßt. Hintergrund dafür ist ein gesellschaftlicher Wandel in Hinsicht auf kulturelle Interessen und Bildung. Im Verlauf einer Generation hat an Stelle der Wissensvermittlung das Moment des Erlebens an Bedeutung gewonnen. Abseits der etablierten keramischen Zentren scheint ein breiteres Besucherinteresse mit Keramik-Ausstellungen heute kaum mehr zu erzielen sein. Aber auch dort (z. B. Bürgel, Höhr-Grenzhausen) setzt man zunehmend auf interaktive Angebote um seine Besucher zu erreichen. Verpasst Kellinghusen hier den Anschluss an einen Trend?

Kellinghusen als „Keramikstadt“ ist ein Produkt der Fayence-Ausstellung des Museums. Ohne sie fehlte dem Töpfermarkt seine lokalhistorische Legitimierung und er wäre nur einer unter Vielen. Wenn die Fayence auch künftig als der identitäre Kern Kellinghusens wahrgenommen werden soll, ist deren museale Repräsentanz an prominentem Ort unverzichtbar. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die starke Gewichtung der Fayence zwingend bedeuten muss, dass sich das Haus als spezialisiertes „Keramik-Museum“ versteht. Seiner Geschichte und seinen Sammlungen nach handelt es sich vielmehr um ein „stadtgeschichtliches Museum mit dem Schwerpunkt auf der keramischen Tradition“ (Leitbild). Das ist etwas anderes! Die Idee des kleinen Kunstgewerbemuseums ist nicht mehr zeitgemäß.

Mit der Profilierung zum Keramik-Museum hat die Stadtgeschichte in den vergangenen drei Jahrzehnten deutlich an Präsenz verloren. Bemühungen, stadthistorische Themen über Sonderausstellungen im Bewusstsein zu halten, haben diesen Trend nicht aufgehalten. Mit Veränderungen der Bevölkerungsstruktur könnte jedoch ein neues Bedürfnis an geschichtlicher Standortbestimmung einhergehen. In Zeiten größerer Fluktuation kann die stadtgeschichtliche Dauerausstellung als „mentaler Mittelpunkt“ wirken, an dem sich die Schnittlinien von Vergangenheit und Gegenwart treffen. Hier erfährt, warum die Verhältnisse sind, wie sie sind und wie es dazu kam. Die Keramik dagegen hat mit dem Leben der Mehrzahl der Kellinghusener heute wenig zu tun.

Konkret steht die Präsentation zeitgenössischer Keramik in der Dauerausstellung zur Disposition, wenn sie nicht plausibel an die lokale Tradition anschließbar ist. Dies ist weiter unten auch in Verbindung mit der Sammeltätigkeit des Museums relevant.

Davon unabhängig ist eine Erneuerung der Dauerausstellung überfällig. Dabei sollte die Keramik stets als stadtgeschichtliches Phänomen aufgefasst werden (s.u.).

## b. Stadtgeschichte

Sucht man in der Geschichte Kellinghusens nach einem Spezifikum, so stößt man insbesondere auf die gewerbliche Vielfalt des Fleckens bzw. der Stadt, die eng verknüpft ist, mit der besonderen und für die örtliche Geschichte so prägende Lage zwischen Geest und Marsch. Stets haben sich ihre findigen Einwohner die besondere Lage, die Bedürfnisse der ländlichen Bevölkerung im Umland und die gegebenen Ressourcen zu Nutze gemacht. Kaum ein anderer Faktor hat vergleichbar dynamisch auf die Stadtentwicklung gewirkt. Die spezifische Gewerbe-geschichte von Kellinghusen brachte den Menschen Arbeit und Wohlstand.

Das vorliegende Konzept schlägt deshalb vor, die Gewerbe-geschichte in den Mittelpunkt der zukünftigen Dauerausstellung zu stellen. Neben der Stör und dem Hafen gehört auch die Fayence-Industrie in diesen Kontext. Statt allein sie wie auf einem Präsentierteller vorzuführen, sollte sie sich künftig einreihen in ihren stadthistorischen Zusammenhang. Zu Hochzeiten der Fayence-Produktion war Kellinghusen ein lebendiger Marktflecken mit bunter Gewerbe-struktur. Seine Bürger haben sich immer wieder erfinderisch gezeigt, regionale

Rohstoffe zu nutzen und Absatzgebiet zu erschließen. Holz und Ton waren beileibe nicht die einzigen Ressourcen und über die Stör wurde nicht nur Keramik verschifft.

Dieser thematische Fokus schafft, die historischen Fakten aufgreifend, eine Verknüpfung der geografischen, sozialen und ökonomischen Besonderheiten von Kellinghusen, die sehr spannend sein kann. Diese Verknüpfung macht einerseits die Geschichte von Kellinghusen nachvollziehbar, sie öffnet aber auch gleichzeitig den Blick auf Zukunftsfragen zur Stadtentwicklung, die heute aktuell und gesellschaftlich relevant sind.

Stadtgeschichte auszustellen bedeutet nicht, wieder „Gemischtwarenladen“ zu werden. Eine künftige historische Dauerausstellung wird einen konkreten Blickpunkt einnehmen, von dem aus es auf Kellinghusen schaut. Das könnten z. B. die naturräumlichen Gegebenheiten sein. Menschen, ihre Erfahrungen und Schicksale, stehen heute stärker im Mittelpunkt. Besucher wollen eher nachempfinden, als belehrt werden. Dazu gehört auch, dass die Ausstellung soweit an die Gegenwart geführt wird, dass Erwachsene dem Kellinghusen ihrer Jugend begegnen. In dem Kontext der jüngeren Geschichte könnte auch auf die lebendige Vereinskultur und die Rolle Kellinghusens als langjähriger Garnisonsstandort der Bundeswehr hingewiesen werden.

Für die Erstellung einer neuen Dauerausstellung ergeben sich also folgende Arbeitsfelder:

1. Eine thematische Neukonzeption mit Blick auf die spezifische Gewerbegeschichte.
2. Die Einbettung der Keramik-Industrie in ihren stadthistorischen Kontext.
3. Die Steigerung des Erlebnischarakters des Museums, ohne Abstriche beim historischen Anspruch.

Folgende Ideen sollen beispielhaft zeigen, wie dieses Profil umgesetzt werden könnte:

- Ein Kellinghusener als fiktiver Ich-Erzähler erzählt Geschichte(n) aus Sicht des Zeitzeugen mit Sachkenntnis, aber auch mit dem trockenem Humor des Norddeutschen, geern ook mal `n beeten op Platt.
- Den Rahmen dafür könnte u. A. die Gaststube des 1749 in Vorbrügge erbauten „Altdeutschen Gasthofs“ abgeben (Grundfläche 6,0 x 5,3 m). 1904 abgebaut, befindet sie sich heute im Magazin des Landesmuseums in Schleswig. Hier bestünde die Chance, ein attraktives Stück des alten Kellinghusens nach Hause zu holen. Voraussetzung wäre jedoch eine aufwändige Restaurierung.
- Die Grabungen Gerhard Wieteks werden aufgearbeitet und als neue archäologische „Story“ präsentiert. Sowohl die Funde selbst, als auch die Grabungstagebücher harren seit 1953 der Auswertung. Die damals von Wietek aufgenommenen Fotos von Fayencen in Kellinghusener Wohnstuben wären ebenfalls der Ausstellung wert.
- Bei der Suche nach der Identität von Kellinghusen hilft möglicherweise nicht zuletzt ein Blick auf das Stadtwappen. Die dort abgebildete „Bolle“ repräsentiert mit dem Holzhandel und der Schifffahrt auf der Stör auch die Gewerbegeschichte von Kellinghusen. Es ist vorstellbar, dass dieses typische Frachtschiff künftig stärker als Signet fungiert und in Form Nachbau oder Modellen in oder auch außerhalb der Ausstellung auftauchen.
- Angebote zur kreativen Erfahrung von Ton als plastischem Werkstoff: Die Formbarkeit von feuchtem Ton ist eine kulturelle Basiserfahrung. Kinder lieben das, was sie „Matschepampe“ nennen. Hier lernen sie, wie das plastische Material Form

annimmt und wie die Form dauerhaft wird. Zunächst durch die Trocknung, dann durch den Brand.

## **Besucherverkehr**

### Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten der Einrichtungen im Bürgerhaus sind uneinheitlich und verwirrend. Darum wird empfohlen, die Öffnungszeiten des Museums denjenigen der Stadtinformation anzupassen.

Da die Mitarbeiterinnen der Stadtinformation ohnedies den Kassen- und Aufsichtsdienst für das Museum wahrnehmen, so könnte das Museum ohne Mehrkosten von Dienstag bis Sonntag nahezu ganztägig geöffnet sein. Der Montag bliebe als branchenüblicher Schließtag ausgenommen. Eine Öffnung am Vormittag würde auch Kindergärten und Schulen entgegen kommen.

Empfohlene Öffnungszeiten des Museums am Markt:

Di. – Fr.        10.00 – 12.30 Uhr, 14.00 – 17.00 Uhr  
Sa. – So.        14.00 – 17.00 Uhr (Jan./Feb. geschlossen)

### Vermittlung

Das dauerhafte Angebot des Museum zielt, von der örtlichen Keramik-Szene abgesehen, eher auf auswärtige Gäste, insbesondere während der größeren Märkte. Auf Dauer könnte dies der Akzeptanz bei der ortsansässigen Bevölkerung schaden. Deren Interessen sollten bei der künftigen Vermittlungsarbeit in besonderer Weise Berücksichtigung finden. Das vorliegende Konzept schlägt daher ein Museumsprofil vor, das nicht einseitig einer der Anspruchsgruppen zugeordnet werden kann, sondern im Sinne eines „Konsensprofils“ die Chancen und Möglichkeiten für alle Menschen in Kellinghusen in den Blick nimmt. Dies ist Voraussetzung dafür, die Rolle als „*Forum der Begegnung und Beteiligung*“ einzunehmen, die das Leitbild vorsieht. Umzusetzen ist dies praktisch nur über Kooperationen mit Partnern (s.u.).

## **Marketing**

Viele der ursprünglich für kommerzielle Organisationen entwickelten Marketinginstrumente haben sich inzwischen auch im Non-Profit-Sektor bzw. im Kulturbereich etabliert. Auch wenn es nicht zu den primären Aufgaben eines städtischen Museums gehört, die Einnahmen durch Eintrittsgelder zu maximieren, so sind doch die Besucherauslastung, die Bekanntheit und die Anerkennung in der Öffentlichkeit, wichtige Gradmesser für den Erfolg eines Museums. Die Anforderungen an das (Kultur)-Marketing nehmen dabei angesichts zunehmender Konkurrenz von Kultur- und Freizeitaktivitäten und zunehmender Mobilität und Pluralität in der Gesellschaft ebenfalls zu.

### Strategische Überlegungen

Die Neukonzeption des Museums bedingt die Erarbeitung eines Kommunikations- und Marketingkonzeptes, dessen Ziele, Inhalte und Maßnahmen dem neuen Museumsprofil und der neuen Ausstellung entsprechen. Schon während die Neukonzeption umgesetzt wird, ist die kommunikative Begleitung des Veränderungsprozesses eine wichtige Aufgabe für das Museumsmarketing. Die Öffentlichkeitsarbeit, insbesondere die Ankündigung von

Sonderausstellungen ist gegenwärtig die wichtigste Marketingaktivität. Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig mit einem limitierten Marketingbudget gearbeitet werden muss, welches keine material- und kostenintensiven Kampagnen erlaubt. Das Museum braucht deshalb eine Marketingstrategie, die mit „Bordmitteln“ umgesetzt werden kann. Einem integrierten Ansatz fällt somit eine besondere Bedeutung zu. Die Tatsache, dass sich die zukünftige Stärke des neuen Museums auch dank neuer Kooperationen und organisatorischen Netzwerken entfalten soll (VHS, Schulen, etc.), stellt sowohl strategische, als auch operative Anforderungen an das kooperative Zusammenspiel der Kommunikationsmaßnahmen. Ein Ziel muss es sein, Institutionen und Einzelpersonen als Botschafter für das Museum sprechen zu lassen und in die aktive Kommunikation einzubinden. Die übersichtliche Größe Kellinghusens und die kurzen Wege werden vor diesem Hintergrund zu einer Chance.

## Ziele

Ein neues Marketingkonzept wird die Steigerung der Besucherzahlen und der Bekanntheit des (neuen) Museums zum Ziel haben. Hierzu kann eine punktuelle Verstärkung der Kommunikationsmaßnahmen geeignet sein. Hinsichtlich der notwendigen Neuprofilierung ist die Kommunikation aber nicht nur Mittel zum Zweck: Das strategische Marketingziel für das neue Stadtmuseum Kellinghusen besteht einerseits in der wirksamen stadtinternen Profilierung des Hauses als wichtiger Baustein der lokalen Kulturlandschaft. Andererseits ist eine Profilierung über die Stadtgrenzen hinaus notwendig, die das Museum im Kontext der regionalen Kultur- und Tourismusangebote bekannt macht. Weiterhin gilt es die Kommunikation an die Gewohnheiten der lokalen Gemeinschaft anzupassen und ggfs. gezielt in Richtung Soziale Medien auszubauen.

## Zielgruppen und Botschaften

*„Das Museum ist ein lebendiger Ort um die Geschichte und Identität Kellinghusens zu erleben.“ Diese ist so interessant und unterhaltsam, dass sie auch für Besucherinnen und Besucher attraktiv ist.* Bei der stadtinternen Kommunikation geht es nicht allein um die Steigerung der Besucherzahlen. Vielmehr gibt die geplante Erneuerung Anlass, die Reputation und die Wahrnehmung innerhalb der Bevölkerung an das neue Museum anzupassen. Die Ausgangslage verdeutlicht, dass die Eigenwahrnehmung der lokalen Stadtgeschichte derzeit eher schwach ausgeprägt ist. Das macht eine gezielte Kommunikation im Sinne einer Wissensvermittlung zur Geschichte Kellinghusens notwendig. So lassen sich die Erwartungen innerhalb der Bevölkerung an die neuen Inhalte anpassen.

Die Neukonzeption ist für sich genommen bereits eine wirksame Botschaft die nicht vergessen werden darf: *„Beim Stadtmuseum Kellinghusen tut sich etwas!“*. Über den gesamten Verlauf des Prozesses werden daher alle die daran beteiligt sind, also nicht nur das Museumsteam, sondern auch Entscheidungsträger aus Politik und Verwaltung, zu wertvollen Multiplikatoren.

Die im Leitbild besonders hervorgehobene Besuchergruppe der Kinder und Jugendlichen sollte zukünftig noch gezielter angesprochen und das Museum als Ort der kulturellen Bildung stärker positioniert werden.

Für alle Zielgruppen ist es notwendig, in der Kommunikation emotionale Zugänge zum Museum und seinen Ausstellungen zu eröffnen. Eine persönliche, offene und niedrigschwellige Kommunikation auf Augenhöhe mit den Besuchern kann dazu geeignet sein. Über das Internet, insbesondere in sozialen Netzwerken ist diese auch kostengünstig umzusetzen. Botschaften dazu könnten sich einem Motto für die Kommunikation orientieren. Z.B.: *„Eure Museumsverwaltung von Neben an“*. Neben dem Interesse für die musealen Inhalte sollte die Kommunikation Sympathie und Neugier auf deren Aneignung auslösen. Sie darf auch direkte Wünsche an die Bevölkerung formulieren: *„Ich hoffe es kommen viele*



*Besucher zur Eröffnung*“, „*Seht her, so arbeite ich*“. „*Ich bin ansprechbar für Verbesserungsvorschläge*“ „*Nicht alles muss perfekt sein.*“

Bei der Kreation der Texte die in der Ausstellung oder extern (auf der Website oder in Broschüren) Anwendung finden, dürfen die unterschiedlichen Anspruchsgruppen nicht aus dem Blick gelassen werden. Während *seltene Besucher* das Museum häufiger mit Freizeit- und Erlebnisinteresse besuchen, tritt bei *gelegentlichen Besuchern* und *regelmäßigen Besuchern* das Interesse an einzelnen auch anspruchsvolleren Themen und allgemein das Bildungsinteresse stärker in den Vordergrund.

#### Konkrete Maßnahmen

- Weiterentwicklung des Namens und des Erscheinungsbildes
- Öffentlichkeitsarbeit
- Ausbau der Onlineaktivitäten
- Print /Poster //Postkarten, Anpassung des Merchandising Sortiments (z.B. Bollen)
- Ausbau der Museumspädagogische Angebote, z.B. mit Themenblättern für Schulklassen und Gruppen, Ferienangebote, Einladen von Lehrenden, Volontären/Referendaren, z.B. auch an einem Infotag zum Thema Bildung, Einbindung der Lehrende in die Erarbeitung geeigneter Materialien
- Einbindung von Gruppen, Vereinen und Institutionen bei der Planung und Durchführung von Veranstaltungen, Projekten, Ausstellungen
- Besucheranalyse (Innerhalb des lokalen Netzwerkes kann auch eine regelmäßige Analyse von Nichtbesuchern angestrebt werden)

#### Kooperation und Vermittlung

Wenn das Kellinghusener Museum lebendig bleiben will, ist Kooperation ein Muss. Vernetzung setzt Synergien frei und bindet das Museum stadtdgesellschaftlich ein. Weil Kooperation auf dem Prinzip Geben und Nehmen beruht, kommen für das Museum Partner in Frage, die ein Eigeninteresse mitbringen, das Museum mit seinen spezifischen Möglichkeiten als Nutzer „bespielen“ und damit zugleich Vermittlungsarbeit leisten.

Erster Partner wäre die unmittelbar benachbarte Stadtbücherei. Aufgrund von unterschiedlichen Fachausrichtungen hat sich hier bislang keine Zusammenarbeit entwickelt. Für Außenstehende ergibt sich vielmehr der Eindruck einer interesselosen Koexistenz. So werden die jeweiligen Besucher/Nutzer keineswegs ausdrücklich zur Wahrnehmung der Angebote der anderen Einrichtung eingeladen. Dabei gilt im Prinzip die Regel: Wer liest, geht auch ins Museum und wer Ausstellungen besucht, liest auch einmal ein Buch.

Von Schulen und Kindertagesstätten wird das Museum als Bildungsangebot bislang unzureichend wahrgenommen. Das mag an mangelnden museumspädagogischen Angeboten, dem Stil der Dauerausstellung und/oder den Öffnungszeiten (ausschl. nachmittags) liegen.

Unbedingt sollte die Zusammenarbeit mit KCK und VHS intensiviert werden. Beide kooperieren bereits bei der Durchführung von Töpferkursen mit dem Museum. Aber auch Vereine und Initiativen kommen in Frage.

Kooperatives Arbeiten bindet aber auch Zeit und Kraft des Museumsleiters und geht ggf. zu Lasten anderer Arbeitsbereiche.

## **Sammlung und Sammeltätigkeit**

### **1. Keramik**

Besonders mit der zeitgenössischen, kunstgewerblichen Keramik tut sich ein weites Sammlungsfeld auf, das aber, auch bei Beschränkung auf die regionale Produktion, durch das Museum kaum repräsentativ abzudecken ist. Der Ankaufsetat lässt dem Museum dazu wenig Spielraum. Da ein Sammlungskonzept nicht vorliegt, bleiben die Ziele eines weiteren Ausbaus der keramischen Sammlung unklar.

Eine exemplarische Sammlung zeitgenössischer Keramik müsste sich an Zielsetzungen halten, die den Kapazitäten des Kellinghusener Museums und den Interessen seiner Besucher entsprechen. Neben der regionalen Provenienz könnte es sich etwa um die Dokumentation stilistischer oder technologischer Trends handeln. Wollen die Kellinghusener das wirklich wissen? Es wird daher empfohlen, die Sammeltätigkeit zur zeitgenössischen Keramik einzustellen.

Die Frage ist jedoch, ob die ohnedies knappen Ankaufsmittel nicht eher gebündelt werden sollten, etwa um Erzeugnisse anderer Schleswig-Holsteinischer Fayence-Standorte oder exportierter Kellinghusener Exemplare etwa aus dem skandinavischen Ausland zu erwerben.

Hier ist der Hinweis wichtig, dass die inzwischen überschaubare aber aktive Keramikszene Kellinghusens durchaus in der Lage sein sollte, ihrerseits von so einer Refokussierung des Museums zu profitieren. Gewerbebetriebe und Künstler könnten über eine stärkere Zurschaustellung vorhandener Produktionsstätten ggfs. vorhandenes Besucherinteresse an zeitgenössischer Keramik besser befriedigen, als es das Museum vermochte.

### **2. Stadtgeschichte**

Wenn das Museum „den *Erfahrungs- und Wissensschatz seiner Besucher/innen*“ ernst nehmen und aktiv nutzen soll (Leitbild), müsste verstärkt personalisiert gesammelt werden. Dabei ging es um Dinge, die mit Personen, Schicksalen oder Ereignissen der Stadtentwicklung konkret verbunden sind. Ein solcher Bestand würde das Museum zur „*Kommunikation zwischen den Generationen*“ (Leitbild) besonders befähigen.

Da erst vergleichsweise spät mit der Inventarisierung begonnen wurde, ist für zahlreiche Objekte kein konkreter Zusammenhang mit Kellinghusen und seiner Geschichte nachzuweisen. Auch die großen Ereignisse des 20. Jahrhunderts, die auch Kellinghusen betrafen, wären derzeit fast allein aus der Fotosammlung heraus darstellbar: Störschiffahrt und Eisenbahn, Kriege, NS-Zeit, Flüchtlinge, Strukturwandel. Insbesondere das Alltagsleben der letzten Jahrzehnte findet in der Sammlung fast keinen Niederschlag.

## **Depots**

Wünschenswert wäre die Konzentration der magazinierten Bestände an einem Ort möglichst nahe dem Museumsstandort.

Wenn das Untergeschoss des Bürgerhauses dem Museum zur Verfügung stünde, wäre dort eine Unterbringung der magazinierten Bestände möglich. Betriebskosten und Miete externer Depots würden entfallen.

Die bereits angedachte Einrichtung eines Schaumagazins ist nur dann sinnvoll, wenn sich eine stadtgeschichtliche Dauerausstellung nicht realisieren lässt. Für Beides wäre der Sammlungsbestand kaum ausreichend.

## **Entwicklungsszenarien zur Standortfrage**

### **a. Das alte Rathaus als Museumsstandort**

Mit dem Auszug der Stadtverwaltung im Jahre 2017 wird die Nutzung des denkmalgeschützten alten Rathauses vakant. Im Rahmen dieses Gutachtens sollte u. a. die mögliche Unterbringung des Museums geprüft werden.

Das 1907/08 am historischen Markt erbaute Rathaus war Symbol des Ranges der damals noch jungen Stadt Kellinghusen. Bis heute ist es ihr administratives Zentrum. Es handelt sich um ein Gebäude in historisierender Form mit einem Anbau im Heimatstil der 1920er Jahre. Der Bau sollte das Gemeinwesen repräsentieren und zugleich Achtung gebieten. Durch ein zentrales Treppenhaus erschlossen, folgt der Bau mit seiner kleinteiligen Struktur von Büroräumen den Anforderungen einer kommunalen Verwaltung. Eine Ausnahme bildet das geräumigere Ratszimmer. Im Turmzimmer war zwischen 1908 und 1978 die städtische Sammlung untergebracht.

Pro:

Das Rathaus ist mit der Geschichte Kellinghusens im 20. Jahrhundert eng verbunden. Die Bildprogramme der Fenster im Treppenhaus und die Ausstattung des Ratszimmers nehmen Bezug auf die Identität der Stadt und ihre gewerbliche Entwicklung. Baulich gibt es dieser Verbundenheit symbolischen Ausdruck. In unmittelbarer Nachbarschaft der Cyriakus-Kirche gelegen markiert es das historische Zentrum der Stadt. Ein stadtgeschichtliches Museum, das die gewachsene Identität Kellinghusens zum Ausdruck bringt, bedeutete für das alte Rathaus eine würdige Nachnutzung. Zugleich kehrte es hier zu seinen Wurzeln zurück und hätte räumlich die Entfaltungsmöglichkeiten, die ihm im Bürgerhaus fehlen.

- Bau von stadthistorischer Bedeutung
- Lage am alten Stadtzentrum
- ausreichendes Flächenangebot

Contra:

Für eine zukünftigen Dauerausstellung, die der vorliegenden Konzeption folgend, ihren Schwerpunkt auf der lokalen Gewerbe-geschichte setzt, ist das Rathaus als administratives Zentrum nicht der richtige Ort. Zwar verfügt das Gebäude um eine hohe Repräsentationswirkung, das Ziel diese im Kontext der Gewerbe-geschichte mit Erlebnisqualitäten „aufzuladen“ (etwa mit Hilfe kleiner handwerklicher Produktionsstätten zum Mitmachen o.Ä.) steht der Anmutung des Bürogebäudes diametral entgegen und wird durch den Denkmalschutz zusätzlich erschwert. Ein Umbau wäre nur mit großem Aufwand und Kompromissen zu realisieren, bei deren Bewertung weiterhin die Opportunitätskosten zu berücksichtigen sind: Die Stadt verlöre die Möglichkeit das alte Rathaus in einen attraktiven Bürostandort zu entwickeln, wozu aber die Gebäudestruktur primär geeignet ist. Die Ideenwerkstatt Zukunft Rathaus hatte für eine innovative Büronutzung Ideen erarbeitet (Vernetzung, Gründer, Medienstandort). Gegen die Unterbringung des Museums im alten Rathaus sprechen ferner

- die vergleichsweise rückwärtige Lage
- seine kleinteilige Raumstruktur
- die starke Durchfensterung
- ein Aufwuchs an Betriebs- und Personalkosten
- Eine örtliche Trennung von Museum und Stadtinformation würde das bestehende synergetische Verhältnis beenden

#### b. Alles bleibt, wie es ist

Das etablierte Kellinghusener Museumsmodell wird fortgeführt. Für die städtischen Sammlungen war der Umzug ins Bürgerhaus 1986 mit der Profilierung zu einem Museum der örtlichen Fayence-Industrie verbunden. In diesem Sinne ist es heute das Schaufenster der Keramikstadt Kellinghusen. Diese Wirkung kann nur am Markt wirksam entfaltet werden. Die Fayence-Ausstellung wird erneuert. Die Keramik bleibt Kernthema des Hauses. Aspekte der Stadtgeschichte sind weiterhin in Sonderausstellungen zu sehen.

Die „Galerie“ ist zur Präsentation von Sonderausstellungen nur bedingt geeignet. Die Herstellung von Barrierefreiheit würde die Situation nur graduell verbessern. Es wird empfohlen, hier einen museumspädagogischen Aktionsraum einzurichten.

#### Konsequenz:

Stagnation in der Entwicklung sowohl des Museums wie der Stadtbücherei. Das Museum muss sich mit dem Problem auseinandersetzen, irgendwann nicht mehr als Museum der Kellinghusener, sondern der Besucher des Töpfermarktes wahrgenommen zu werden.

#### c. Profilierung zu einem modernen Stadtmuseum

Das Museum hat die Geschichte Kellinghusens und seiner Einwohner zum Leitthema. Es ist die historische Visitenkarte der Stadt, aber auch ein Ort der Diskussion über Gegenwart und Zukunft. Die Fayence ist dabei ein bedeutender Aspekt neben anderen. Die Sammlung zeitgenössischer Keramik wird eingestellt. Ihre Präsentation beschränkt sich auf Sonderausstellungen.

#### Konsequenz:

In den derzeitigen räumlichen Verhältnissen ist solch ein Ansatz nicht zu realisieren. Verbliebe das Museum im Bürgerhaus, müsste für die Stadtbücherei ein neues Quartier gefunden werden. Dann jedoch könnten ggf. auch die Magazinbestände hier konzentriert werden.

#### d. Konsequente Spezialisierung zum Keramik-Museum

Das Museum setzt noch entschiedener als bisher auf ein kunstgewerbliches Profil. Die Ausstellungstätigkeit widmet sich exklusiv keramischen Themen. Bliebe das Museum im Bürgerhaus sollte im Untergeschoss eine Schau-Töpferei eingerichtet werden. Der historische Sammlungsbestand wird leihweise einem Museumsverein überlassen, der im Anbau des alten Rathauses ehrenamtlich ein Heimatmuseum betreibt.

#### Konsequenz:

Bei der seit 30 Jahren verfolgten Zweigleisigkeit in der Museumsarbeit kommen weder die Keramik, noch die Stadtgeschichte zur vollen Entfaltung. Eine Verselbständigung der Sparten wäre konsequent.

## 4. Vision

Die „große Lösung“: das Museum als stadthistorisches Museum mit der Gewerbe- und Industriegeschichte Kellinghusens als Schwerpunkt, findet einen alternativen Standort, der zur neuen thematischen Ausrichtung passt. Das Museum verlegt seine Ausstellungen in eine nahegelegene ehemalige Fabrik.

Der neue Standort stärkt das neue Profil inhaltlich und bietet dem Museum genügend Raum, zu einem *Forum der Begegnung und Beteiligung* (Leitbild) zu wachsen.

Nach Einstellung der Produktion wurde das Gebäude in eine Bürgerstiftung eingebracht und mit einfachsten Mitteln saniert. Hier ist nun das eigentliche „Bürgerhaus“ entstanden. Im Bürgerhaus verbleiben Stadtbücherei und Stadtinformation. Im jetzigen Ausstellungsraum wird das „Fayence-Café“ eingerichtet und privat betrieben.

In der historischen Fabrik-Atmosphäre fühlen sich zahlreiche Vereine und Initiativen zuhause. Es finden Konzerte statt, auch Gastronomie ist vorhanden.

Die lokale Identität der Stadt kann im und um das Museum wieder entdeckt und neu erarbeitet werden. So bleibt das Museum eine wichtige öffentliche Einrichtung Kellinghusens und stärkt nicht nur das Image nach außen, sondern mehr als bisher auch die internen Bindungskräfte.

Am letzten Standort des alten Kellinghusener Gewerbegebiets ist die Nutzung durch das zukünftige Museum auf „natürliche“ Weise gesetzt. Sein Thema ist die Geschichte des örtlichen Handwerks und der Industrie, innerhalb derer die Fayence-Tradition einen hervorragenden Platz einnimmt.

An einem historischen Produktionsort vermittelt das Museum die besondere Rolle Kellinghusens als ländliches Gewerbe- und Dienstleistungszentrum an der Schnittstelle zwischen Geest und Marsch. Hier wird auch möglich sein, die erhaltenen Maschinen der Druckerei Hay und anderer Traditionsbetriebe aufzustellen.

Der neue Standort am östlichen Rand der Altstadt schafft ein kulturelles Gegengewicht zum „Einkaufszentrum“ im Westen.

Die thematische Ausrichtung auf die Geschichte des örtlichen Handwerks und der Industrie an der Stör schafft einen Konsens unter den unterschiedlichen lokalen und auswärtigen Anspruchsgruppen.

Das Museum versteht sich selbst als „Kultur-Werkstatt“ und will ein Forum auch für Debatten um die Identität Kellinghusens „in Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft“ (Leitbild).

Das Museum zieht insbesondere ein jüngeres Publikum an und greift gesellschaftliche Trends auf: „Selbermachen“ (DIY bzw. Do-it-yourself-Bewegung) und die Renaissance von Handwerkstraditionen und regionaler landwirtschaftlicher Produkte. Die Möglichkeiten so lokale Gastronomie, Events oder auch eine Brauerei räumlich an den neuen Museumsstandort zu koppeln schafft Synergien und überregionale Ausstrahlung.

# Anhang

## 1. Chronik des Kellinghusener Museums

- 1904 Idee einer städtischen Sammlung
- 1908 Einsetzung einer Museumskommission, Spendenaufruf an die Bevölkerung, Ausstellung im Rathaus
- 1950 Hans Christian Delfs wird erster ehrenamtlicher Leiter
- 1953 „Städtisches Heimatmuseum“  
Grabungen Gerhard Wieteks
- 1956 Ernst Gripp wird ehrenamtlicher Leiter
- 1970 Walter Rheders ehrenamtlicher Leiter
- 1978 Umzug der Sammlungen in das Gebäude des ehem. Bauamts
- 1985 Elke Dammann wird erste hauptamtliche Leiterin  
Gründung des Fördervereins
- 1986 Eröffnung der neuen Dauerstellung im Bürgerhaus
- 1987 Erster Töpfermarkt
- 1990 Hauptamtliche Leiterin Bettina Roggmann
- 1993 Hauptamtlicher Leiter Hans-Georg Bluhm
- 1995 Gründung eines Fördervereins des Museums
- 2004 Konzeption „Keramik-Centrum Kellinghusen“  
Gründung des KCK e. V.
- 2006 Beginn der Ausstellungsreihe „Ceramica Borealis“
- 2011 Der Förderverein des Museums geht im KCK auf
- 2012 Erstellung eines Leitbildes  
KCK übernimmt die Ausrichtung des Töpfermarktes  
Zusammenlegung von Stadtinformation und Museumskasse
- 2016 Neukonzeption „complizen Planungsbüro Berlin“
- 2017 Neubesetzung der Museumsleitung  
Leerzug des alten Rathauses

## 2. Besucherstatistik und Finanzen 2010-2016

Jahr	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Besucher		2.252	2.431	3.665	2.046	2.191	2.073
Einnahmen							
Eintritt	2.500 €	2.500 €	1.062 €	992 €	1.072 €	2.500 €*	1.700 €
Verkauf	1.500 €	1.500 €	903 €	931 €	677 €	2.000 €*	2.000 €
...							
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>7.700 €</b>	<b>11.600 €</b>	<b>5.965 €</b>	<b>2.542 €</b>	<b>8.886 €</b>	<b>5.900 €* </b>	<b>32.851 €</b>
Ausgaben							
Entgelte	54.000 €	49.000 €	50.995 €	47.100 €	45.656 €	45.000 €	46.000 €
Sonderausstellungen	11.800 €	10.000 €	11.412 €	7.864 €	14.395 €	5.600 €	5.600 €
Werbung	2.000 €	1.500 €	1.590 €	- €	- €	- €	759 €
Miete	44.900 €	48.200 €	42.697 €	34.135 €	44.738 €	- €	33.600 €
...							
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>165.700 €</b>	<b>148.300 €</b>	<b>135.463 €</b>	<b>117.088 €</b>	<b>131.270 €</b>	<b>80.200 €* </b>	<b>114.000 €</b>
<b>Saldo</b>	<b>-155.800 €</b>	<b>-136.700 €</b>	<b>-129.497 €</b>	<b>-114.546 €</b>	<b>-122.334 €</b>	<b>-74.300 €* </b>	<b>-108.500 €</b>

### **3. Stellungnahme zum Vorschlag für ein Zentrum historischer Musik und Kultur in Schleswig Holstein**

Nach Abschluss des Museumskonzepts Kellinghusen haben wir den Nutzungsvorschlag „Zentrum historischer Musik und Kultur in Schleswig Holstein,“ erhalten.

Das uns vorgelegte Konzept in der Version vom 02.05.2017 schlägt die Nachnutzung des Rathauses als „Museum für historische Tasteninstrumente und Musik“ vor.

Ausgangsgedanke ist die Einbringung einer Privaten Sammlung von Tasteninstrumente „Sammlung Eric Feller“. Es ist angedacht, diese unentgeltlich an die Stadt oder eine Stiftung zu übergeben.

Am Standort Rathaus soll eine „attraktive und aktive Bildungs- und Forschungsstätte für Musik, Kunst und Kultur mit musealem und konzertantem Charakter“ aufgebaut werden mit dem langfristigen Ziel eine *Stiftung* zu gründen.

Das Konzept macht den Vorschlag einer „Erweiterung des Museumsfokus auf historische Tasteninstrumente“ als neues *Alleinstellungsmerkmal* mit dem Potential eines wirksameren Stadtmarketing für Kellinghusen.

Diese Stellungnahme nimmt weder die Einordnung des Vorschlags in die mit dem Konzept skizzierten Entwicklungsszenarien vor, noch leistet sie eine umfassende Prüfung des neuen Vorschlags.

#### Wir sehen folgende Vorteile und Potentiale:

- Das mit dem Papier vorgebrachte bürgerschaftliche Engagement ist grundsätzlich zu begrüßen. In ihren Grundzügen waren erste Ideen zu diesem Projekt während des Museumswshops am 04.10.2016 öffentlich skizziert und auch in der Nachbereitung berücksichtigt worden.
- Das private Engagement (leihweise Einbringung der Sammlung „Eric Feller“ in einen öffentlichen Fundus) und die im Papier angelegte Vernetzung von lokalen und regionalen Akteuren kann für die Stadt unter Umständen eine Bereicherung sein.
- Tasteninstrumente haben, wenn sie von Besucherinnen und Besuchern (und insbes. auch von Kindern) gespielt werden dürfen, einen sehr lebendigen und interaktiven Charakter. Aus diesem Grund finden sich in Metropolen häufiger frei bespielbare Pianos im öffentlichen Raum, wie z.B. im Wartebereich des Hauptbahnhofs München.
- Das Innenleben von Tasteninstrumenten ist interessant umso mehr bei einer historischen Sammlung, wenn sie das Nachvollziehen von technischen Innovationen beim Instrumentenbau ermöglicht.
- Die angestrebte Belebung des kulturellen Lebens von Kellinghusen mit Konzerten /Forschung und Bildung/ einer Stiftung ist zu begrüßen.



### Folgende Schwierigkeiten scheinen sich aus dem Vorschlag zu ergeben:

- Die im Museumskonzept skizzierten Herausforderungen und Probleme werden durch ein exklusives Nischenthema erweitert, das eher einer hochkulturellen Zielgruppe zugeordnet werden kann und bis auf wenige einzelne Akteure lokal nicht verankert ist.
- Zwischen dem stadtgeschichtlichen Museum und der Sammlung Feller werden keine inhaltlichen Berührungspunkte vermutet. Ein Bezug zu stadtgeschichtlichen Themen ist fraglich und müsste ggf. tiefergehend untersucht werden. Diese Sammlung könnte im Prinzip überall gezeigt werden
- Zur Unterbringung einer Sammlung mit fraglichem örtlichen Bezug würde sich die Stadt einem in den Investitions- und Folgekosten unkalkulierbarem Projekt verschreiben.
- Für das Projekt werden weder ein konkreter Raumbedarf noch die genaue Anzahl der auszustellenden Exponate (Gesamtumfang ca. 300) benannt. Folgekosten sind auf dieser Grundlage derzeit nicht kalkulierbar.
- Für eine Fusion des städtischen Museums mit der Sammlung Feller bietet das Rathaus nicht den erforderlichen Raum. Zeitgleich würde die präferierte Nutzung des Bürgerhauses in Frage gestellt werden. Zur Bedeutung dieses Standortes haben wir uns an anderer Stelle geäußert.
- Das Problem der eingeschränkten Raumverhältnisse im Rathaus verstärkt sich mit Blick auf die Größe der Exponate und die angedachten Konzerte. Tasteninstrumente sind besonders raumgreifende Exponate. Ausstellung und Transport müssten unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes geprüft und ggf. bauliche Anpassungen vorgenommen werden. Eher käme ggf. das Untergeschoss des Bürgerhauses in Betracht.
- Für die adäquate Präsentation der Instrumente (Aufsichtsdienst, Versicherung) und den Konzertbetrieb müssten Ressourcen aufgebracht werden, die für andere Leistungen nicht mehr zur Verfügung stehen.
- Tasteninstrumente gehören konservatorisch zu den sensibelsten Exponaten unserer Museen. Ihre Ausstellung setzt ein kontrolliertes Raumklima voraus, was sich wiederum auf die Betriebskosten niederschlägt.
- Eine voraussetzungslose Profilierung Kellinghusen als Musikstadt gegen das eingeführte Image als Keramikstadt wird angezweifelt.

Für die weitere Bearbeitung der Idee sind aus unserer Sicht diese Fragen zu klären:

- Wie reagiert die Kellinghusener Öffentlichkeit auf den Vorschlag?
- Wie hoch wäre der für die Stadt Kellinghusen aufzubringende Kostenanteil (Wirtschaftlichkeitsprüfung)?
- Welche Schnittstellen zum Stadtmarketing/regionalen Tourismuskonzept etc. ergeben sich tatsächlich?
- Es ist zu klären, was mit der geplanten Ausstellung, über die reine Instrumentenpräsentation hinaus, erzählt und vermittelt werden soll.

Fazit:

Aus unserer Sicht ist sind die Vorschläge nicht als Ersatz oder Konkurrenz für das vorgelegte Konzept zu werten.

Die Frage nach der (musealen)-Identität Kellinghusens lässt sich nicht mit der Antwort „Tasteninstrumente“ beantworten. Eine Integration des Vorschlags in das Profil des städtischen Museums wird als kritisch erachtet.

Die im Museumskonzept Kellinghusen skizzierten Herausforderungen und Schwierigkeiten sind mit dem Thema Tasteninstrumente und Musik nicht, wie es das neue Papier vorschlägt unkompliziert lösbar.

Das Papier zeigt, dass es in Kellinghusen durchaus Felder bürgerschaftlichen, kulturellen Engagements jenseits des Themas Fayencen bestehen.

Die Idee sollte kritisch ausdiskutiert werden. Sie bereichert die Nachnutzungsdebatte des vakanten Rathauses auch unter haushaltsrechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten um einen interessanten Vorschlag.

## Danksagung

Wir möchten allen Danken die uns bei der Arbeit für das vorliegende Konzept unterstützt haben. Besonders wertvoll waren die beiden Workshops. Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer, darunter die Mitglieder der Interfraktionellen Arbeitsgruppe, haben mit Ansichten und Einsichten, ihren frischen Ideen und offenen Meinungen engagiert geholfen, ein präziseres Bild des zukünftigen Museums zu entwerfen.

Unverzichtbar waren auch die ausführlichen und wiederholten Gespräche mit zahlreichen Einzelpersonen der Stadt Kellinghusen. Zu jeder Zeit wurden wir mit Informationen und Material tatkräftig unterstützt. Dafür danken wir Hans-Georg Bluhm, Axel Pietsch, Jenni Knapp, den Mitarbeiterinnen des Museums und der Stadtbücherei, Sebastian Kobel, Merle Laackmann, Sarah-Jane Keßler, Frank Hartmann und den Passanten, Cafébesuchern und allen anderen Helferinnen und Helfern.

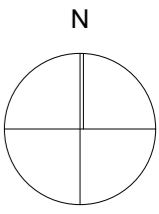
Schließlich möchten wir den Kollegen der AC-Planergruppe aus Itzehoe und H Architekten Kiel, Stefan Escosura, Thomas Hahn und Mitarbeiter herzlich für die gute Zusammenarbeit danken.

## Impressum

Museumskonzept Kellinghusen  
Erstellt im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes Kellinghusen  
2017

complizen Planungsbüro Berlin  
Tore Dobberstein  
Wilhelmine-Gemberg-Weg 14  
10179 Berlin  
Tel.: 030 97 89 42 71  
dobberstein@complizen.de

Dr. Christian Hirte  
strömming  
büro für museelle unternehmungen  
Tel.: 0177 5032 567  
christian.hirte@museen-brandenburg.de



# ZUSAMMENFASSUNG

**Übersichtsplan**  
Stadt Kellinghusen

Datum:  
24.11.2016  
Maßstab:  
1 : 2.500  
verkleinert  
auf DIN A4

Projekt:  
**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:  
**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:  
**AC PLANERGRUPPE**  
Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**  
Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur  
Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de



## Historisches Rathaus / Am Markt 9

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

### **AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### **H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

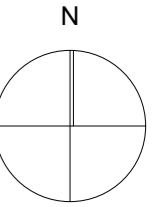
info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# HISTORISCHES RATHAUS



**Öffentlicher  
Stadtraum**

**Am Markt**

**Hauptstraße**

## **Historisches Rathaus / Am Markt 9 Lageplan**

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 500

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

### **AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten**

Burg 7A / 25524 Itzehoe

Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281

Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### **H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel

Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel

Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

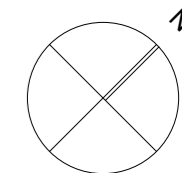
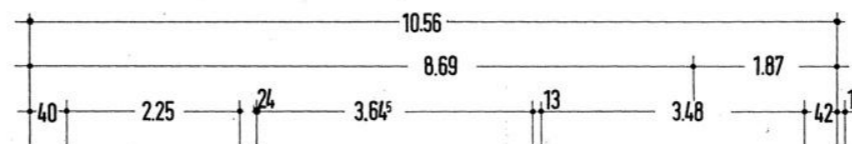
# VARIANTE A

historisches Rathaus : Umnutzung zum Stadthaus

Erdgeschoss mit ca. 140,00 qm Nutzfläche

Möglicher Nutzermix:

- Info und Stadtmarketing
- Bürgerservice
- Empfänge und Trauzimmer
- Gemeinschaftsbüros für Ehrenämtler und Vereine etc.
- Mietbüros mit gem. Infrastruktur
- Büros und Support für Gründer / Start-ups
- Medienlabor
- Archiv und Lagerbereiche



Historisches Rathaus / Am Markt 9  
Erdgeschoss

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

Am Markt

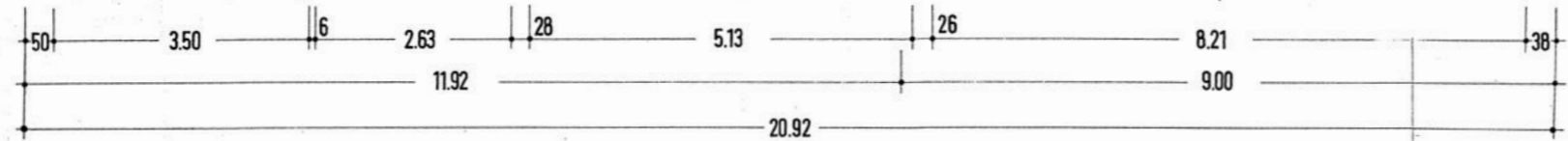
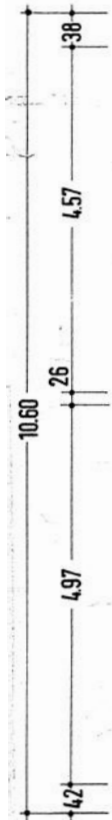
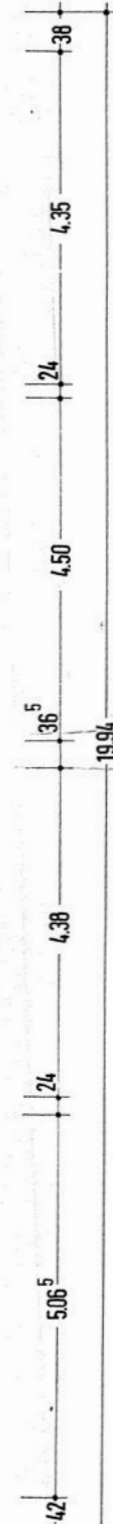
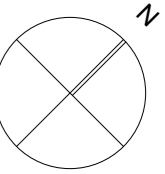
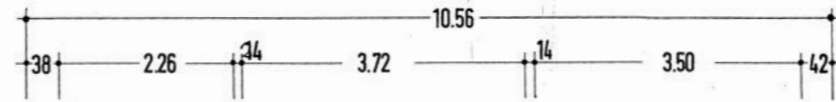
# VARIANTE A

historisches Rathaus : Umnutzung zum Stadthaus

Obergeschoss mit ca. 180,00 qm Nutzfläche

Möglicher Nutzermix:

- Info und Stadtmarketing
- Bürgerservice
- Empfänge und Trauzimmer
- Gemeinschaftsbüros für Ehrenämter und Vereine etc.
- Mietbüros mit gem. Infrastruktur
- Büros und Support für Gründer / Start-ups
- Medienlabor
- Archiv und Lagerbereiche



Historisches Rathaus / Am Markt 9  
Obergeschoss

Datum:  
24.11.2016

Maßstab:  
1 : 100

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**  
Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**  
Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur  
Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de



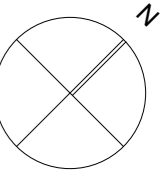
# VARIANTE A

historisches Rathaus : Umnutzung zum Stadthaus

Dachgeschoss mit ca. 140,00 qm Nutzfläche

Möglicher Nutzermix:

- Info und Stadtmarketing
- Bürgerservice
- Empfänge und Trauzimmer
- Gemeinschaftsbüros für Ehrenämter und Vereine etc.
- Mietbüros mit gem. Infrastruktur
- Büros und Support für Gründer / Start-ups
- Medienlabor
- Archiv und Lagerbereiche



Historisches Rathaus / Am Markt 9  
Dachgeschoss

Datum:  
24.11.2016

Maßstab:  
1 : 100

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**  
Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

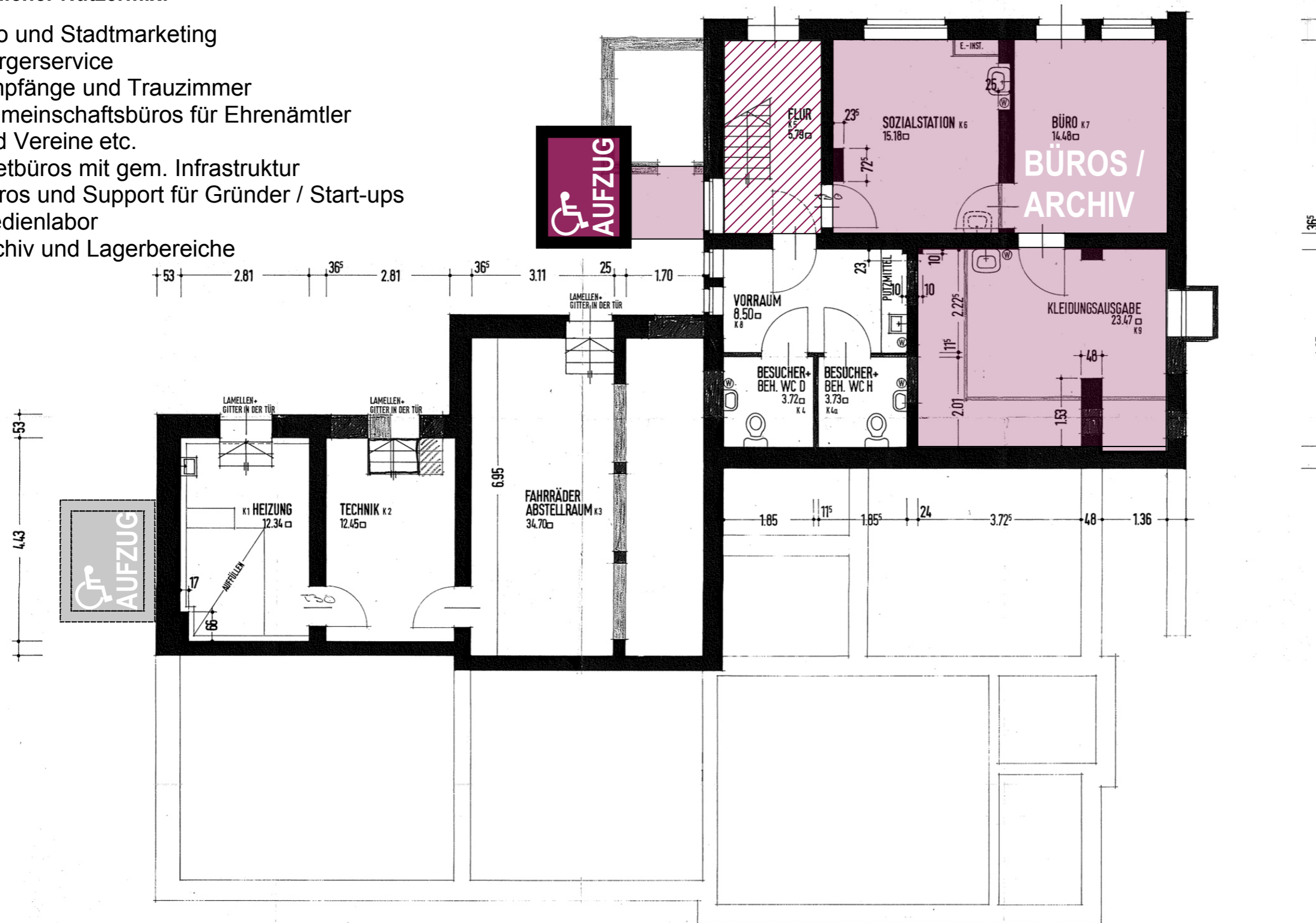
# VARIANTE A

## historisches Rathaus : Umnutzung zum Stadthaus

Untergeschoss mit ca. 50,00 qm Nutzfläche

### Möglicher Nutzermix:

- Info und Stadtmarketing
- Bürgerservice
- Empfänge und Trauzimmer
- Gemeinschaftsbüros für Ehrenämter und Vereine etc.
- Mietbüros mit gem. Infrastruktur
- Büros und Support für Gründer / Start-ups
- Medienlabor
- Archiv und Lagerbereiche



### Historisches Rathaus / Am Markt 9 Untergeschoss

Datum:  
24.11.2016

Maßstab:  
1 : 100

Projekt:

### Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

### AC PLANERGRUPPE

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### H architekten

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

### SML studiomaiKloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# VARIANTE A

## historisches Rathaus : Umnutzung zum Stadthaus

### Konzeptbewertung:

#### 1. Nutzungen, Gebäudestruktur

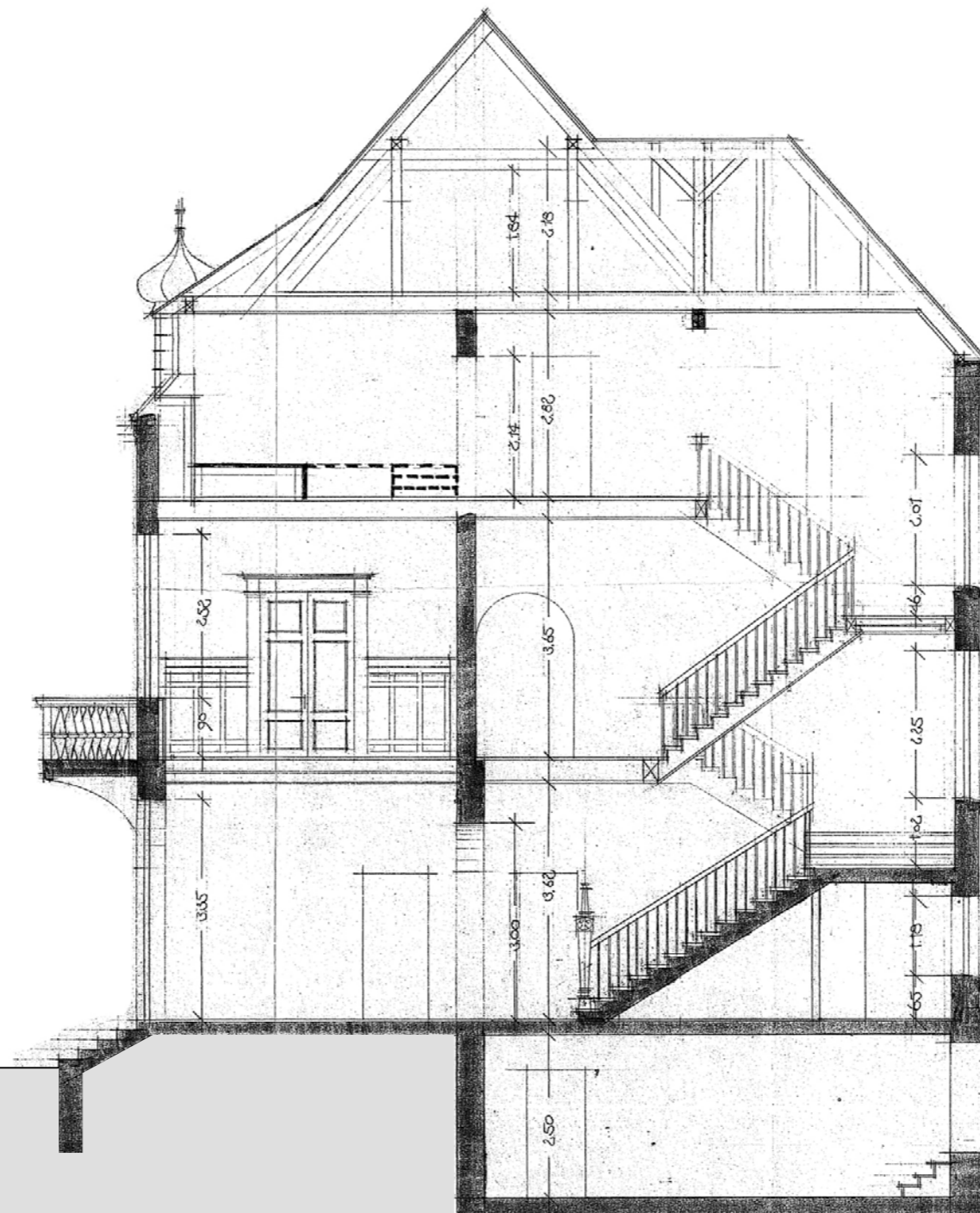
- + stadthistorisch wertvoller Baustein
- + kleinteilige Raumstruktur vorhanden
- + Vollausstattung Medien (WC-Anlagen, Netzwerk, TGA) vorhanden
- + öffentlicher Stadtraum vorhanden
- Barrierefreie Erschließung fehlt
- Brandschutz nicht ausreichend
- Aufwertung Stadtraum sinnvoll

#### 2. Bausubstanz

- + Dachdeckung, Abdichtung
- + Fenster
- Wärmebrückenprobleme (DG)
- Untergeschoss Feuchtigkeit
- Fassade (Verfugung, Andichtung)

#### 3. Kostenprognose

- KG 300 ca. 400.000 €
- KG 400 ca. 160.000 €
- KG 500 ca. 200.000 €
- KG 600 ca. 30.000 €
- zzgl. 25 % Nebenkosten
- zzgl. 19 % Umsatzsteuer



### Historisches Rathaus / Am Markt 9 Schnitt

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

### AC PLANERGRUPPE

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### H architekten

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

Betrachtung öffentlicher Gebäude // HISTORISCHES RATHAUS

VARIANTE A

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
100	<b>Grundstück</b>						
	Grundstückskosten					ohne Ansatz	
	Grundstücksnachvermessung						
200	<b>Herrichten und Erschließen</b>					ohne Ansatz	
300	<b>Bauwerk- Baukonstruktion</b>						
	<b>Aussen</b>					154.600,00 €	
	Anbau für Aufzug	stk	1,00	45.000,00 €	45.000,00 €		
	Übergang ins Gebäude herstellen	stk	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €		
	Trockenlegung Souterrain	m	120,00	340,00 €	40.800,00 €		
	Allgemeine Instandsetzungen Fassaden	qm	340,00	120,00 €	40.800,00 €		
	Allgemeine Instandsetzungen Fenster, Aussentüren	qm	65,00	200,00 €	13.000,00 €		Wärmdämmarbeiten sind nur zur Behebung von bauphysikalischen Unzulänglichkeiten vorgesehen
	<b>Innenausbau gem. Umnutzungsideen</b>					254.200,00 €	
	Umbau Innentüren	stk	20,00	450,00 €	9.000,00 €		
	Instandsetzung Fußböden	m <sup>2</sup>	820,00	65,00 €	53.300,00 €		
	Schliesssystem	stk	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €		
	Umsetzen von Durchbrüchen	stk	4,00	4.500,00 €	18.000,00 €		
	Abbruch von Bauteilen: Wände	pausch	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €		
	Instandsetzung Holzinnenausbau: Wandbekleidungen	pausch	1,00	2.500,00 €	2.500,00 €		
	Instandsetzung Treppenanlage EG-DG	pausch	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €		
	Brandschutztüren	stk	4,00	4.500,00 €	18.000,00 €		
	Instandsetzungen Innenverputz	pausch	820,00	25,00 €	20.500,00 €		
	Fliesenarbeiten Küche, Bäder, Diele	qm	120,00	95,00 €	11.400,00 €		
	Instandsetzungen und Erneuerungen v. historischen Einbauten	pausch	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €		
	Maler: Tapete, Streichen Lackarbeiten	qm	3.280,00	25,00 €	82.000,00 €		
400	<b>Bauwerk- Technische Anlagen</b>					163.460,00 €	
	<b>Pauschal pro qm Nutzfläche:</b>						
	Heizungsinstallationen verändern	€/qm WF	820,00	23,00 €	18.860,00 €		
	Leitungen WW, KW ,SW verändern	€/qm WF	820,00	12,00 €	9.840,00 €		
	Aufzug	stk	1,00	52.000,00 €	52.000,00 €		
	Brandmeldeanlage	stk	1,00	44.000,00 €	44.000,00 €		
	Melder und Messpunkte	stk	60,00	300,00 €	18.000,00 €		
	Elektroanlagen trennen	€/qm WF	820,00	18,00 €	14.760,00 €		
	Zählungen digital	stk	5,00	1.200,00 €	6.000,00 €		

# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

VARIANTE A

Betrachtung öffentlicher Gebäude // HISTORISCHES RATHAUS

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
500	<b>Außenanlagen</b>					<b>200.300,00 €</b>	
	Eventflächen	qm	1.200,00	120,00 €	144.000,00 €		
	Vordächer: Stahl + Glas	pausch	1,00	4.300,00 €	4.300,00 €		
	Herrichten der Grünanlagen, Stellplätze, Eingang	€/qm	800,00	65,00 €	52.000,00 €		
600	<b>Ausstattung, Kunstwerke</b>					<b>30.000,00 €</b>	
	Lichtkonzept innen,aussen (LED)	psch	1,00	9.500,00 €	9.500,00 €		
	Einbauküchen	psch	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €		
	Vorhänge	psch	1,00	9.500,00 €	9.500,00 €		
	Klingelanlage/Video	psch	1,00	6.500,00 €	6.500,00 €		
700	<b>Baunebenkosten</b>		pauschal ca.	25% der Baukosten	300-600	<b>200.640,00 €</b>	
	Energiepass						
	Baugrund						
	Statik/Wärmeschutz/Brandschutz						
	Sigeko						
	Konzept, Entwurf, Bauantrag						
	Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe						
	Bauleitung						
	Gebühren Ämter, Prüfstatik						
	<b>Planungsdaten:</b>						
820,00 qm Nutzflächen							
1.455,86 € incl MwSt. pro qm Nutzfläche							
Summe aller Kosten						<b>1.003.200,00 €</b>	
zuzüglich 19 % MwSt.						190.608,00 €	
<b>Summe Maßnahmen</b>						<b>1.193.808,00 €</b>	

aufgestellt, Kiel, den 22.11.2016

**Harchitekten**  
(Dipl. Ing. Architekt Thomas Hahn)  
Fritz-Reuter-Straße 15  
24159 Kiel  
Telefon 0431 149467  
Telefax 0431 149468  
info@harchitekten.de

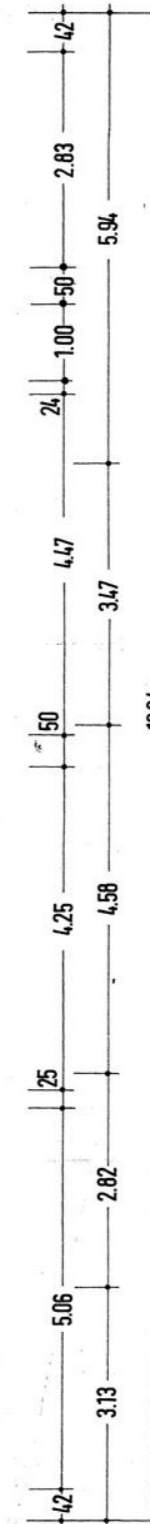
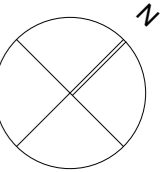
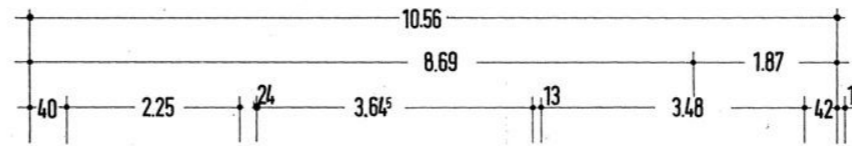
# VARIANTE B

historisches Rathaus : Umnutzung zum Stadtmuseum

Erdgeschoss mit ca. 140,00 qm Nutzfläche

Mögliche Nutzungsverteilung:

- Entree und Museumsshop
- Wechselausstellung
- Flächen für Heimatmuseum



**Historisches Rathaus / Am Markt 9**  
Erdgeschoss

Datum:  
24.11.2016  
Maßstab:  
1 : 100

Projekt:  
**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:  
**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:  
**AC PLANERGRUPPE**  
Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**  
Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur  
Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

Am Markt

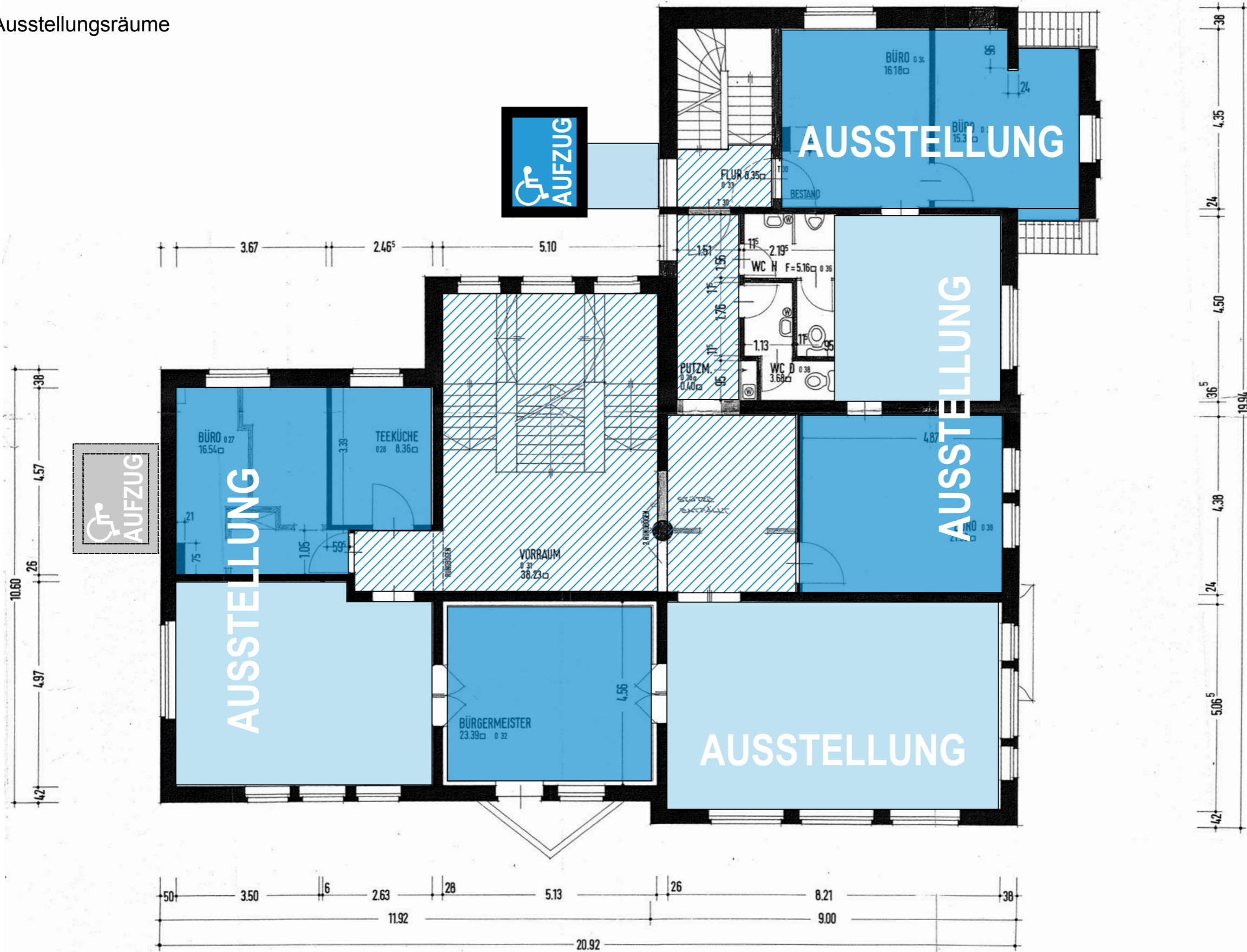
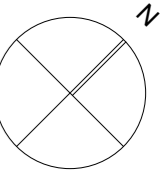
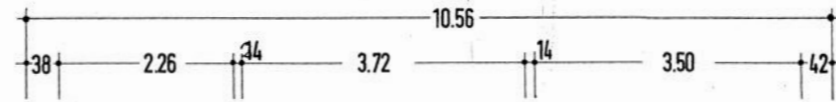
# VARIANTE B

historisches Rathaus : Umnutzung zum Stadtmuseum

Obergeschoss mit ca. 180,00 qm Nutzfläche

Mögliche Nutzungsverteilung:

- Ausstellungsräume



Historisches Rathaus / Am Markt 9  
Obergeschoss

Datum:  
24.11.2016

Maßstab:  
1 : 100

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**  
Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**  
Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur  
Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

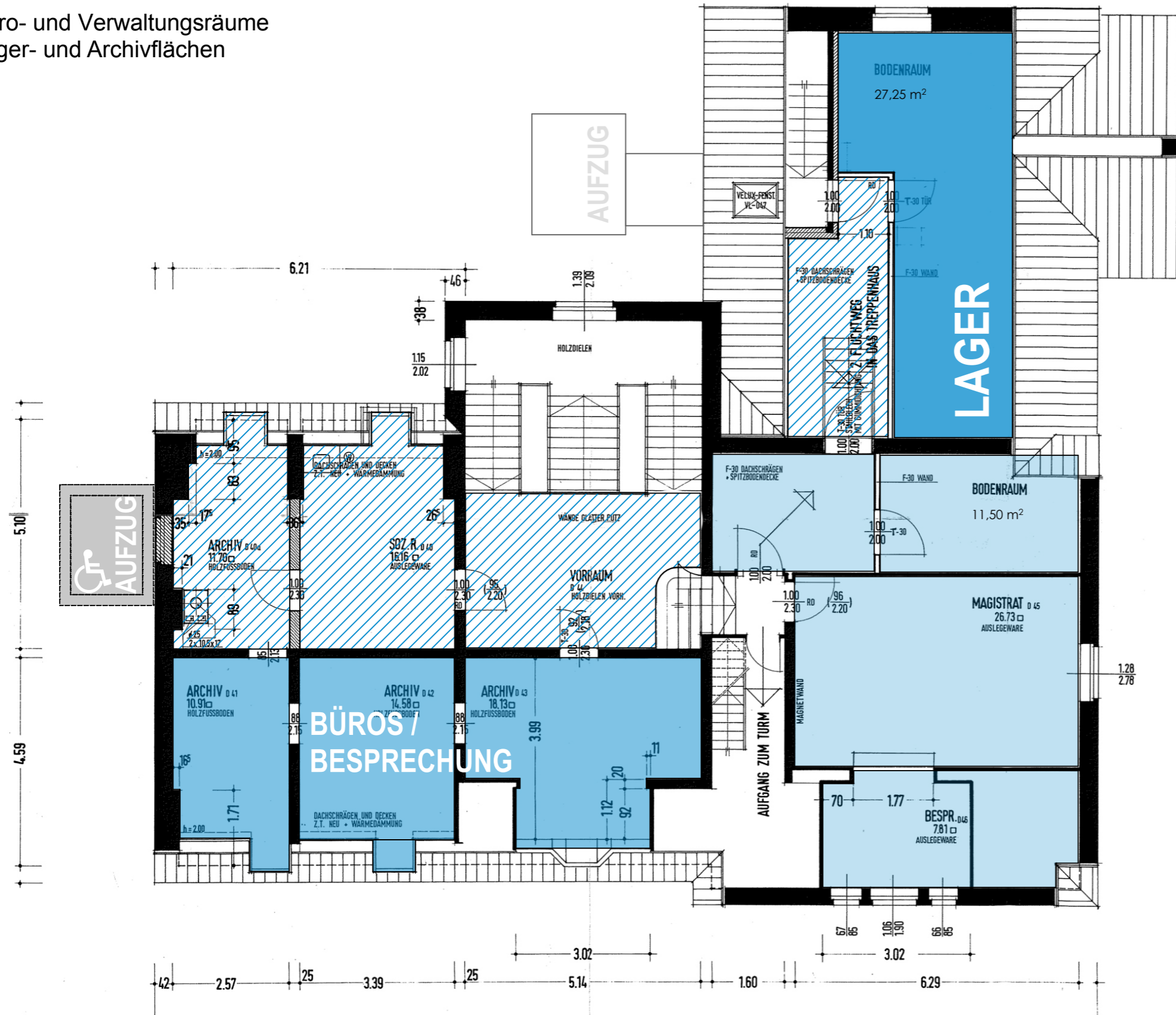
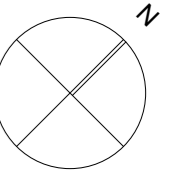
# VARIANTE B

historisches Rathaus : Umnutzung zum Stadtmuseum

Dachgeschoss mit ca. 140,00 qm Nutzfläche

Mögliche Nutzungsverteilung:

- Büro- und Verwaltungsräume
- Lager- und Archivflächen



Historisches Rathaus / Am Markt 9  
Dachgeschoss

Datum:  
24.11.2016  
Maßstab:  
1 : 100

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**  
Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**  
Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur  
Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de



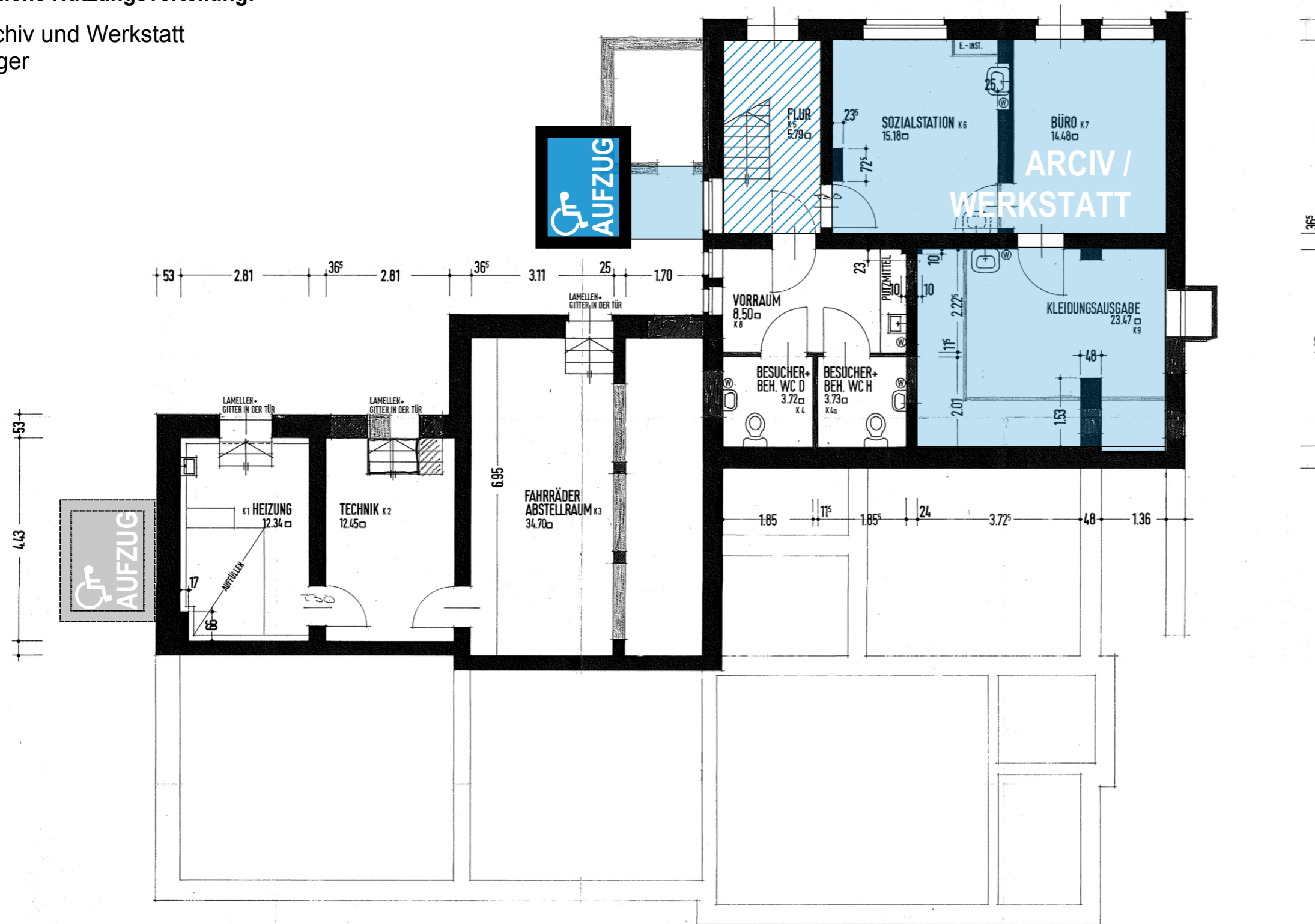
# VARIANTE B

## historisches Rathaus : Umnutzung zum Stadtmuseum

Untergeschoss mit ca. 50,00 qm Nutzfläche

### Mögliche Nutzungsverteilung:

- Archiv und Werkstatt
- Lager



### Historisches Rathaus / Am Markt 9 Untergeschoss

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

### AC PLANERGRUPPE

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### H architekten

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# VARIANTE B

## historisches Rathaus : Umnutzung zum Stadtmuseum

### Konzeptbewertung:

#### 1. Nutzungen, Gebäudestruktur

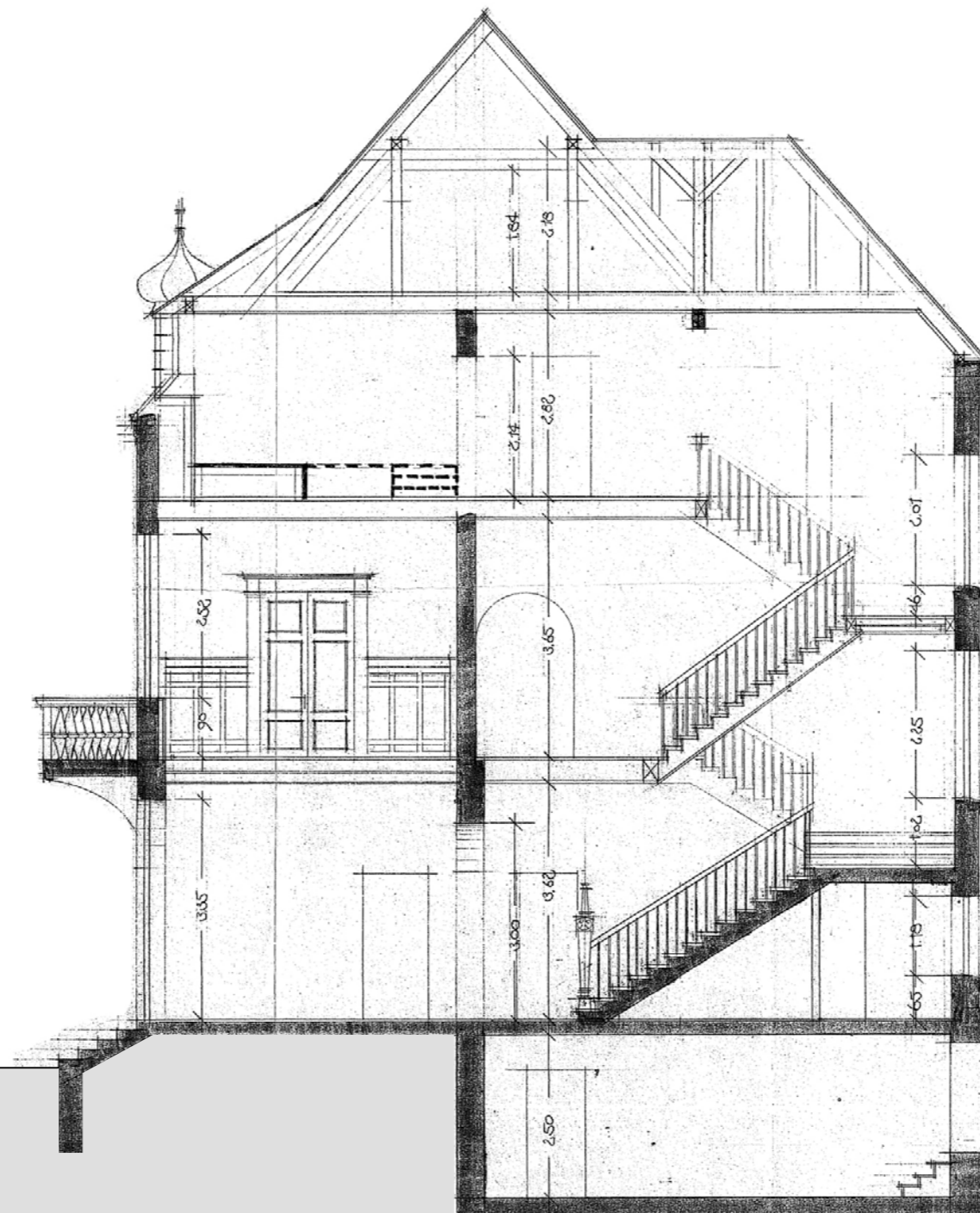
- + stadthistorisch wertvoller Baustein
- + Vollausstattung Medien (WC-Anlagen, Netzwerk, TGA) vorhanden
- + öffentlicher Stadtraum vorhanden
- kleinteilige Raumstruktur hinderlich
- Barrierefreie Erschließung fehlt
- Brandschutz nicht ausreichend
- Museumstechnik fehlt
- Aufwertung Stadtraum notwendig

#### 2. Bausubstanz

- + Dachdeckung, Abdichtung
- + Fenster
- Wärmebrückenprobleme (DG)
- Untergeschoss Feuchtigkeit
- Fassade (Verfugung, Abdichtung)

#### 3. Kostenprognose

KG 300	ca. 450.000 €
KG 400	ca. 200.000 €
KG 500	ca. 200.000 €
KG 600	ca. 70.000 €
zzgl. 25 % Nebenkosten	
zzgl. 19 % Umsatzsteuer	



### Historisches Rathaus / Am Markt 9 Schnitt

Datum:  
24.11.2016  
Maßstab:  
1 : 100

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

### AC PLANERGRUPPE

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### H architekten

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomakloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

Betrachtung öffentlicher Gebäude // HISTORISCHES RATHAUS

VARIANTE B

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen	
100	<b>Grundstück</b>							
	Grundstückskosten					ohne Ansatz		
	Grundstücksnachvermessung							
200	<b>Herrichten und Erschließen</b>					ohne Ansatz		
300	<b>Bauwerk- Baukonstruktion</b>							
	<b>Aussen</b>					154.600,00 €		
	Anbau für Aufzug	stk	1,00	45.000,00 €	45.000,00 €			
	Übergang ins Gebäude herstellen	stk	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €			
	Trockenlegung Souterrain	m	120,00	340,00 €	40.800,00 €			
	Allgemeine Instandsetzungen Fassaden	qm	340,00	120,00 €	40.800,00 €		Wärmdämmarbeiten sind nur zur Behebung von bauphysikalischen Unzulänglichkeiten vorgesehen	
	Allgemeine Instandsetzungen Fenster, Aussentüren	qm	65,00	200,00 €	13.000,00 €			
	<b>Innenausbau gem. Umnutzungsideen</b>					303.400,00 €		
	Umbau Innentüren	stk	20,00	450,00 €	9.000,00 €			
	Instandsetzung Fußböden	m <sup>2</sup>	820,00	125,00 €	102.500,00 €			
	Schliesssystem	stk	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €			
	Umsetzen von Durchbrüchen	stk	4,00	4.500,00 €	18.000,00 €			
	Abbruch von Bauteilen: Wände	pausch	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €			
	Instandsetzung Holzinnausbau: Wandbekleidungen	pausch	1,00	2.500,00 €	2.500,00 €			
	Instandsetzung Treppenanlage EG-DG	pausch	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €			
	Brandschutztüren	stk	4,00	4.500,00 €	18.000,00 €			
	Instandsetzungen Innenverputz	pausch	820,00	25,00 €	20.500,00 €			
	Fliesenarbeiten Küche, Bäder, Diele	qm	120,00	95,00 €	11.400,00 €			
	Instandsetzungen und Erneuerungen v. historischen Einbauten	pausch	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €			
	Maler: Tapete, Streichen Lackarbeiten	qm	3.280,00	25,00 €	82.000,00 €			
400	<b>Bauwerk- Technische Anlagen</b>					209.400,00 €		
	<b>Pauschal pro qm Nutzfläche:</b>							
	Heizungsinstallationen verändern	€/qm WF	820,00	23,00 €	18.860,00 €			
	Leitungen WW, KW ,SW verändern	€/qm WF	820,00	12,00 €	9.840,00 €			
	Aufzug	stk	1,00	52.000,00 €	52.000,00 €			
	Brandmeldeanlage	stk	1,00	44.000,00 €	44.000,00 €			
	Melder und Messpunkte	stk	60,00	300,00 €	18.000,00 €			
	Elektroanlagen trennen	€/qm WF	820,00	25,00 €	20.500,00 €			
	Zählungen digital	stk	1,00	1.200,00 €	1.200,00 €			
	Raumklima / TGA	pausch	1,00	45.000,00 €	45.000,00 €			

# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

VARIANTE B

Betrachtung öffentlicher Gebäude // HISTORISCHES RATHAUS

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>					<b>200.300,00 €</b>	
	Eventflächen	qm	1.200,00	120,00 €	144.000,00 €		
	Vordächer: Stahl + Glas	pausch	1,00	4.300,00 €	4.300,00 €		
	Herrichten der Grünanlagen, Stellplätze, Eingang	€/qm	800,00	65,00 €	52.000,00 €		
<b>600</b>	<b>Ausstattung, Kunstwerke</b>					<b>71.000,00 €</b>	
	Lichtkonzept innen,aussen (LED)	psch	1,00	40.000,00 €	40.000,00 €		
	Einbauküchen	psch	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €		
	Vorhänge / Lichtsteuerung	psch	1,00	20.000,00 €	20.000,00 €		
	Klingelanlage/Video	psch	1,00	6.500,00 €	6.500,00 €		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		pauschal ca.	25% der Baukosten 300-600		<b>234.675,00 €</b>	
	Energiepass						
	Baugrund						
	Statik/Wärmeschutz/Brandschutz						
	Sigeko						
	Konzept, Entwurf, Bauantrag						
	Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe						
	Bauleitung						
	Gebühren Ämter, Prüfstatik						
	<b>Planungsdaten:</b>						
	820,00 qm Nutzflächen						
	1.702,82 € incl Mwstr. pro qm Nutzfläche						
	Summe aller Kosten					<b>1.173.375,00 €</b>	
	zuzüglich 19 % Mwstr.					222.941,25 €	
	<b>Summe Maßnahmen</b>					<b>1.396.316,25 €</b>	

aufgestellt, Kiel, den 22.11.2016

**Harchitekten**  
(Dipl. Ing. Architekt Thomas Hahn)  
Architektur  
Städtebau  
Projektsteuerung  
Innenarchitektur und Design  
Fritz-Reuter-Straße 15  
24159 Kiel  
Telefon 0431 149467  
Telefax 0431 149468  
info@harchitekten.de



## Ehemaliges Bauamt / Am Markt 7

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

### **AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### **H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

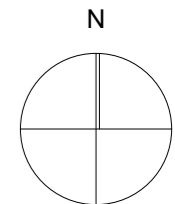
info@harchitekten.de

### **SML** studiomaiakloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# EHEMALIGES BAUAMT



**Öffentlicher  
Stadtraum**



**Am Markt**

**Hauptstraße**

## Ehemaliges Bauamt / Am Markt 7 Lageplan

Datum:  
24.11.2016

Maßstab:  
1 : 500

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

### **AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### **H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

### **SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de



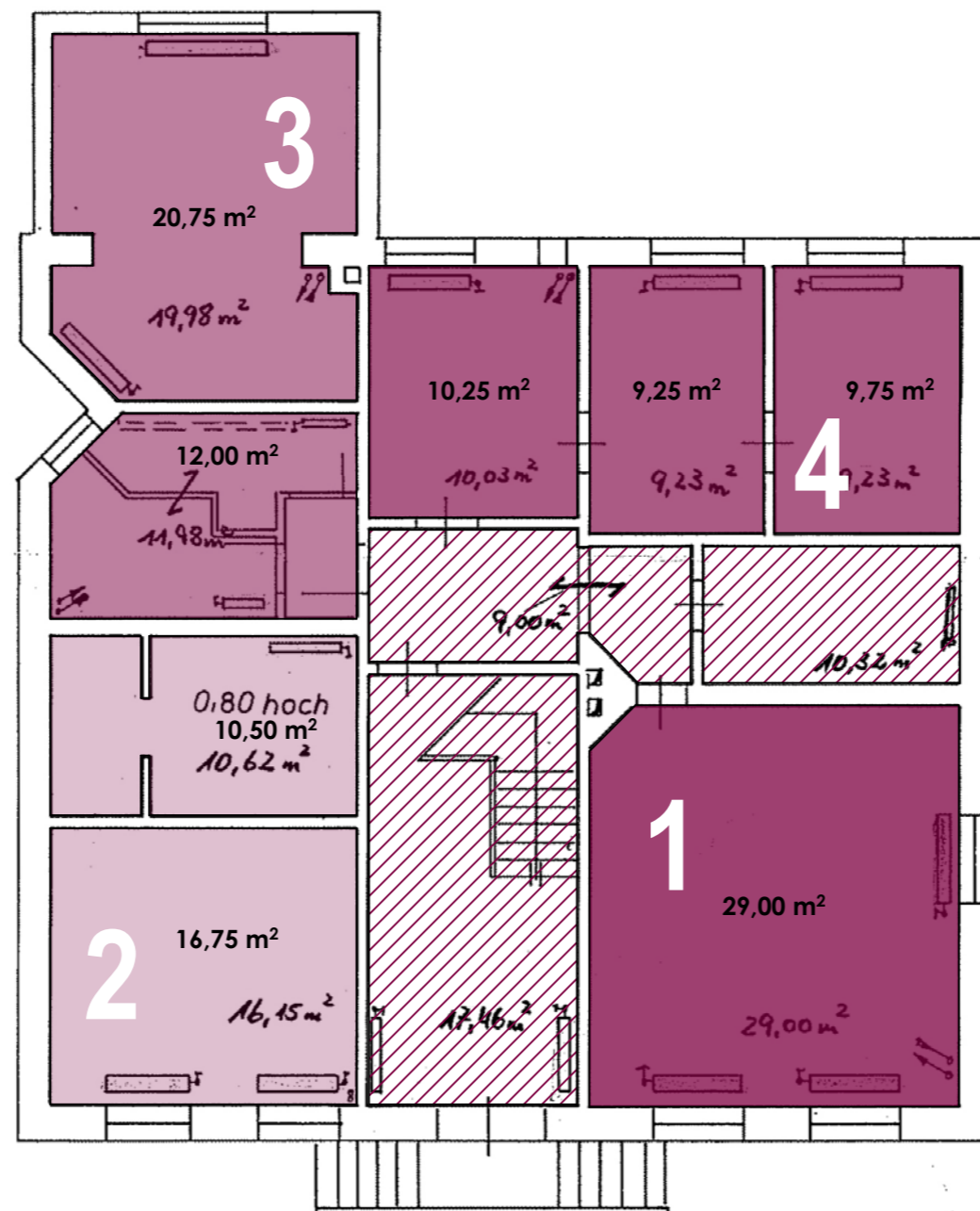
# VARIANTE A

ehemaliges Bauamt : Umbau / Modernisierung zum Haus der Kultur(en)

Erdgeschoss mit ca. 110,00 qm Nutzfläche

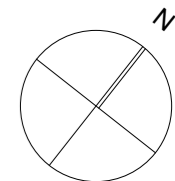
## Möglicher Nutzermix:

- Haus der Kultur(en)
- Räume für Gruppen
- Musik-Unterricht
- Kunst- und Musik-Workshops
- Kultur-Cafe
- Schreib- und Siebdruckwerkstatt
- Keramikwerkstatt
- Künstler-Wohnung(en)



Raumhöhe = 3,03 m  
ERDGESCHOSS

Am Markt



**Ehemaliges Bauamt / Am Markt 7**  
Erdgeschoss

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

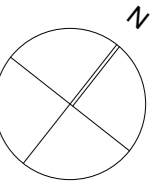
# VARIANTE A

ehemaliges Bauamt : Umbau / Modernisierung zum Haus der Kultur(en)

Obergeschoss mit ca. 110,00 qm Nutzfläche

## Möglicher Nutzermix:

- Haus der Kultur(en)
- Räume für Gruppen
- Musik-Unterricht
- Kunst- und Musik-Workshops
- Kultur-Cafe
- Schreib- und Siebdruckwerkstatt
- Keramikwerkstatt
- Künstler-Wohnung(en)  
(z.B. Stipendiaten Prof. Kap-Sun Hwang  
und Si-Sook Kang)



**Ehemaliges Bauamt / Am Markt 7**  
Obergeschoss

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten**  
**Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

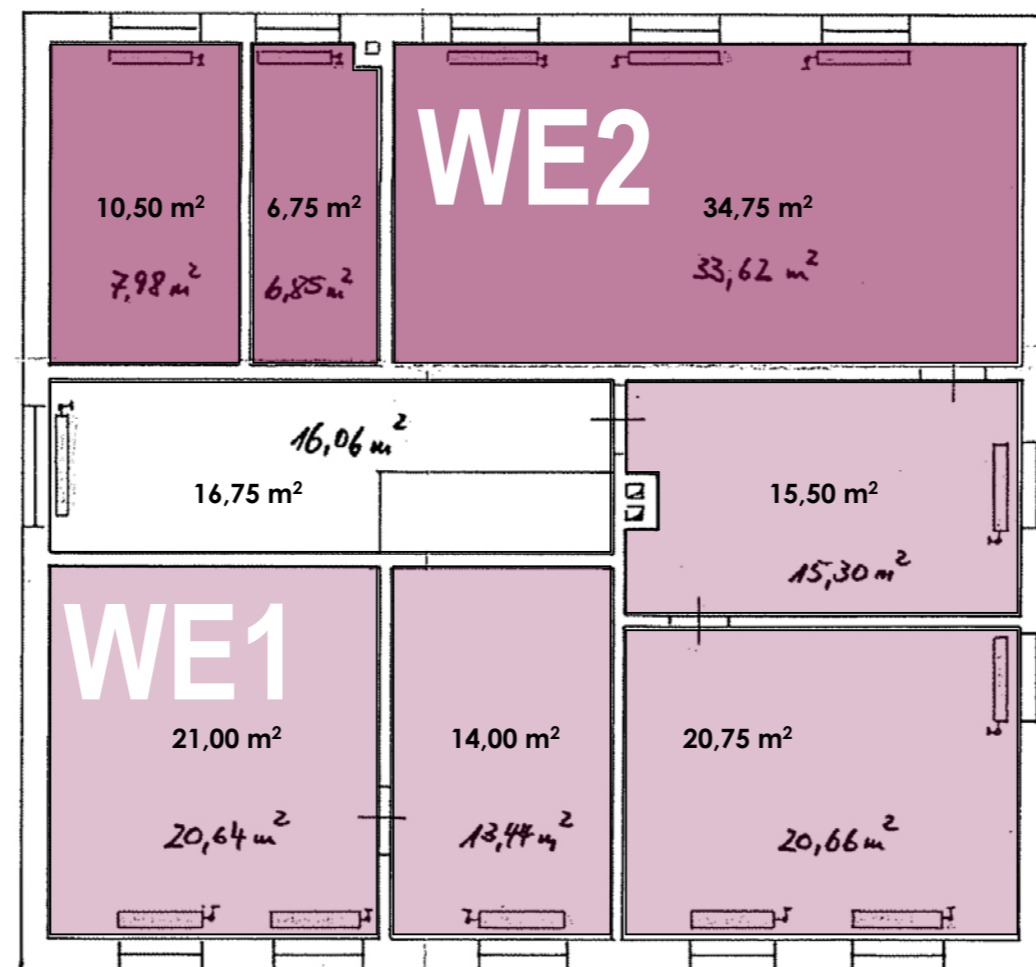
Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de



*Raumhöhe = 2,78 m*  
*OBERGESCHOSS.*



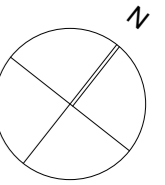
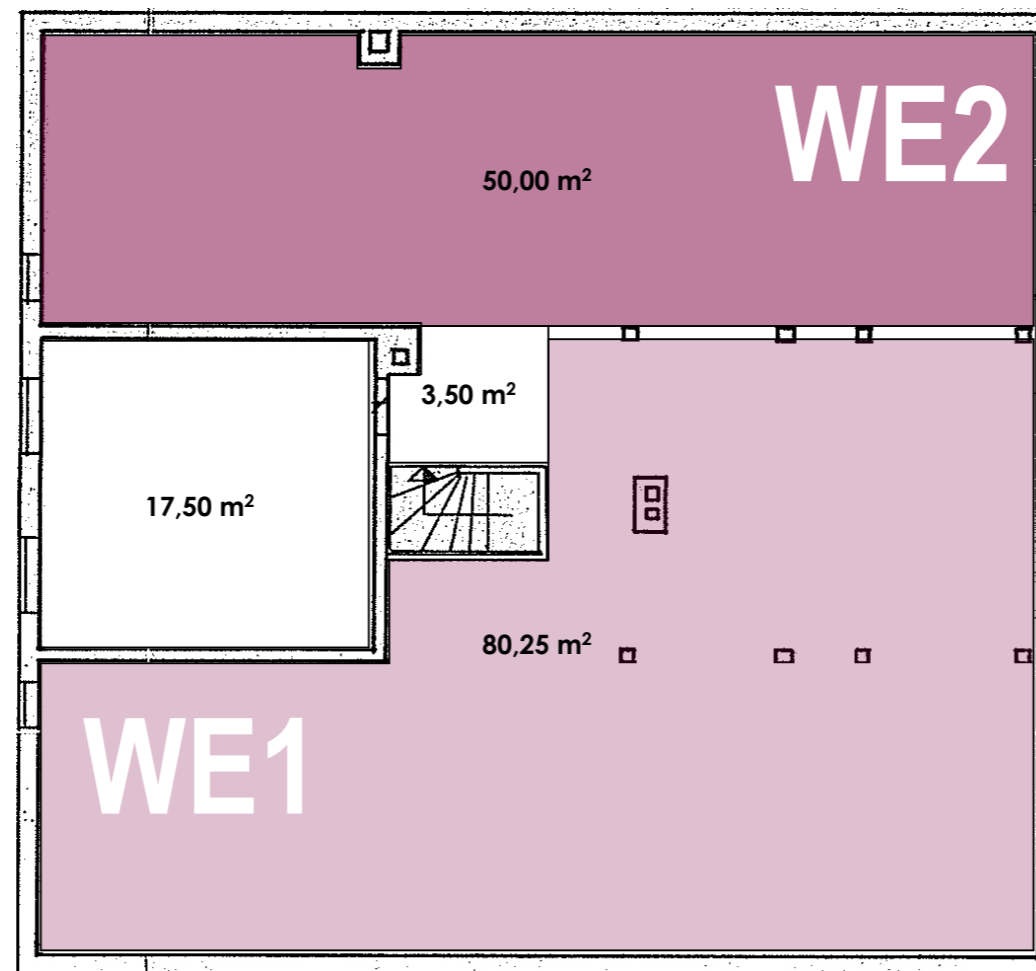
# VARIANTE A

ehemaliges Bauamt : Umbau / Modernisierung zum Haus der Kultur(en)

Dachgeschoss mit ca. 90,00 qm Nutzfläche

## Möglicher Nutzermix:

- Haus der Kultur(en)
- Räume für Gruppen
- Musik-Unterricht
- Kunst- und Musik-Workshops
- Kultur-Cafe
- Schreib- und Siebdruckwerkstatt
- Keramikwerkstatt
- Künstler-Wohnung(en)  
(z.B. Stipendiaten Prof. Kap-Sun Hwang  
und Si-Sook Kang)



**Ehemaliges Bauamt / Am Markt 7**  
Dachgeschoss

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten**  
**Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

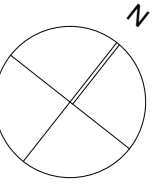
**SML** studiomakloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# VARIANTE A

ehemaliges Bauamt : Umbau / Modernisierung zum Haus der Kultur(en)



## Konzeptbewertung:

### 1. Nutzungen, Gebäudestruktur

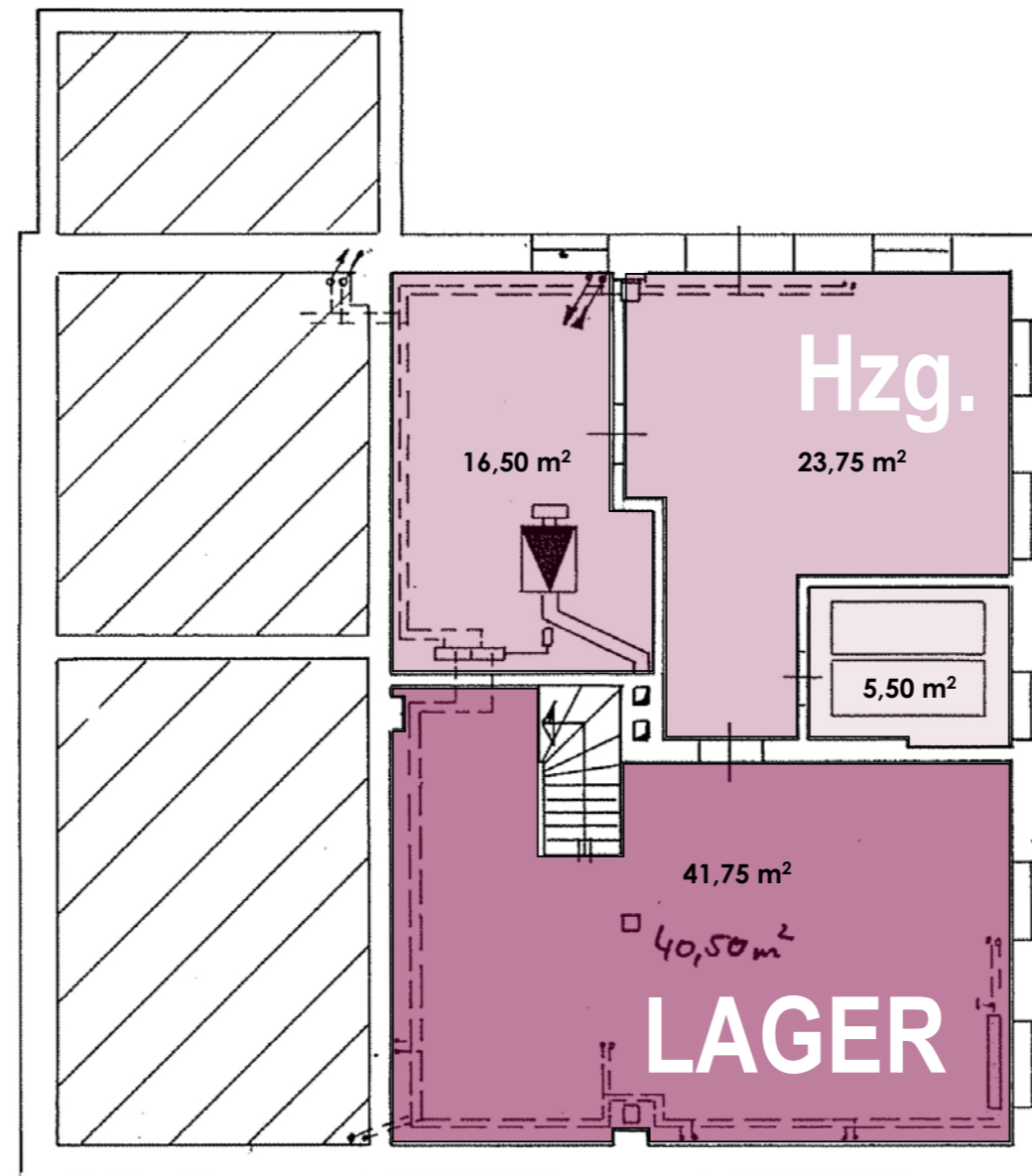
- + stadthistorisch wertvoller Baustein
- + kleinteilige Raumstruktur vorhanden
- + öffentlicher Stadtraum vorhanden
- Medien (WC-Anlagen, Netzwerk, TGA) fehlt
- Barrierefreie Erschließung fehlt
- Brandschutz fehlt
- Aufwertung Stadtraum sinnvoll

### 2. Bausubstanz

- Dachdeckung, Abdichtung
- Fenster
- Wärmebrückenprobleme (DG)
- Fassade (Verfugung, Andichtung)
- TGA unvollständig und überaltert
- Innenausbau mangelhaft

### 3. Kostenprognose

KG 300	ca. 640.000 €
KG 400	ca. 180.000 €
KG 500	ca. 70.000 €
KG 600	ca. 35.000 €
zzgl. 25 % Nebenkosten	
zzgl. 19 % Umsatzsteuer	



**Ehemaliges Bauamt / Am Markt 7**  
Untergeschoss

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten**  
**Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomakloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

Betrachtung öffentlicher Gebäude // EHEMALIGES BAUAMT

VARIANTE A

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
100	<b>Grundstück</b>						
	Grundstückskosten					ohne Ansatz	
	Grundstücksnachvermessung						
200	<b>Herrichten und Erschließen</b>					ohne Ansatz	
300	<b>Bauwerk- Baukonstruktion</b>						
	<b>Aussen</b>					208.520,00 €	
	Fassadeninstandsetzung, Dämmung	qm	450,00	230,00 €	103.500,00 €		
	Dacherneuerung, Dämmung	qm	189,00	250,00 €	47.250,00 €		
	Trockenlegung Souterrain	m	45,00	450,00 €	20.250,00 €		
	Fenster, Aussentüren	qm	67,00	560,00 €	37.520,00 €		
	<b>Innenausbau gem. Umnutzungsideen</b>					429.625,00 €	
	Instandsetzung Decken	m <sup>2</sup>	530,00	255,00 €	135.150,00 €		
	Instandsetzung Fußböden	m <sup>2</sup>	530,00	125,00 €	66.250,00 €		
	Schliesssystem	stk	1,00	2.000,00 €	2.000,00 €		
	Durchbrüche	stk	4,00	4.500,00 €	18.000,00 €		
	Abbruch von Bauteilen: Wände	pausch	1,00	7.800,00 €	7.800,00 €		
	Durchbruch von Türen	pausch	5,00	2.500,00 €	12.500,00 €		
	Instandsetzung Treppenanlage EG-DG	pausch	4,00	4.500,00 €	18.000,00 €		
	Brandschutztüren	stk	2,00	4.500,00 €	9.000,00 €		
	Innenwände stellen	qm	250,00	150,00 €	37.500,00 €		
	Instandsetzungen Innenverputz	pausch	1.590,00	25,00 €	39.750,00 €		
	Fliesenarbeiten Küche, Bäder, Diele	qm	165,00	95,00 €	15.675,00 €		
	Instandsetzungen und Erneuerungen v. historischen Einbauten	pausch	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €		
	Maler: Tapete, Streichen Lackarbeiten	qm	2.120,00	25,00 €	53.000,00 €		
400	<b>Bauwerk- Technische Anlagen</b>					180.260,00 €	
	<b>Pauschal pro qm Nutzfläche:</b>						
	Heizungsinstallationen	€/qm WF	530,00	78,00 €	41.340,00 €		
	Leitungen WW, KW ,SW	€/qm WF	530,00	65,00 €	34.450,00 €		
	Bäder	stk	4,00	12.000,00 €	48.000,00 €		
	Sicherungsanlagen	stk	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €		
	Elektroanlagen	€/qm WF	530,00	89,00 €	47.170,00 €		
	Zählungen digital	stk	4,00	1.200,00 €	4.800,00 €		

# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

Betrachtung öffentlicher Gebäude // EHEMALIGES BAUAMT

VARIANTE A

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>					<b>68.600,00 €</b>	
	Hoffflächen	qm	450,00	120,00 €	54.000,00 €		
	Vordächer: Stahl + Glas	pausch	2,00	3.400,00 €	6.800,00 €		
	Herrichten der Grünanlagen, Stellplätze, Eingang	€/qm	120,00	65,00 €	7.800,00 €		
<b>600</b>	<b>Ausstattung, Kunstwerke</b>					<b>33.700,00 €</b>	
	Lichtkonzept innen,aussen (LED)	psch	1,00	4.000,00 €	4.000,00 €		
	Einbauküchen	psch	2,00	12.000,00 €	24.000,00 €		
	Vorhänge	psch	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €		
	Klingelanlage/Video	psch	1,00	1.200,00 €	1.200,00 €		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		pauschal ca.	25% der Baukosten 300-600		<b>230.176,25 €</b>	
	Energiepass						
	Baugrund						
	Statik/Wärmeschutz/Brandschutz						
	Sigeko						
	Konzept, Entwurf, Bauantrag						
	Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe						
	Bauleitung						
	Gebühren Ämter, Prüfstatik						
	<b>Planungsdaten:</b>						
	530,00 qm Nutzflächen						
	2.584,05 € incl. MwSt. pro qm Nutzfläche						
	Summe aller Kosten					<b>1.150.881,25 €</b>	
	zuzüglich 19 % MwSt.					218.667,44 €	
	<b>Summe Maßnahmen</b>					<b>1.369.548,69 €</b>	

aufgestellt, Kiel, den 22.11.2016

**Harchitekten**  
(Dipl. Ing. Architekt Thomas Hahn)  
Architektur  
Städtebau  
Projektsteuerung  
Innenarchitektur und Design  
Fritz-Reuter-Straße 15  
24159 Kiel  
Telefon 0431 149467  
Telefax 0431 149468  
info@harchitekten.de

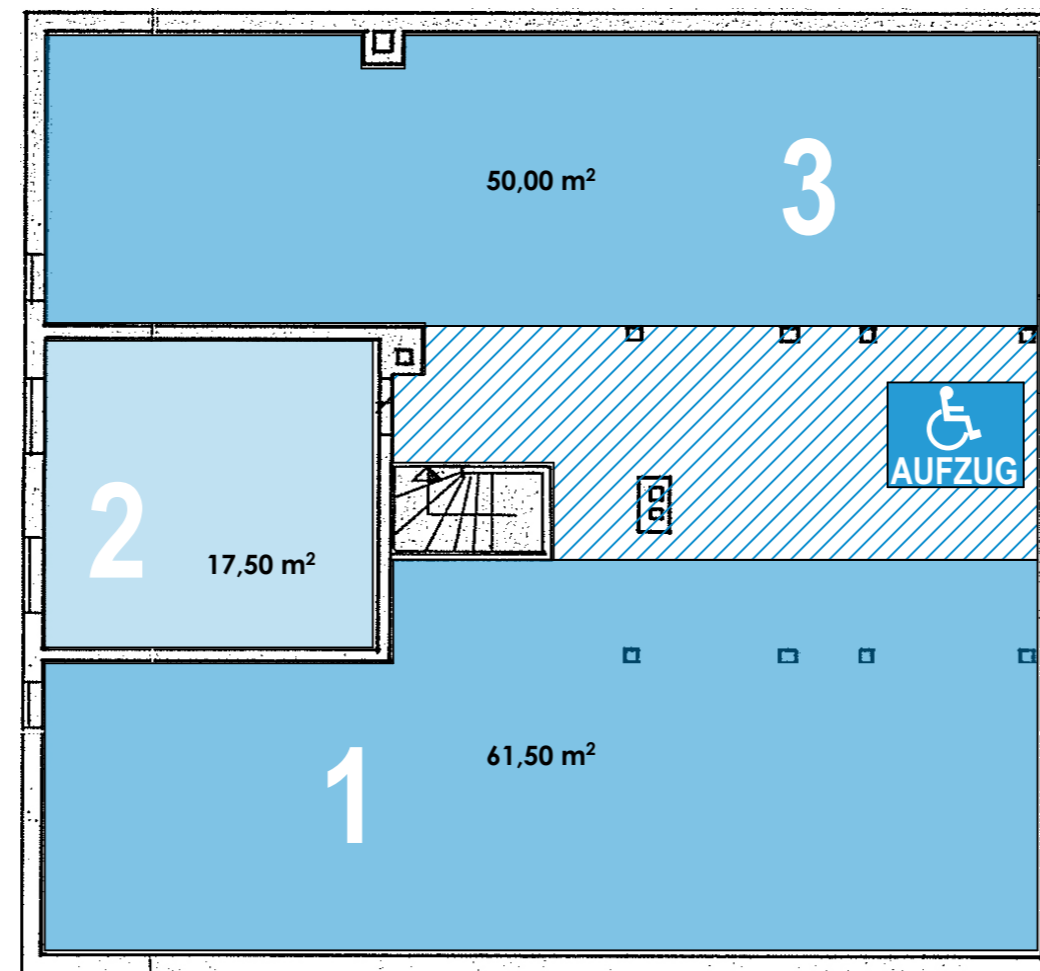
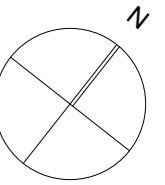
# VARIANTE B

ehemaliges Bauamt : Umbau / Modernisierung zum Haus der Initiativen

Dachgeschoss mit ca. 90,00 qm Nutzfläche

Mögliche Nutzungsverteilung:

- Räume für Veranstaltungen und Vorträge



**Ehemaliges Bauamt / Am Markt 7**  
Dachgeschoss

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten**  
**Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomakloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

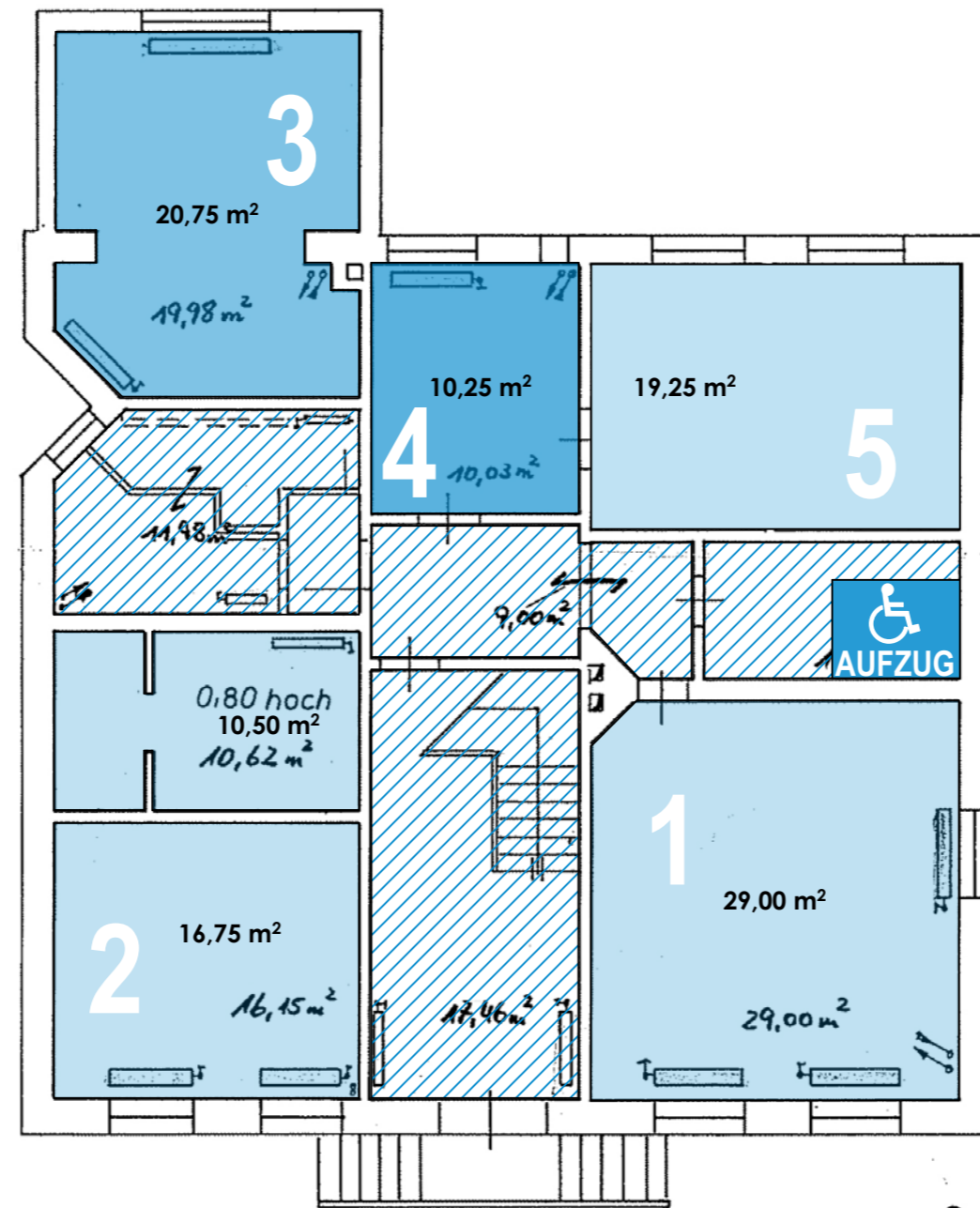
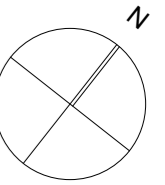
# VARIANTE B

ehemaliges Bauamt : Umbau / Modernisierung zum Haus der Initiativen

Erdgeschoss mit ca. 110,00 qm Nutzfläche

Mögliche Nutzungsverteilung:

- Räume für Gruppen und Vereine
- Seminarräume für Kunst- und Musik-Workshops



Raumhöhe = 3,03 m  
ERDGESCHOSS

Am Markt

**Ehemaliges Bauamt / Am Markt 7**  
Erdgeschoss

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomakloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

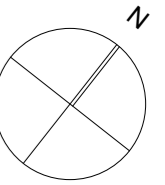
# VARIANTE B

ehemaliges Bauamt : Umbau / Modernisierung zum Haus der Initiativen

Obergeschoss mit ca. 100,00 qm Nutzfläche

Mögliche Nutzungsverteilung:

- Räume für Initiativen und Vereine
- Seminarräume für Kunst- und Musik-Workshops



**Ehemaliges Bauamt / Am Markt 7**  
Obergeschoss

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

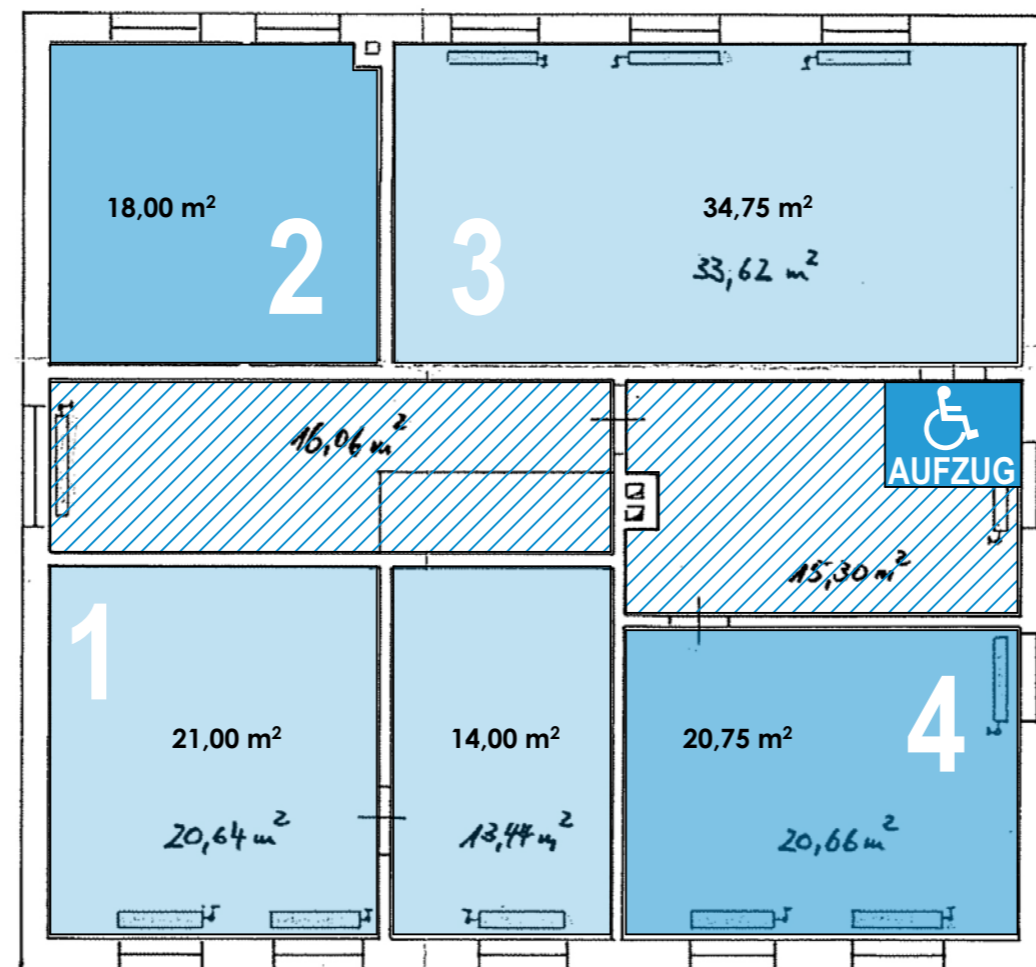
Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

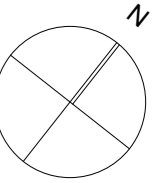
studio@smla.de



*Raumhöhe = 2,78 m*  
*OBERGESCHOSS.*

# VARIANTE B

ehemaliges Bauamt : Umbau / Modernisierung zum Haus der Initiativen



## Konzeptbewertung:

### 1. Nutzungen, Gebäudestruktur

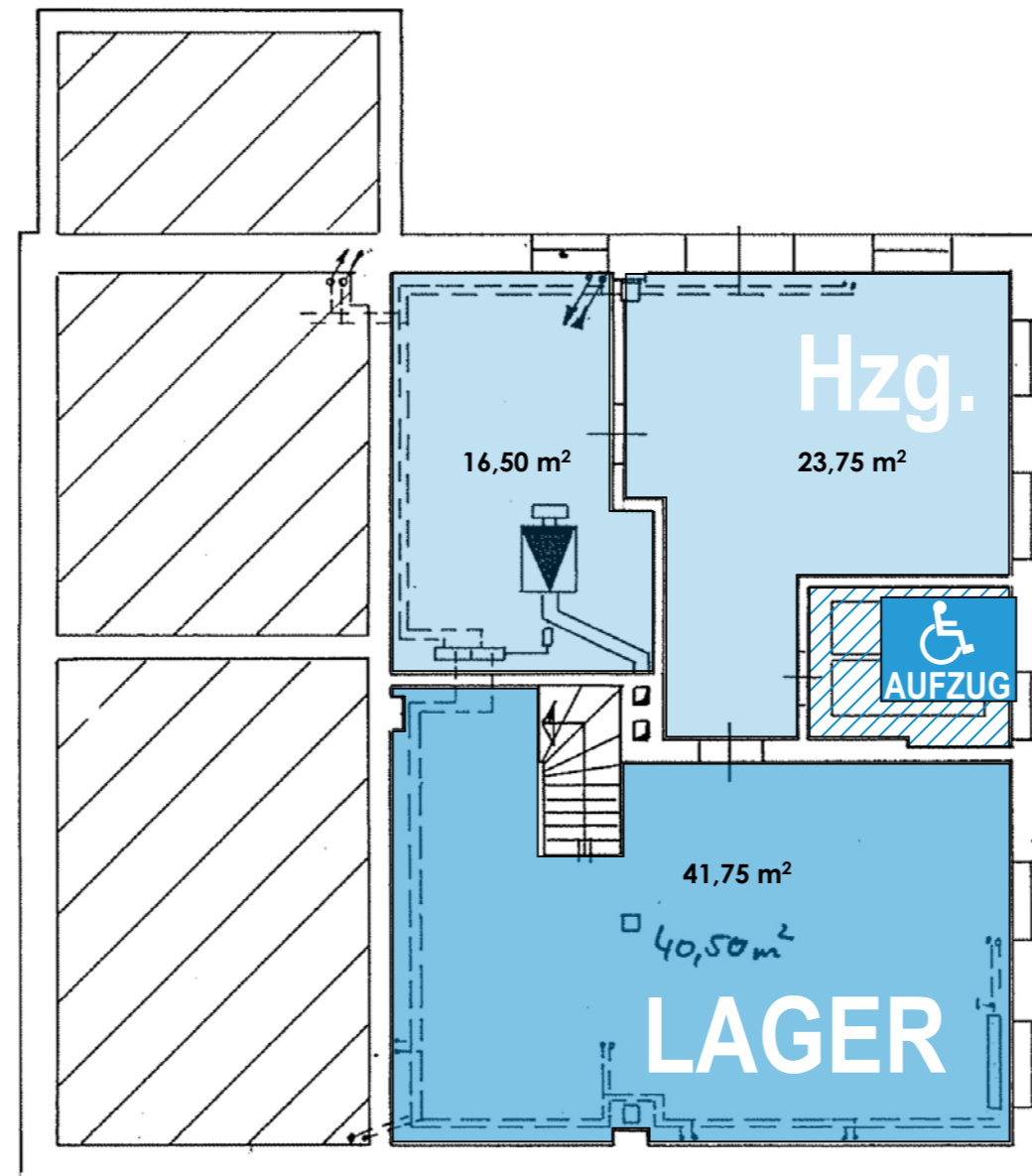
- + stadthistorisch wertvoller Baustein
- + kleinteilige Raumstruktur vorhanden
- + öffentlicher Stadtraum vorhanden
- Medien (WC-Anlagen, Netzwerk, TGA) fehlt
- Barrierefreie Erschließung fehlt
- Brandschutz fehlt
- Aufwertung Stadtraum sinnvoll

### 2. Bausubstanz

- Dachdeckung, Abdichtung
- Fenster
- Wärmebrückenprobleme (DG)
- Fassade (Verfugung, Andichtung)
- TGA unvollständig und überaltert
- Innenausbau mangelhaft

### 3. Kostenprognose

KG 300	ca. 620.000 €
KG 400	ca. 150.000 €
KG 500	ca. 70.000 €
KG 600	ca. 35.000 €
zzgl. 25 % Nebenkosten	
zzgl. 19 % Umsatzsteuer	



**Ehemaliges Bauamt / Am Markt 7**  
Untergeschoss

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten**  
**Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomakloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de



# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

Betrachtung öffentlicher Gebäude // EHEMALIGES BAUAMT

VARIANTE B

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
100	<b>Grundstück</b>						
	Grundstückskosten					ohne Ansatz	
	Grundstücksnachvermessung						
200	<b>Herrichten und Erschließen</b>					ohne Ansatz	
300	<b>Bauwerk- Baukonstruktion</b>						
	<b>Aussen</b>					208.520,00 €	
	Fassadeninstandsetzung, Dämmung	qm	450,00	230,00 €	103.500,00 €		
	Dacherneuerung, Dämmung	qm	189,00	250,00 €	47.250,00 €		
	Trockenlegung Souterrain	m	45,00	450,00 €	20.250,00 €		
	Fenster, Aussentüren	qm	67,00	560,00 €	37.520,00 €		
	<b>Innenausbau gem. Umnutzungsideen</b>					414.625,00 €	
	Instandsetzung Decken	m <sup>2</sup>	530,00	255,00 €	135.150,00 €		
	Instandsetzung Fußböden	m <sup>2</sup>	530,00	125,00 €	66.250,00 €		
	Schliesssystem	stk	1,00	2.000,00 €	2.000,00 €		
	Durchbrüche	stk	4,00	4.500,00 €	18.000,00 €		
	Abbruch von Bauteilen: Wände	pausch	1,00	7.800,00 €	7.800,00 €		
	Durchbruch von Türen	pausch	5,00	2.500,00 €	12.500,00 €		
	Instandsetzung Treppenanlage EG-DG	pausch	4,00	4.500,00 €	18.000,00 €		
	Brandschutztüren	stk	2,00	4.500,00 €	9.000,00 €		
	Innenwände stellen	qm	150,00	150,00 €	22.500,00 €		
	Instandsetzungen Innenverputz	pausch	1.590,00	25,00 €	39.750,00 €		
	Fliesenarbeiten Küche, Bäder, Diele	qm	165,00	95,00 €	15.675,00 €		
	Instandsetzungen und Erneuerungen v. historischen Einbauten	pausch	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €		
	Maler: Tapete, Streichen Lackarbeiten	qm	2.120,00	25,00 €	53.000,00 €		
400	<b>Bauwerk- Technische Anlagen</b>					153.860,00 €	
	<b>Pauschal pro qm Nutzfläche:</b>						
	Heizungsinstallationen	€/qm WF	530,00	78,00 €	41.340,00 €		
	Leitungen WW, KW, SW	€/qm WF	530,00	65,00 €	34.450,00 €		
	Bäder	stk	2,00	12.000,00 €	24.000,00 €		
	Sicherungsanlagen	stk	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €		
	Elektroanlagen	€/qm WF	530,00	89,00 €	47.170,00 €		
	Zählungen digital	stk	2,00	1.200,00 €	2.400,00 €		

# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

VARIANTE B

Betrachtung öffentlicher Gebäude // EHEMALIGES BAUAMT

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>					<b>68.600,00 €</b>	
	Hoffflächen	qm	450,00	120,00 €	54.000,00 €		
	Vordächer: Stahl + Glas	pausch	2,00	3.400,00 €	6.800,00 €		
	Herrichten der Grünanlagen, Stellplätze, Eingang	€/qm	120,00	65,00 €	7.800,00 €		
<b>600</b>	<b>Ausstattung, Kunstwerke</b>					<b>33.700,00 €</b>	
	Lichtkonzept innen,aussen (LED)	psch	1,00	4.000,00 €	4.000,00 €		
	Einbauküchen	psch	2,00	12.000,00 €	24.000,00 €		
	Vorhänge	psch	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €		
	Klingelanlage/Video	psch	1,00	1.200,00 €	1.200,00 €		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		pauschal ca.	25% der Baukosten 300-600		<b>219.826,25 €</b>	
	Energiepass						
	Baugrund						
	Statik/Wärmeschutz/Brandschutz						
	Sigeko						
	Konzept, Entwurf, Bauantrag						
	Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe						
	Bauleitung						
	Gebühren Ämter, Prüfstatik						
	<b>Planungsdaten:</b>						
	530,00 qm Nutzflächen						
	2.467,86 € incl. MwSt. pro qm Nutzfläche						
	Summe aller Kosten					<b>1.099.131,25 €</b>	
	zuzüglich 19 % MwSt.					208.834,94 €	
	<b>Summe Maßnahmen</b>					<b>1.307.966,19 €</b>	

aufgestellt, Kiel, den 22.11.2016

**Harchitekten**  
(Dipl. Ing. Architekt Thomas Hahn)  
Architektur  
Städtebau  
Projektsteuerung  
Innenarchitektur und Design  
Fritz-Reuter-Straße 15  
24159 Kiel  
Telefon 0431 149467  
Telefax 0431 149468  
info@harchitekten.de



## Bürgerhaus / Hauptstraße 18

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

### **AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten**

Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### **H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

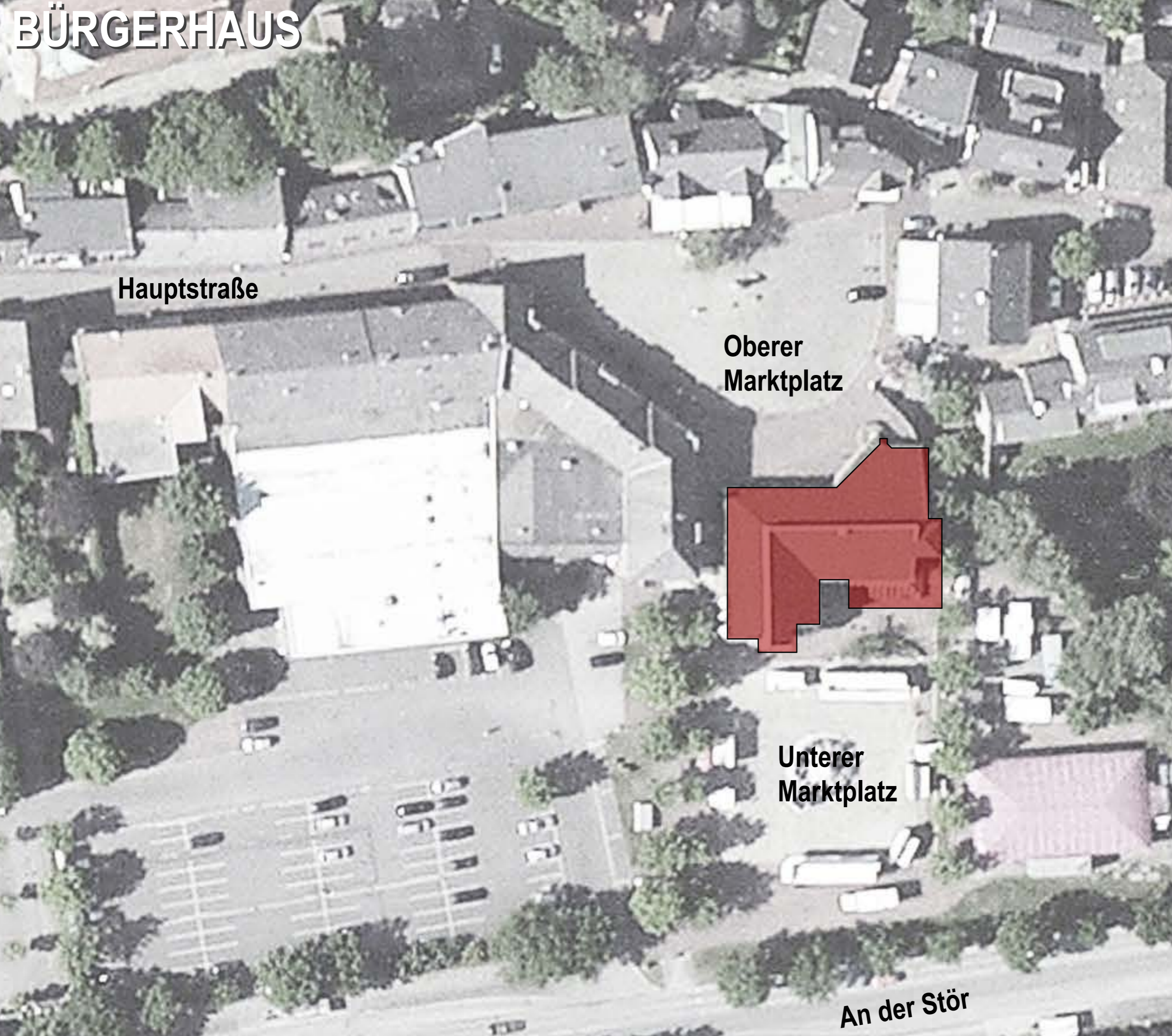
info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# BÜRGERHAUS



Hauptstraße

Oberer  
Marktplatz

Unterer  
Marktplatz

An der Stör

**Bürgerhaus / Hauptstraße 18**  
Lageplan

Datum:  
24.11.2016

Maßstab:  
1 : 500

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**  
**Stadtplaner Architekten**  
**Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**  
Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur  
Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

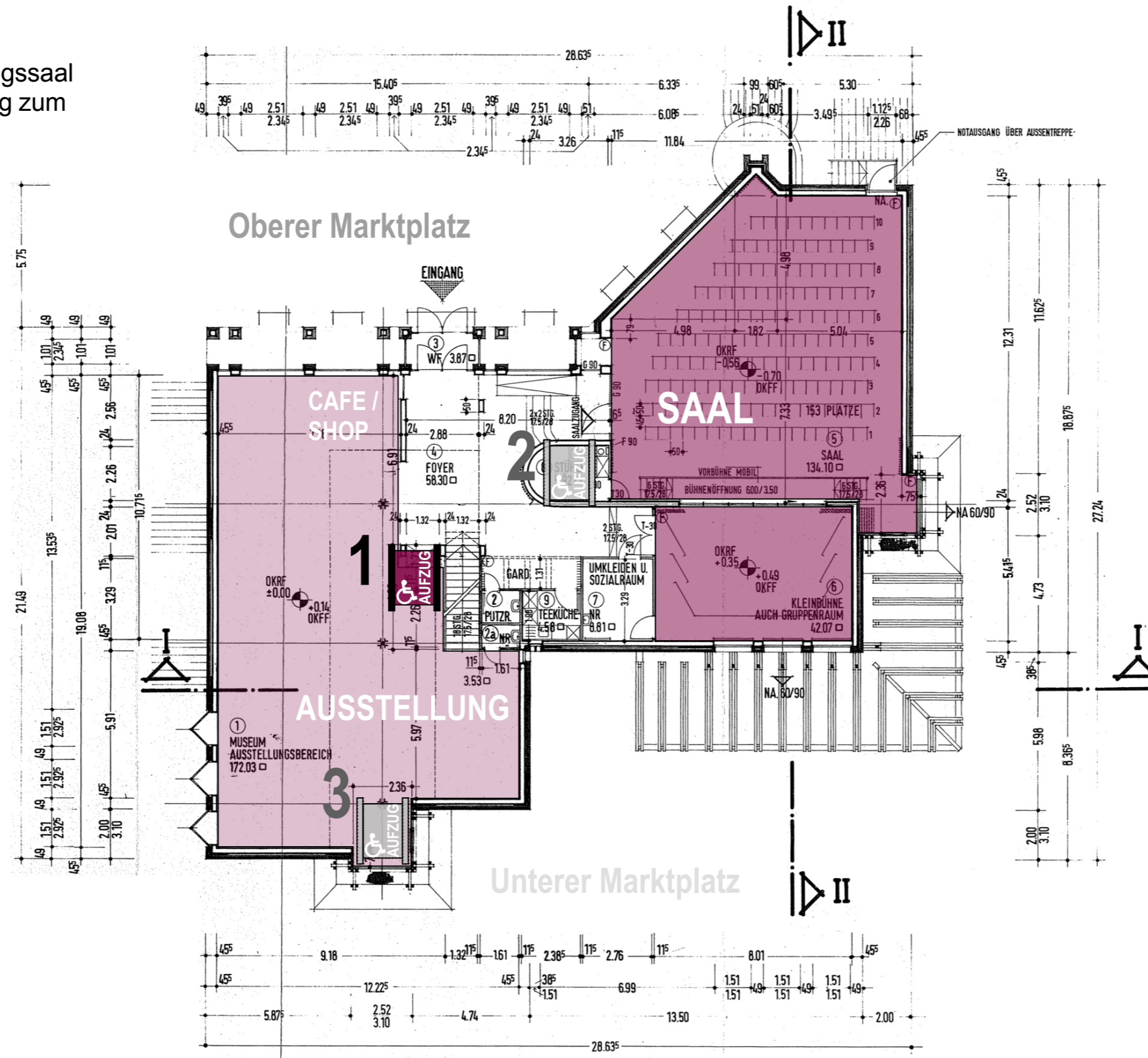
# VARIANTE A

## Bürgerhaus : Modernisierung zum Stadtmuseum

Erdgeschoss mit ca. 350,00 qm Nutzfläche

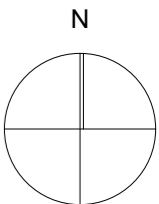
### Mögliche Nutzungsverteilung:

- Museum Kellinghusen
- (Museums)Cafe
- Bürger- und Veranstaltungssaal
- Stadtree in Verbindung zum (zukünftigen) Bahnhof



### AUFZUGSPOSITIONEN

Prüfung der statischen Gegebenheiten notwendig!



**Bürgerhaus / Hauptstraße 18**  
Erdgeschoss / Ebene 1

Datum:  
24.11.2016  
Maßstab:  
1 : 200

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
Am Markt 9

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

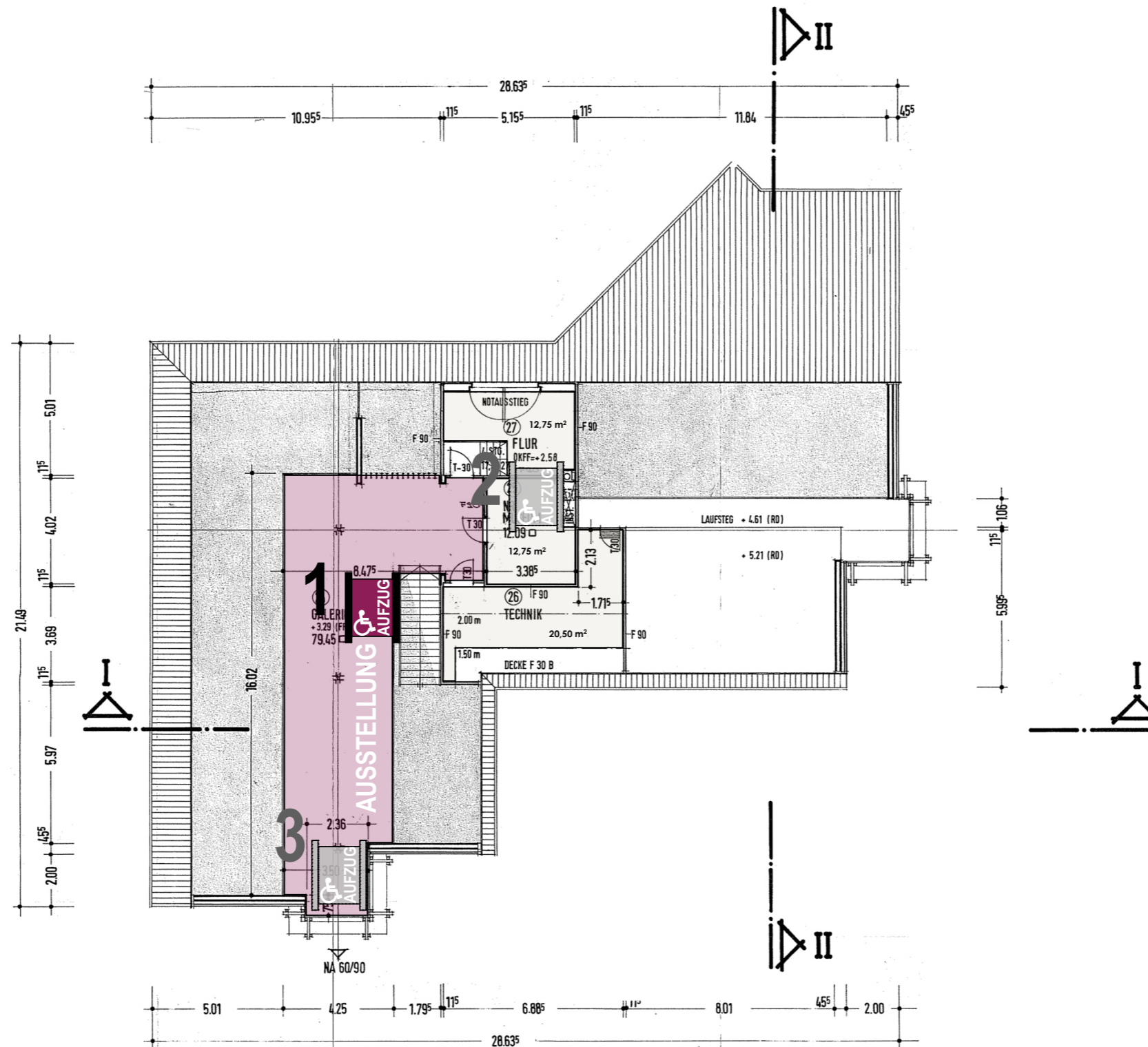
# VARIANTE A

## Bürgerhaus : Modernisierung zum Stadtmuseum

Obergeschoss mit ca. 75,00 qm Nutzfläche

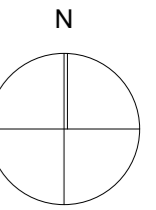
### Mögliche Nutzungsverteilung:

- Ausstellungsgalerie
- Technikflächen



### AUFZUGSPOSITIONEN

Prüfung der statischen Gegebenheiten notwendig!



**Bürgerhaus / Hauptstraße 18**  
Obergeschoss / Ebene 2

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 200

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

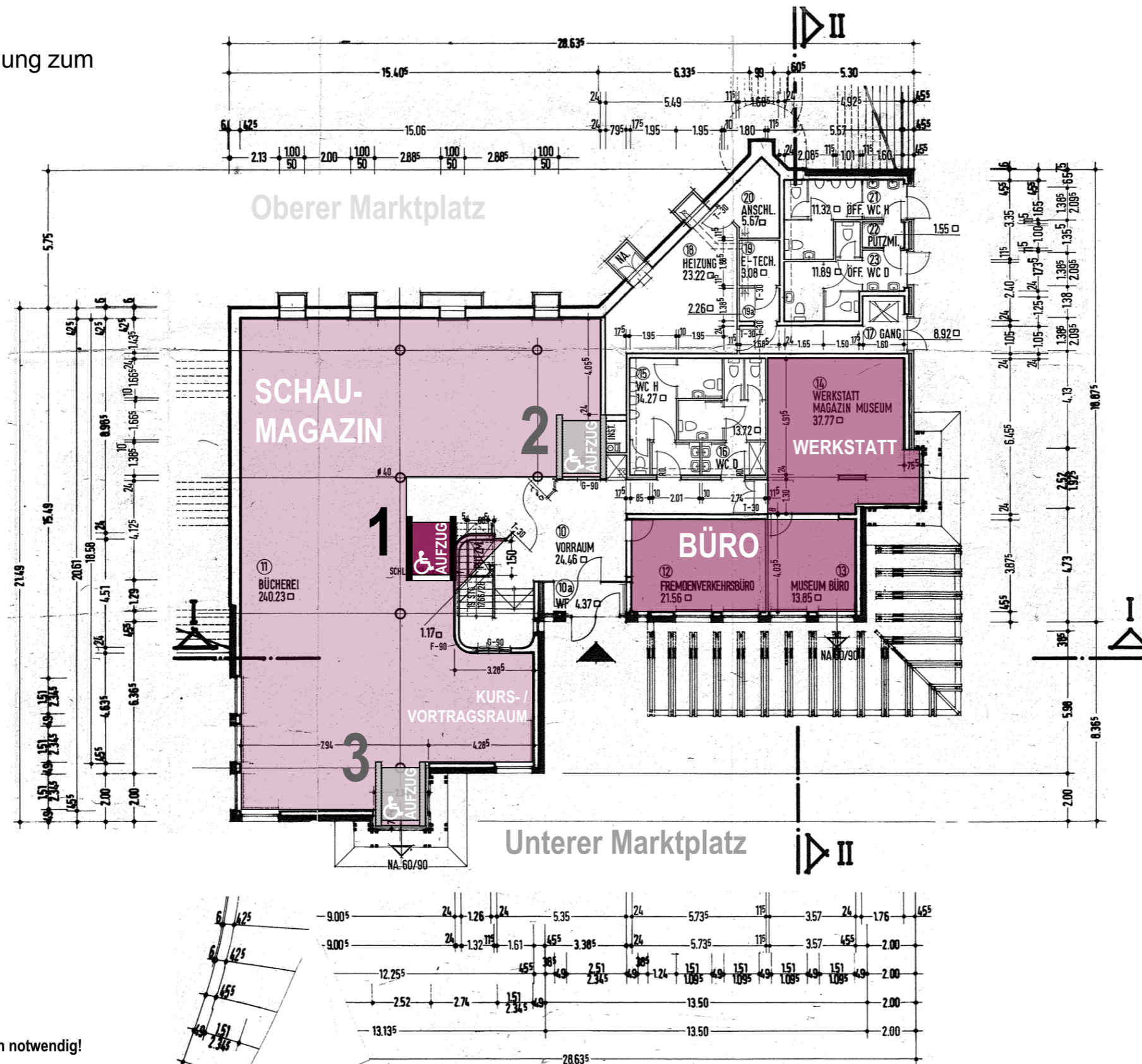
# VARIANTE A

## Bürgerhaus : Modernisierung zum Stadtmuseum

Untergeschoss mit ca. 300,00 qm Nutzfläche

### Mögliche Nutzungsverteilung:

- Museum Kellinghusen
- (Museums)Cafe
- Stadtentree in Verbindung zum (zukünftigen) Bahnhof



### AUFZUGSPOSITIONEN

Prüfung der statischen Gegebenheiten notwendig!

**Bürgerhaus / Hauptstraße 18**  
Untergeschoss / Ebene 0

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 200

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# VARIANTE A

## Bürgerhaus : Modernisierung zum Stadtmuseum

### Konzeptbewertung:

#### 1. Nutzungen, Gebäudestruktur

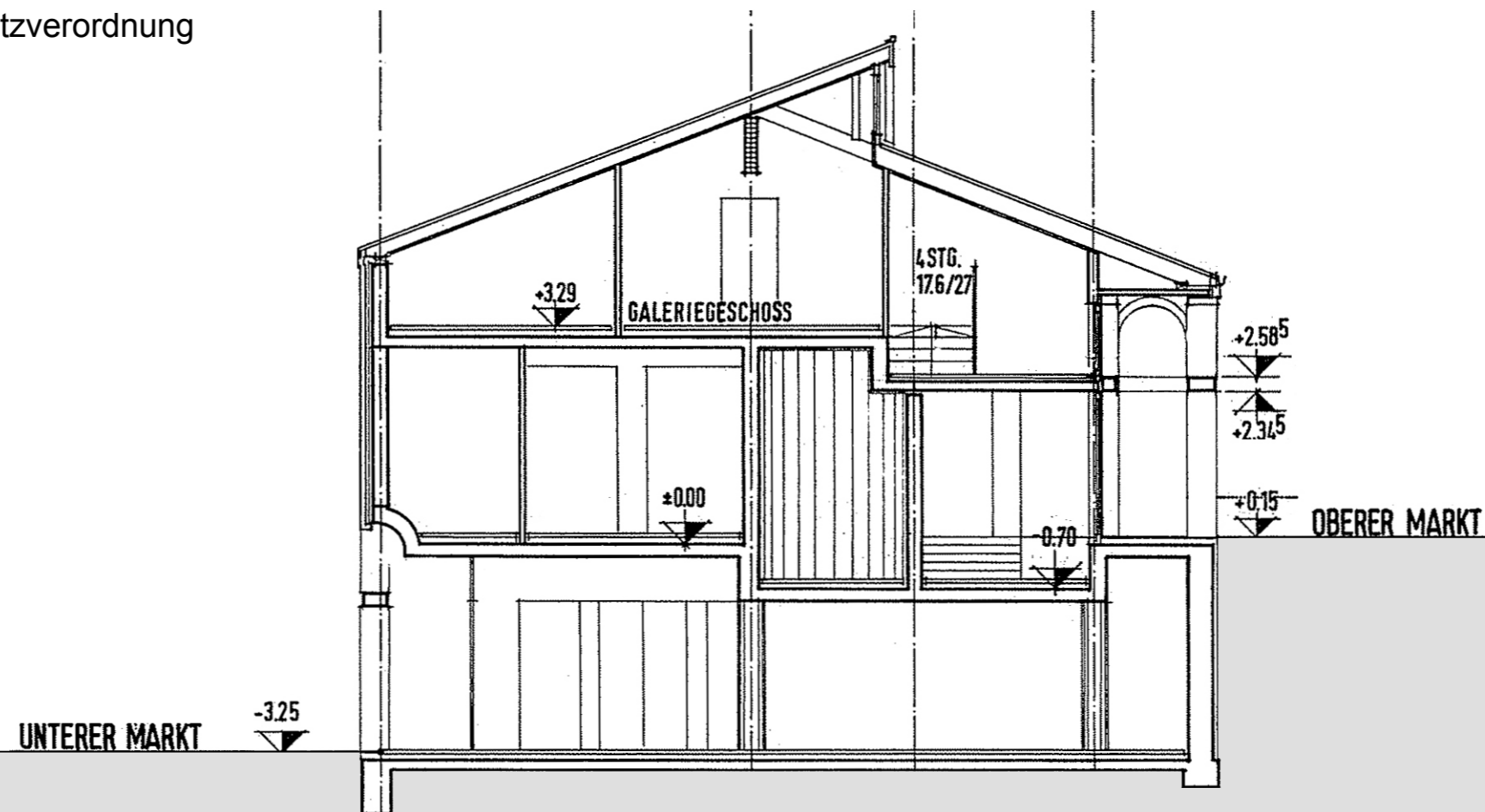
- + stadträumlich wichtiger Baustein
- + Vollausstattung Medien (WC-Anlagen, Netzwerk, TGA) vorhanden
- + öffentlicher Stadtraum vorhanden
- + großflächige Raumstruktur vorhanden
- + Museums- / Veranstaltungstechnik vorhanden
- Barrierefreie Erschließung fehlt
- Brandschutz nicht ausreichend
- Aufwertung Stadtraum (Bereich unterer Markt) sinnvoll

#### 2. Bausubstanz

- + Dachdeckung, Abdichtung
- + Fenster
- + Wärmebrückenprobleme (DG)
- Dämmstandard vor Wärmeschutzverordnung

#### 3. Kostenprognose

- KG 300 ca. 500.000 €
- KG 400 ca. 180.000 €
- KG 500 ca. 40.000 €
- KG 600 ca. 220.000 €
- zzgl. 25 % Nebenkosten
- zzgl. 19 % Umsatzsteuer



### Bürgerhaus / Hauptstraße 18 Schnitt

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

### AC PLANERGRUPPE

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### H architekten

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomakloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de



# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

Betrachtung öffentlicher Gebäude // BÜRGERHAUS

VARIANTE A

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
100	<b>Grundstück</b>						
	Grundstückskosten					ohne Ansatz	
	Grundstücksnachvermessung						
200	<b>Herrichten und Erschließen</b>					ohne Ansatz	
300	<b>Bauwerk- Baukonstruktion</b>						
	<b>Aussen</b>					92.600,00 €	
	Nutzungsspezifische Änderungen	stk	1,00	20.000,00 €	20.000,00 €		
	Allgemeine Instandsetzungen Fassaden	qm	1.200,00	60,00 €	72.000,00 €		Wärmdämmarbeiten sind nur zur Behebung von bauphysikalischen Unzulänglichkeiten vorgesehen
	Allgemeine Instandsetzungen Fenster, Aussentüren	qm	120,00	5,00 €	600,00 €		
	<b>Innenausbau gem. Umnutzungsideen</b>					400.800,00 €	
	Aufzugeinbau	stk	1,00	75.000,00 €	75.000,00 €		
	Übergang ins Gebäude herstellen	stk	1,00	55.000,00 €	55.000,00 €		
	Innentüren	stk	20,00	450,00 €	9.000,00 €		
	Fußböden	m²	960,00	40,00 €	38.400,00 €		
	Schliesssystem	stk	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €		
	Durchbrüche	stk	4,00	4.500,00 €	18.000,00 €		
	Abbruch von Bauteilen	pausch	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €		
	Instandsetzung Innenausbauten, Wandbekleidungen	pausch	1,00	2.500,00 €	2.500,00 €		
	Instandsetzung Treppenanlage EG-DG	pausch	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €		
	Brandschutztüren	stk	6,00	4.500,00 €	27.000,00 €		
	Instandsetzungen Innenverputz	pausch	960,00	25,00 €	24.000,00 €		
	Fliesenarbeiten Küche, Bäder, Diele	qm	120,00	95,00 €	11.400,00 €		
	Nutzungsspezifischer Innenausbau	pausch	1,00	20.000,00 €	20.000,00 €		
	Maler: Wandbeläge, Streichen, Lackarbeiten	qm	3.840,00	25,00 €	96.000,00 €		

# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

Betrachtung öffentlicher Gebäude // BÜRGERHAUS

VARIANTE A

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

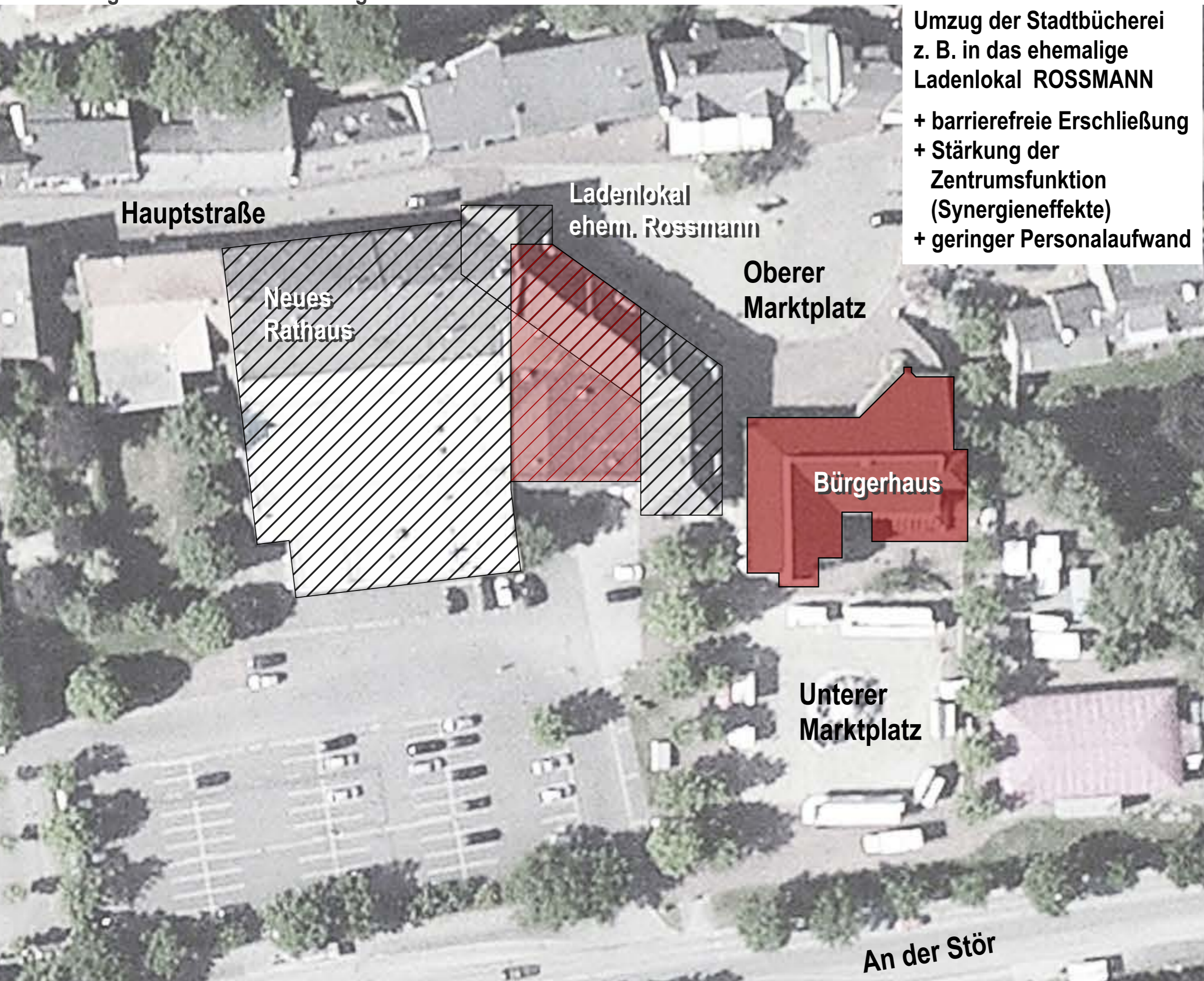
DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
<b>400</b>	<b>Bauwerk- Technische Anlagen</b>					<b>185.840,00 €</b>	
	<b>Pauschal pro qm Nutzfläche:</b>						
	Heizungsinstallationen verändern	€/qm WF	960,00	12,00 €	11.520,00 €		
	Leitungen WW, KW, SW verändern	€/qm WF	960,00	12,00 €	11.520,00 €		
	Aufzug	stk	1,00	52.000,00 €	52.000,00 €		
	Brandmeldeanlage	stk	1,00	44.000,00 €	44.000,00 €		
	Melder und Messpunkte	stk	60,00	300,00 €	18.000,00 €		
	Elektroanlage	€/qm WF	960,00	30,00 €	28.800,00 €		
	Nutzungsspezifische Installationen	stk	1,00	20.000,00 €	20.000,00 €		
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>					<b>39.000,00 €</b>	
	Eventflächen	qm	120,00	120,00 €	14.400,00 €		
	Vordächer: Stahl + Glas	pausch	1,00	12.600,00 €	12.600,00 €		
	Herrichten der Grünanlagen, Stellplätze, Eingang	€/qm	800,00	15,00 €	12.000,00 €		
<b>600</b>	<b>Ausstattung, Kunstwerke</b>					<b>217.500,00 €</b>	
	Lichtkonzept innen, aussen (LED)	psch	1,00	120.000,00 €	120.000,00 €		
	Einbauküchen	psch	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €		
	Vorhänge, Blendschutz, Verdunkelung	psch	1,00	48.000,00 €	48.000,00 €		
	Klingelanlage/Video	psch	1,00	45.000,00 €	45.000,00 €		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		pauschal ca.	25% der Baukosten 300-600		<b>233.935,00 €</b>	
	Energiepass						
	Baugrund						
	Statik/Wärmeschutz/Brandschutz						
	Sigeko						
	Konzept, Entwurf, Bauantrag						
	Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe						
	Bauleitung						
	Gebühren Ämter, Prüfstatik						
	<b>Planungsdaten:</b>						
	960,00 qm Nutzflächen						
	1.449,91 € incl MwSt. pro qm Nutzfläche						
	Summe aller Kosten					<b>1.169.675,00 €</b>	
	zuzüglich 19 % MwSt.					222.238,25 €	
	<b>Summe Maßnahmen</b>					<b>1.391.913,25 €</b>	

aufgestellt, Kiel, den 22.11.2016

**Harchitekten**  
(Dipl. Ing. Architekt Thomas Hahn)  
Fritz-Reuter-Straße 15  
24159 Kiel  
Telefon 0431 149467  
Telefax 0431 149468  
info@harchitekten.de

# VARIANTE A

Bürgerhaus : Modernisierung zum Stadtmuseum



Umzug der Stadtbücherei  
z. B. in das ehemalige  
Ladenlokal ROSSMANN  
+ barrierefreie Erschließung  
+ Stärkung der  
Zentrumsfunktion  
(Synergieeffekte)  
+ geringer Personalaufwand

Bürgerhaus / Hauptstraße 18  
Lageplan

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 500

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

An der Stör

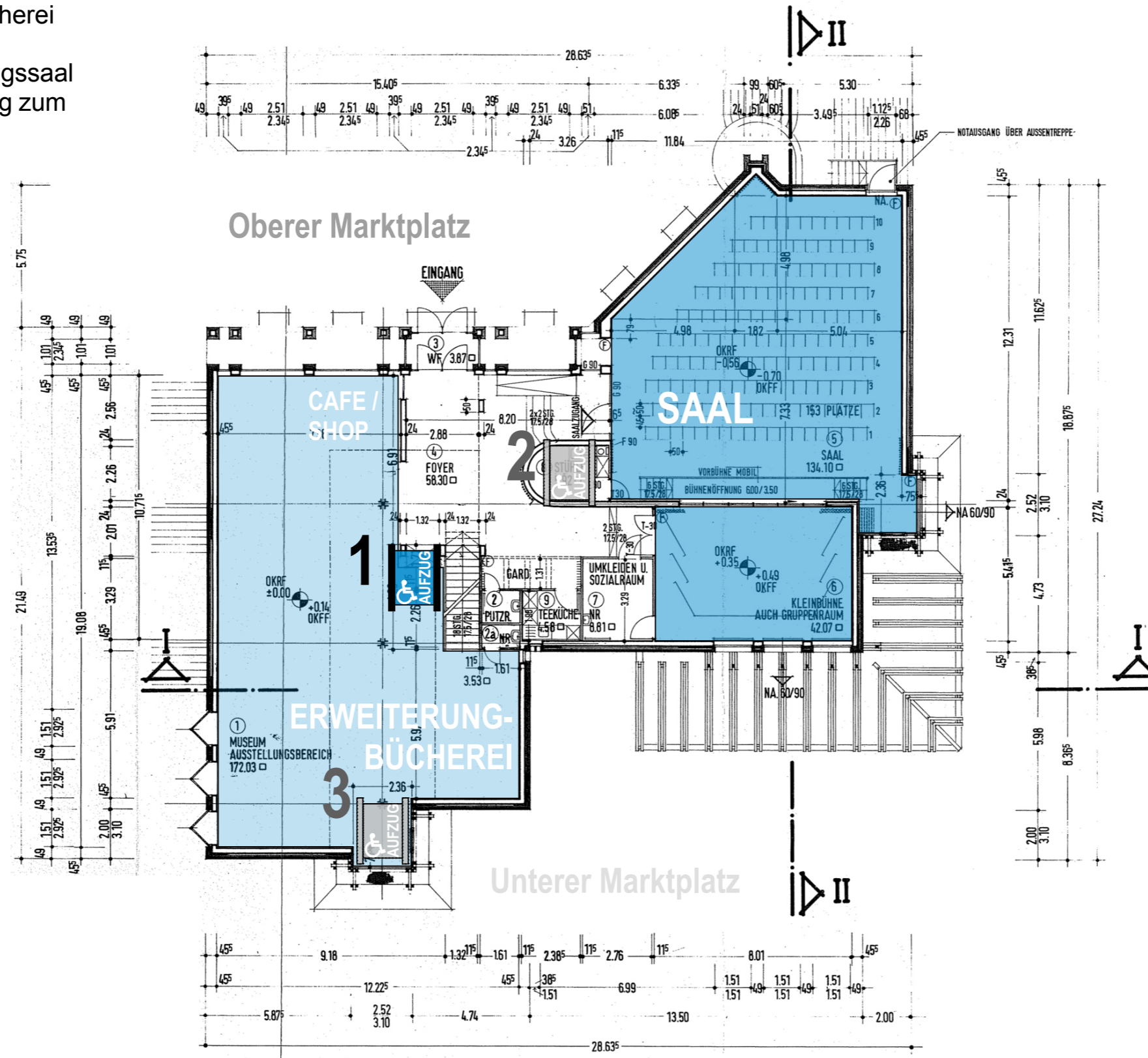
# VARIANTE B

## Bürgerhaus : Umbau zur Stadtbücherei

Erdgeschoss mit ca. 350,00 qm Nutzfläche

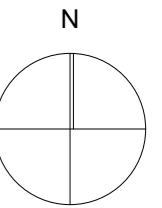
### Mögliche Nutzungsverteilung:

- Erweiterungsflächen Bücherei
- (Bürger)Cafe
- Bürger- und Veranstaltungssaal
- Stadtentree in Verbindung zum (zukünftigen) Bahnhof



### AUFZUGSPOSITIONEN

Prüfung der statischen Gegebenheiten notwendig!



**Bürgerhaus / Hauptstraße 18**  
Erdgeschoss / Ebene 1

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 200

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten**  
**Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

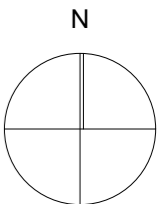
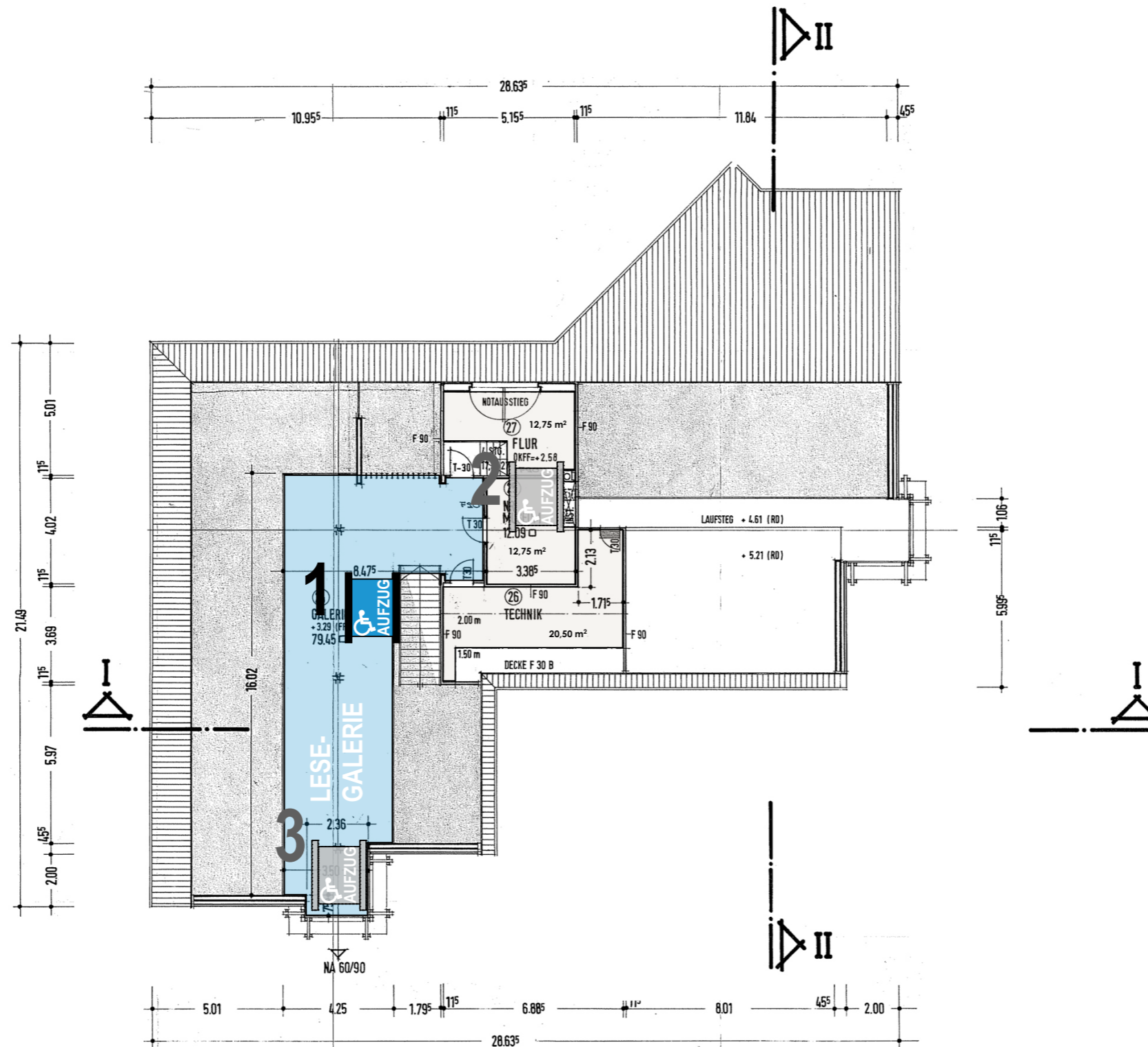
# VARIANTE B

## Bürgerhaus : Umbau zur Stadtbücherei

Obergeschoss mit ca. 75,00 qm Nutzfläche

### Mögliche Nutzungsverteilung:

- "Lesegalerie"
- Technikflächen



**Bürgerhaus / Hauptstraße 18**  
Obergeschoss / Ebene 2

Datum:  
24.11.2016  
Maßstab:  
1 : 200

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

### AUFZUGSPOSITIONEN

Prüfung der statischen Gegebenheiten notwendig!

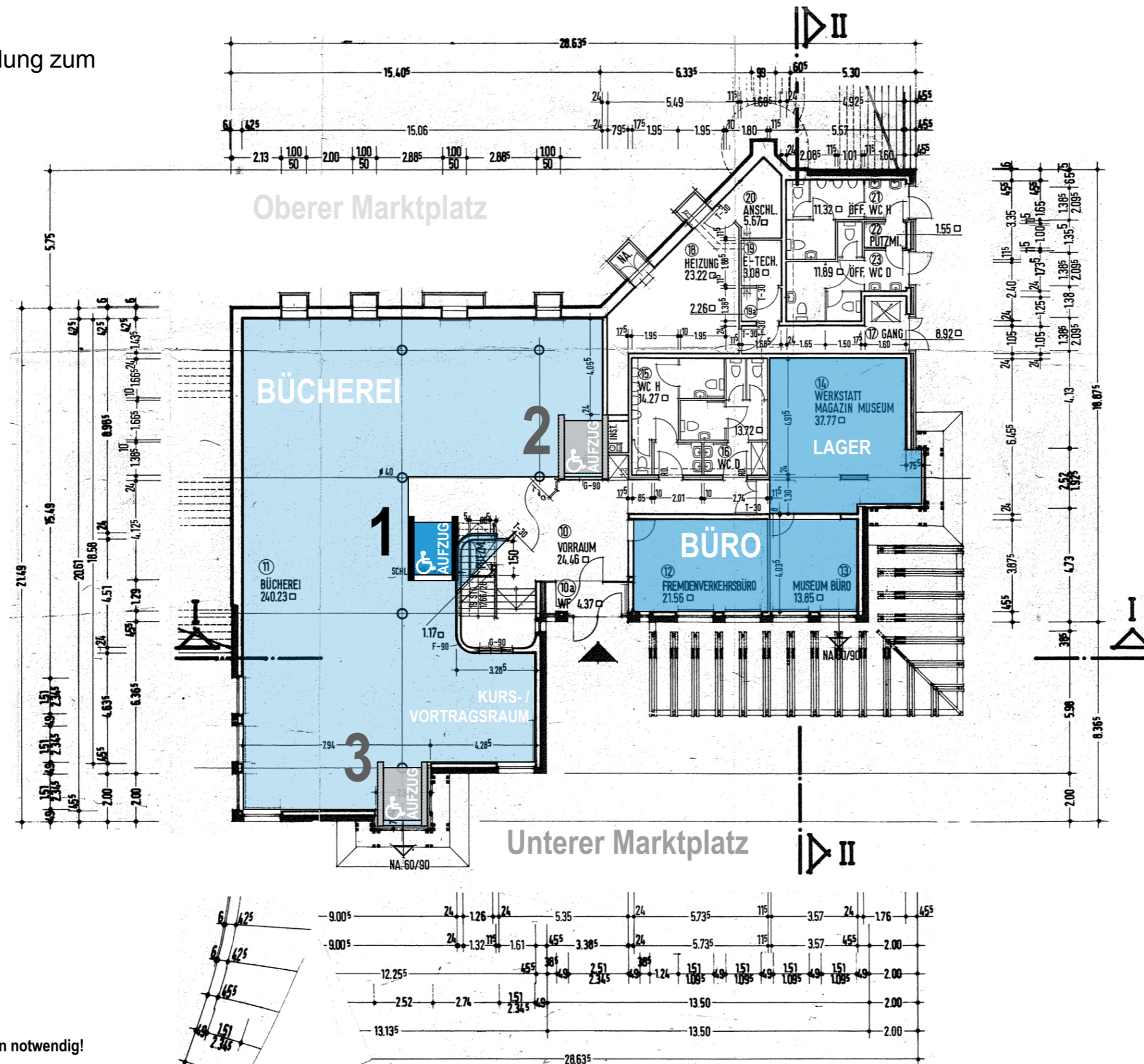
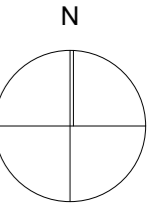
# VARIANTE B

## Bürgerhaus : Umbau zur Stadtbücherei

Untergeschoss mit ca. 300,00 qm Nutzfläche

### Mögliche Nutzungsverteilung:

- Flächen Bücherei
- (Bürger)Cafe
- Stadtentree in Verbindung zum (zukünftigen) Bahnhof



**Bürgerhaus / Hauptstraße 18**  
Untergeschoss / Ebene 0

Datum:  
24.11.2016

Maßstab:  
1 : 200

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

### AUFZUGSPOSITIONEN

Prüfung der statischen Gegebenheiten notwendig!

# VARIANTE B

## Bürgerhaus : Umbau zur Stadtbücherei

### Konzeptbewertung:

#### 1. Nutzungen, Gebäudestruktur

- + stadträumlich wichtiger Baustein
- + Vollausstattung Medien (WC-Anlagen, Netzwerk, TGA) vorhanden
- + öffentlicher Stadtraum vorhanden
- + großflächige Raumstruktur vorhanden
- erhöhter Personalaufwand durch Mehrgeschossigkeit
- Barrierefreie Erschließung fehlt
- Brandschutz nicht ausreichend
- Aufwertung Stadtraum (Bereich unterer Marktpl.) sinnvoll
- Standortverlust Museum

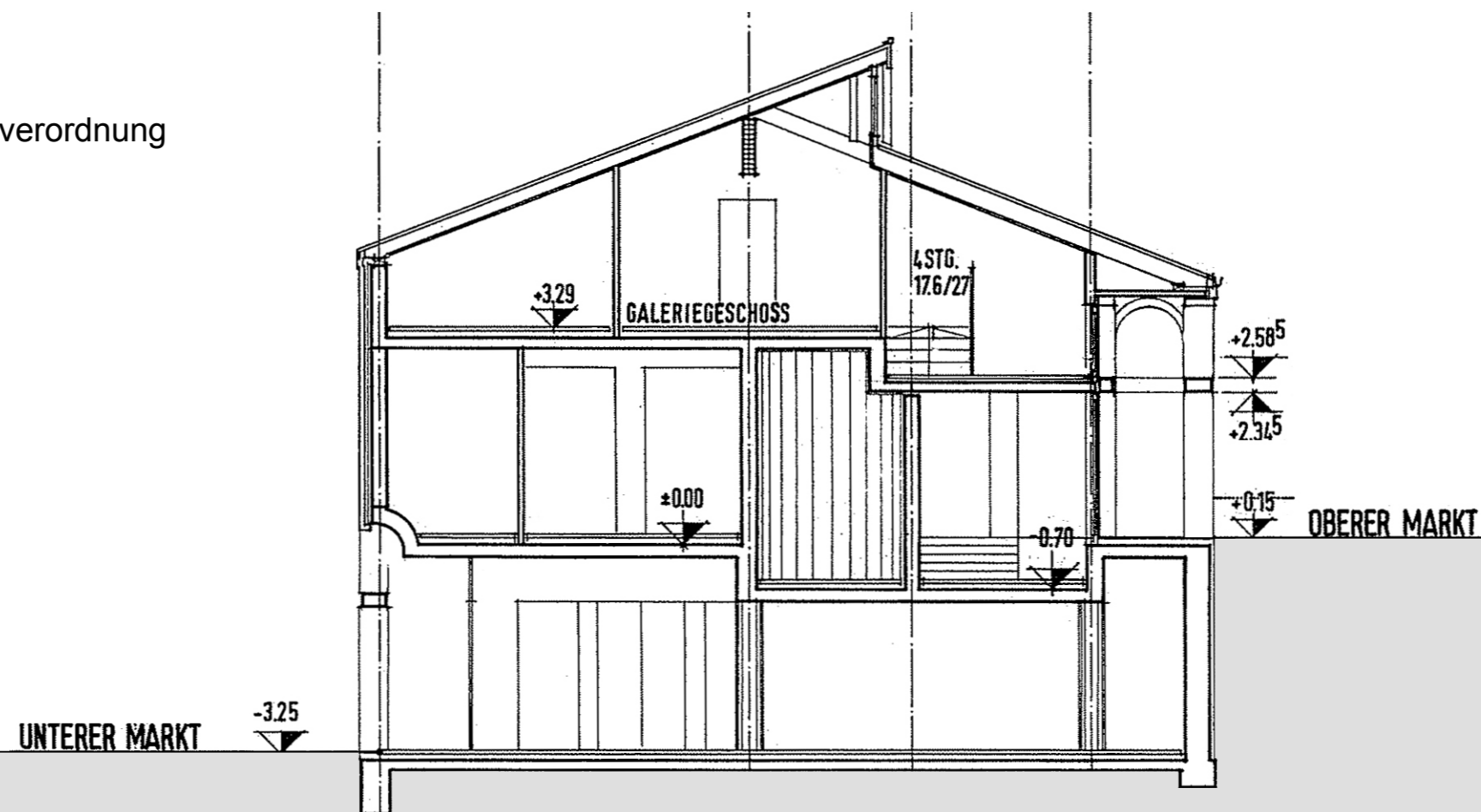
#### 2. Bausubstanz

- + Dachdeckung, Abdichtung
- + Fenster
- + Wärmebrückenprobleme (DG)
- Dämmstandard vor Wärmeschutzverordnung

#### 3. Kostenprognose

KG 300	ca. 500.000 €
KG 400	ca. 180.000 €
KG 500	ca. 40.000 €
KG 600	ca. 80.000 €

zzgl. 25 % Nebenkosten  
zzgl. 19 % Umsatzsteuer



**Bürgerhaus / Hauptstraße 18**  
Schnitt

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomakloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

Betrachtung öffentlicher Gebäude // BÜRGERHAUS

VARIANTE B

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
100	<b>Grundstück</b>						
	Grundstückskosten					ohne Ansatz	
	Grundstücksnachvermessung						
200	<b>Herrichten und Erschließen</b>					ohne Ansatz	
300	<b>Bauwerk- Baukonstruktion</b>						
	<b>Aussen</b>					92.600,00 €	
	Nutzungsspezifische Änderungen	stk	1,00	20.000,00 €	20.000,00 €		
	Allgemeine Instandsetzungen Fassaden	qm	1.200,00	60,00 €	72.000,00 €		
	Allgemeine Instandsetzungen Fenster, Aussentüren	qm	120,00	5,00 €	600,00 €		Wärmdämmarbeiten sind nur zur Behebung von bauphysikalischen Unzulänglichkeiten vorgesehen
	<b>Innenausbau gem. Umnutzungsideen</b>					400.800,00 €	
	Aufzugeinbau	stk	1,00	75.000,00 €	75.000,00 €		
	Übergang ins Gebäude herstellen	stk	1,00	55.000,00 €	55.000,00 €		
	Innentüren	stk	20,00	450,00 €	9.000,00 €		
	Fußböden	m²	960,00	40,00 €	38.400,00 €		
	Schliesssystem	stk	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €		
	Durchbrüche	stk	4,00	4.500,00 €	18.000,00 €		
	Abbruch von Bauteilen	pausch	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €		
	Instandsetzung Innenausbauten, Wandbekleidungen	pausch	1,00	2.500,00 €	2.500,00 €		
	Instandsetzung Treppenanlage EG-DG	pausch	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €		
	Brandschutztüren	stk	6,00	4.500,00 €	27.000,00 €		
	Instandsetzungen Innenverputz	pausch	960,00	25,00 €	24.000,00 €		
	Fliesenarbeiten Küche, Bäder, Diele	qm	120,00	95,00 €	11.400,00 €		
	Nutzungsspezifischer Innenausbau	pausch	1,00	20.000,00 €	20.000,00 €		
	Maler: Wandbeläge, Streichen, Lackarbeiten	qm	3.840,00	25,00 €	96.000,00 €		
400	<b>Bauwerk- Technische Anlagen</b>					185.840,00 €	
	<b>Pauschal pro qm Nutzfläche:</b>						
	Heizungsinstallationen verändern	€/qm WF	960,00	12,00 €	11.520,00 €		
	Leitungen WW, KW ,SW verändern	€/qm WF	960,00	12,00 €	11.520,00 €		
	Aufzug	stk	1,00	52.000,00 €	52.000,00 €		
	Brandmeldeanlage	stk	1,00	44.000,00 €	44.000,00 €		
	Melder und Messpunkte	stk	60,00	300,00 €	18.000,00 €		
	Elektroanlage	€/qm WF	960,00	30,00 €	28.800,00 €		
	Nutzungsspezifische Installationen	stk	1,00	20.000,00 €	20.000,00 €		



# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

Betrachtung öffentlicher Gebäude // BÜRGERHAUS

VARIANTE B

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>					<b>39.000,00 €</b>	
	Eventflächen	qm	120,00	120,00 €	14.400,00 €		
	Vordächer: Stahl + Glas	pausch	1,00	12.600,00 €	12.600,00 €		
	Herrichten der Grünanlagen, Stellplätze, Eingang	€/qm	800,00	15,00 €	12.000,00 €		
<b>600</b>	<b>Ausstattung, Kunstwerke</b>					<b>78.500,00 €</b>	
	Lichtkonzept innen,aussen (LED)	psch	1,00	40.000,00 €	40.000,00 €		
	Einbauküchen	psch	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €		
	Vorhänge, Blendschutz, Verdunkelung	psch	1,00	24.000,00 €	24.000,00 €		
	Klingelanlage/Video	psch	1,00	10.000,00 €	10.000,00 €		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		pauschal ca.	25% der Baukosten 300-600		<b>199.185,00 €</b>	
	Energiepass						
	Baugrund						
	Statik/Wärmeschutz/Brandschutz						
	Sigeko						
	Konzept, Entwurf, Bauantrag						
	Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe						
	Bauleitung						
	Gebühren Ämter, Prüfstatik						
	<b>Planungsdaten:</b>						
	960,00 qm Nutzflächen						
	1.234,53 € incl Mwstr. pro qm Nutzfläche						
	Summe aller Kosten					<b>995.925,00 €</b>	
	zuzüglich 19 % Mwstr.					189.225,75 €	
	<b>Summe Maßnahmen</b>					<b>1.185.150,75 €</b>	

aufgestellt, Kiel, den 22.11.2016

**Harchitekten**  
(Dipl. Ing. Architekt Thomas Hahn)  
Architektur  
Städtebau  
Projektsteuerung  
Innenarchitektur und Design  
Fritz-Reuter-Straße 15  
24159 Kiel  
Telefon 0431 149467  
Telefax 0431 149468  
info@harchitekten.de



Datum:

24.11.2016

Maßstab:

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# MEHRGENERATIONENHAUS



## Mehrgenerationenhaus / Schulstraße 4 Lageplan

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 500

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

### **AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### **H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

### **SML** studiomaikloss:architektur

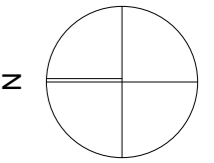
Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

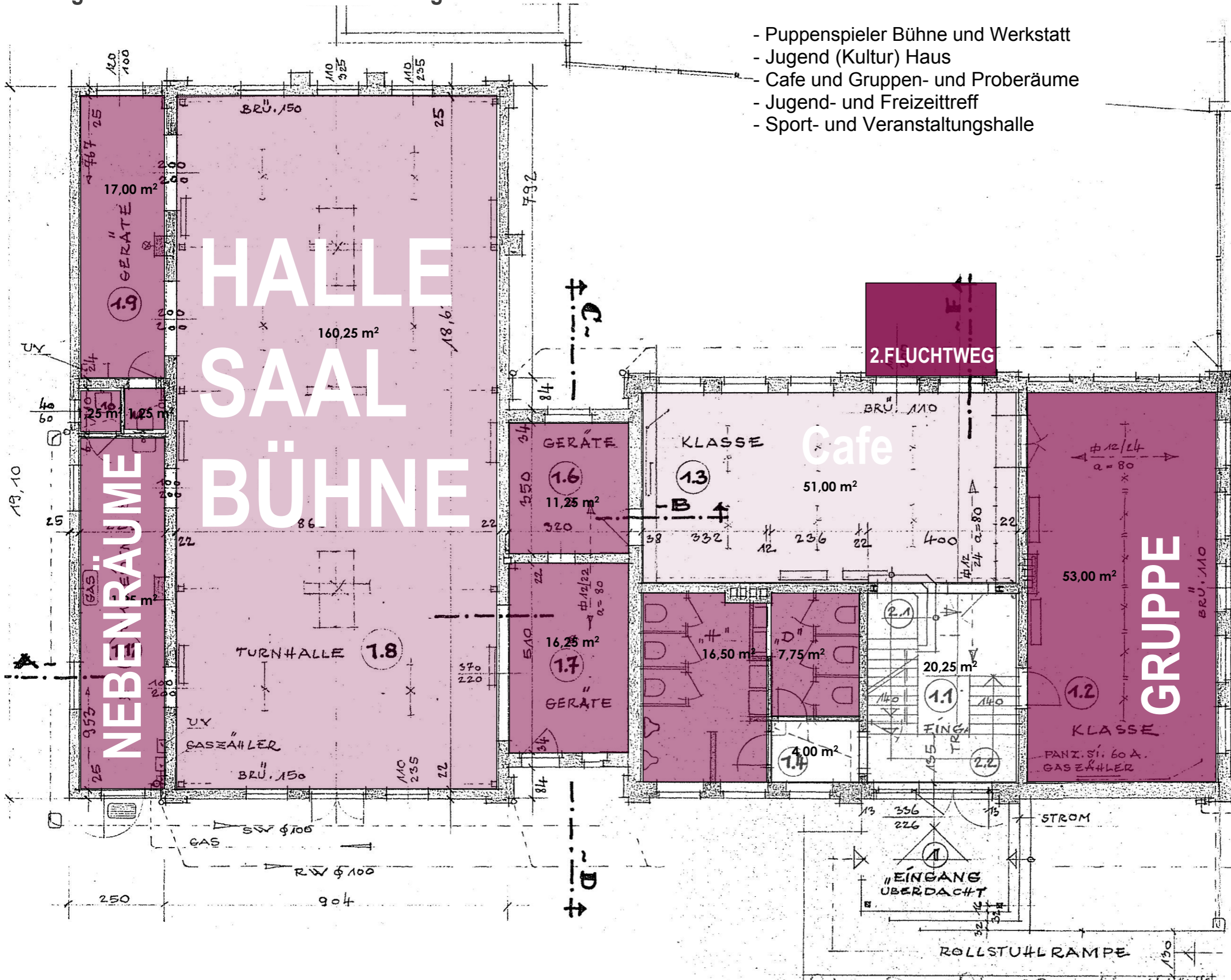
# VARIANTE A

Mehrgenerationenhaus : Modernisierung

Erdgeschoss mit ca. 350,00 qm Nutzfläche



- Puppenspieler Bühne und Werkstatt
- Jugend (Kultur) Haus
- Cafe und Gruppen- und Proberäume
- Jugend- und Freizeittreff
- Sport- und Veranstaltungshalle



Mehrgenerationenhaus / Schulstraße 4  
Erdgeschoss

Datum:  
24.11.2016  
Maßstab:  
1 : 100

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

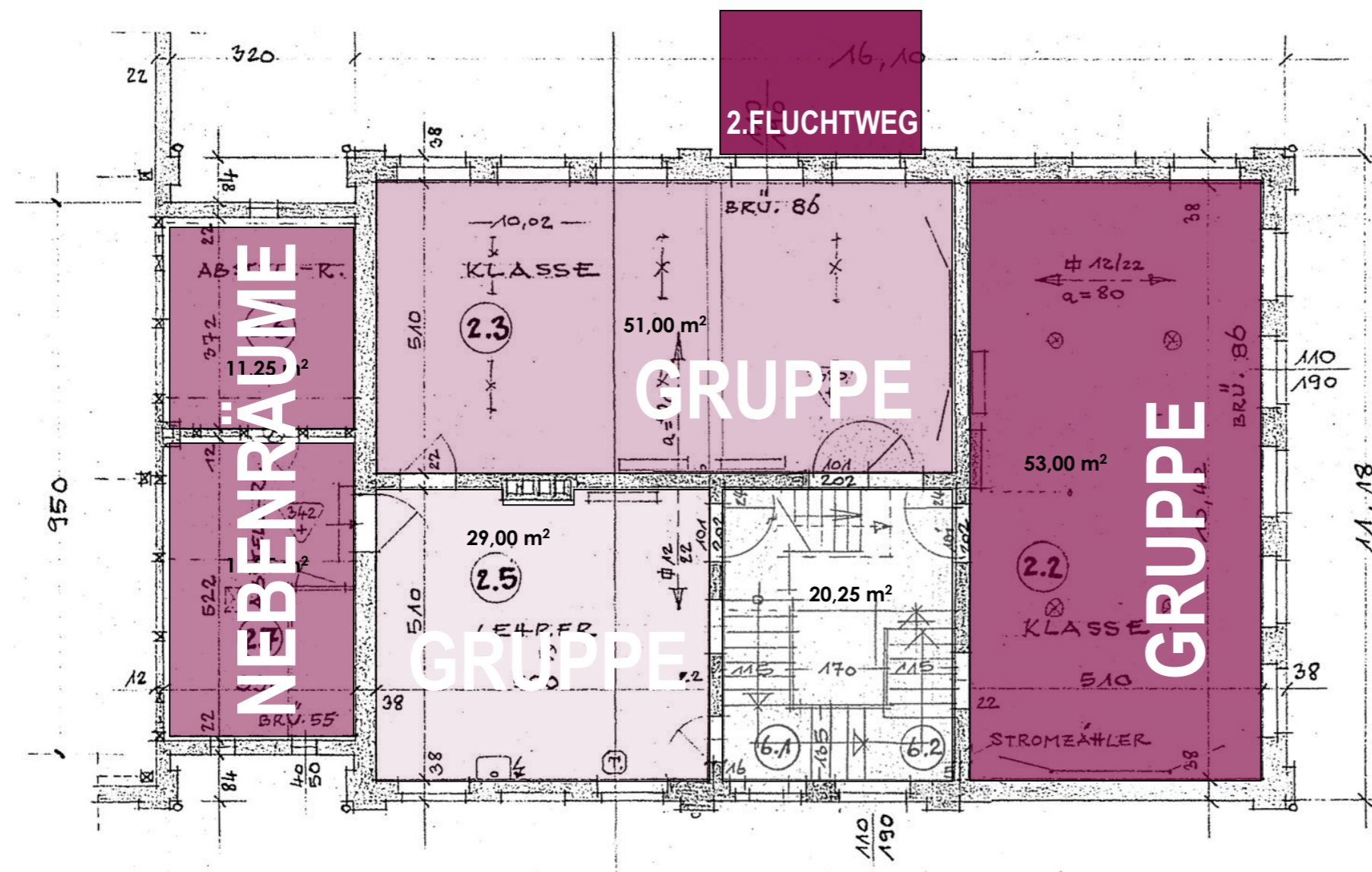
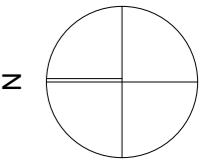
studio@smla.de

# VARIANTE A

Mehrgenerationenhaus : Modernisierung

Obergeschoss mit ca. 130,00 qm Nutzfläche

- Jugend (Kultur) Haus
- Cafe und Gruppen- und Proberäume
- Jugend- und Freizeittreff
- Sport- und Veranstaltungshalle



Mehrgenerationenhaus / Schulstraße 4  
Obergeschoss

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomai:kloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

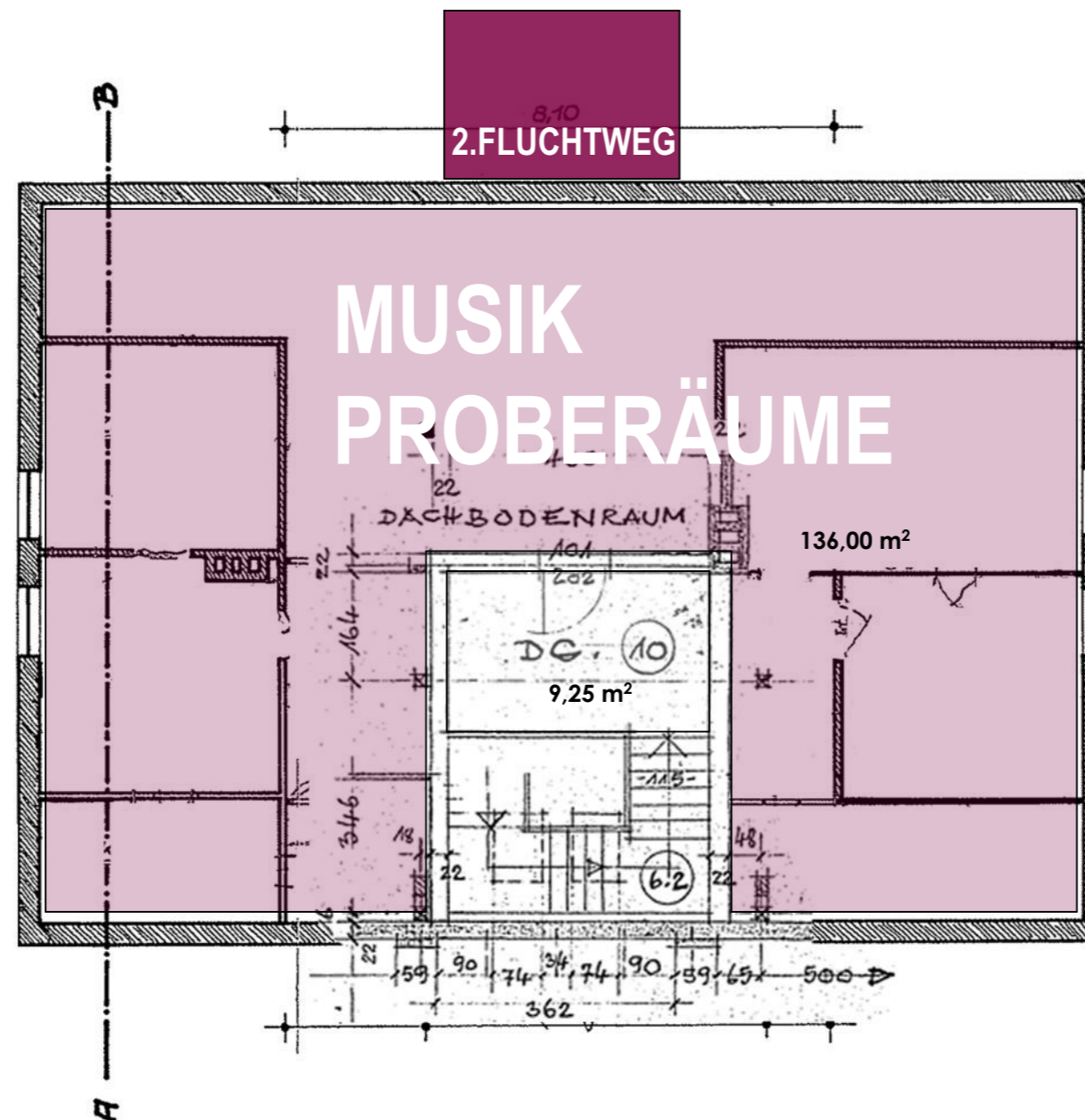
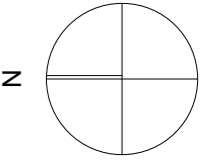
studio@smla.de

# VARIANTE A

Mehrgenerationenhaus : Modernisierung

Dachgeschoss mit ca. 100,00 qm Nutzfläche

- Jugend (Kultur) Haus
- Cafe und Gruppen- und Proberäume
- Jugend- und Freizeittreff
- Sport- und Veranstaltungshalle



**Mehrgenerationenhaus / Schulstraße 4**  
Dachgeschoss

Datum:  
24.11.2016  
Maßstab:  
1 : 100

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten**  
**Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomai kloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# VARIANTE A

## Mehrgenerationenhaus : Modernisierung

### Konzeptbewertung:

#### 1. Nutzungen, Gebäudestruktur

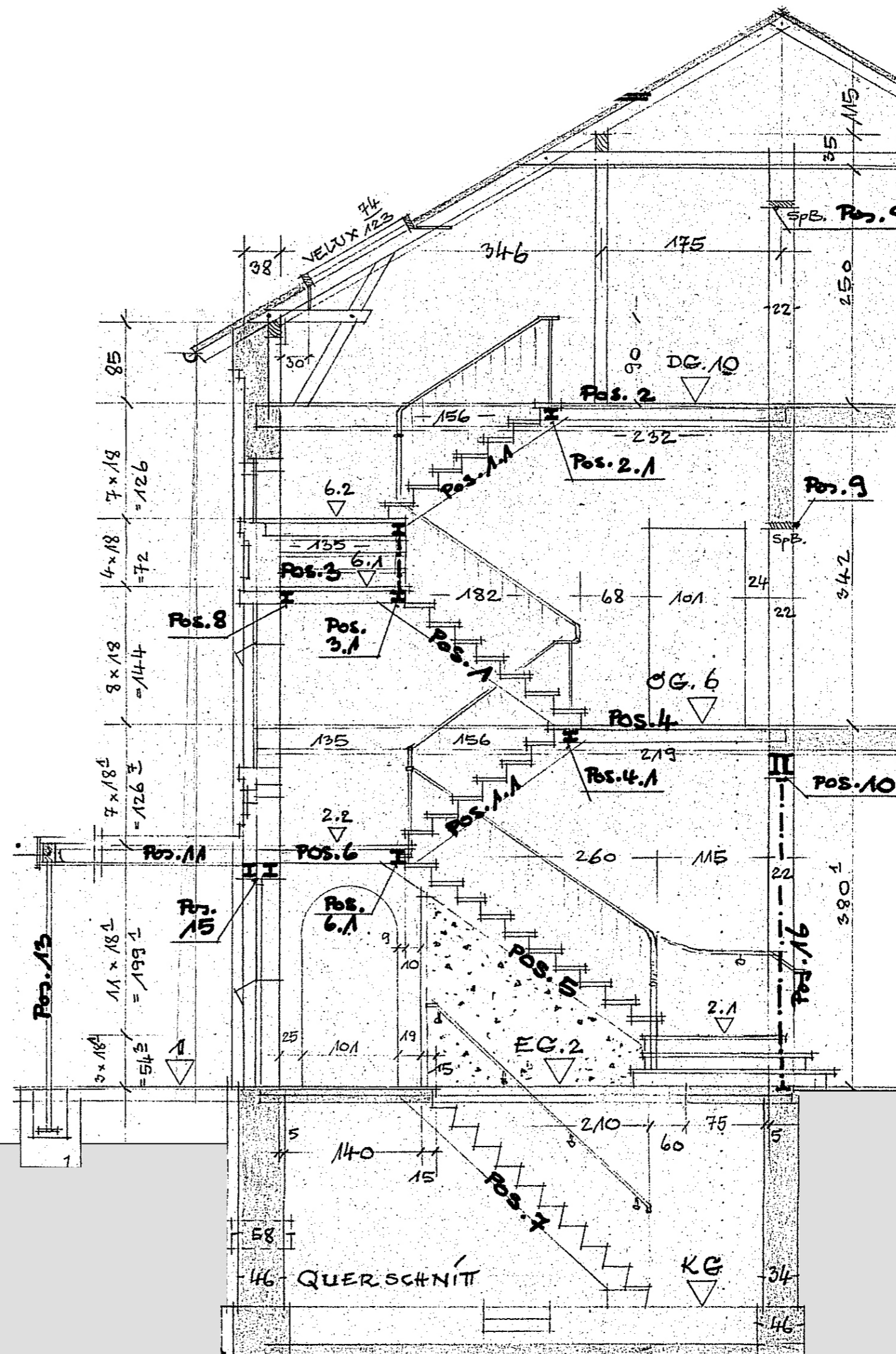
- + Ausstattung (WC-Anlagen, Cafe, TGA) vorhanden
- + nutzungsspezifische Raumstruktur vorhanden
- Barrierefreie Erschließung fehlt (nicht herstellbar)
- Brandschutz nicht ausreichend
- Außengelände nicht ausreichend

#### 2. Bausubstanz

- sämtliche Bauteile überaltert

#### 3. Kostenprognose

KG 300	ca. 600.000 €
KG 400	ca. 20.000 €
KG 500	ca. 40.000 €
KG 600	ca. 30.000 €
zzgl. 25 % Nebenkosten	
zzgl. 19 % Umsatzsteuer	



### Mehrgenerationenhaus / Schulstraße 4 Schnitt / Detailschnitt Treppenhaus

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 50

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

### AC PLANERGRUPPE

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### H architekten

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

### SML studiomaiKloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

Betrachtung öffentlicher Gebäude // MEHRGENERATIONENHAUS

VARIANTE A

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
<b>100</b>	<b>Grundstück</b>						
	Grundstückskosten					ohne Ansatz	
	Grundstücksnachvermessung						
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>					ohne Ansatz	
<b>300</b>	<b>Bauwerk- Baukonstruktion</b>						
	<b>Aussen</b>					<b>254.900,00 €</b>	
	Fassadeninstandsetzung, Dämmung innen	qm	480,00	230,00 €	110.400,00 €		Wärmdämmarbeiten sind nur zur Behebung von bauphysikalischen Unzulänglichkeiten vorgesehen
	Dacherneuerung, Dämmung	qm	360,00	250,00 €	90.000,00 €		
	Trockenlegungen Aussenwände	m	30,00	450,00 €	13.500,00 €		
	Fenster, Aussentüren	qm	25,00	560,00 €	14.000,00 €		
	Fluchttreppe	stk	3,00	9.000,00 €	27.000,00 €		
	<b>Innenausbau gem. Umnutzungsideen</b>					<b>348.535,00 €</b>	
	Instandsetzung Decken	m²	715,00	110,00 €	78.650,00 €		
	Instandsetzung Fußböden	m²	715,00	125,00 €	89.375,00 €		
	Schliesssystem	stk	1,00	2.000,00 €	2.000,00 €		
	Durchbrüche	stk	2,00	4.500,00 €	9.000,00 €		
	Abbruch von Bauteilen: Wände	pausch	1,00	9.000,00 €	9.000,00 €		
	Durchbruch von Türen	pausch	2,00	2.500,00 €	5.000,00 €		
	Instandsetzung Treppenanlage EG-DG	pausch	4,00	2.500,00 €	10.000,00 €		
	Brandschutztüren	stk	4,00	4.500,00 €	18.000,00 €		
	Instandsetzungen Innenverputz	pausch	2.145,00	12,00 €	25.740,00 €		
	Fliesenarbeiten Küche, Bäder, Diele	qm	66,00	95,00 €	6.270,00 €		
	Zugänge Fluchttreppe	pausch	3,00	8.000,00 €	24.000,00 €		
	Maler: Tapete, Streichen Lackarbeiten	qm	2.860,00	25,00 €	71.500,00 €		
<b>400</b>	<b>Bauwerk- Technische Anlagen</b>					<b>21.220,00 €</b>	
	<b>Pauschal pro qm Nutzfläche:</b>						
	Heizungsinstallationen	€/qm WF	715,00	12,00 €	8.580,00 €		
	Leitungen WW, KW ,SW	€/qm WF	715,00	8,00 €	5.720,00 €		
	Bäder	stk	0,00	12.000,00 €	0,00 €		
	Sicherungsanlagen	stk	0,00	4.500,00 €	0,00 €		
	Elektroanlagen	€/qm WF	715,00	8,00 €	5.720,00 €		
	Zählungen digital	stk	1,00	1.200,00 €	1.200,00 €		



# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

Betrachtung öffentlicher Gebäude // MEHRGENERATIONENHAUS

VARIANTE A

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
500	<b>Außenanlagen</b>					<b>36.000,00 €</b>	
	Hoffflächen	qm	200,00	120,00 €	24.000,00 €		
	Vordächer: Stahl + Glas	pausch	2,00	3.400,00 €	6.800,00 €		
	Herrichten der Grünanlagen, Stellplätze, Eingang	€/qm	80,00	65,00 €	5.200,00 €		
600	<b>Ausstattung, Kunstwerke</b>					<b>29.000,00 €</b>	
	Lichtkonzept innen,aussen (LED)	psch	1,00	8.000,00 €	8.000,00 €		
	Einbauküchen	psch	1,00	12.000,00 €	12.000,00 €		
	Vorhänge	psch	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €		
	Klingelanlage/Video	psch	1,00	4.500,00 €	4.500,00 €		
700	<b>Baunebenkosten</b>		pauschal ca.	25% der Baukosten 300-600		<b>172.413,75 €</b>	
	Energiepass Baugrund Statik/Wärmeschutz/Brandschutz Sigeko Konzept, Entwurf, Bauantrag Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe Bauleitung Gebühren Ämter, Prüfstatik						
	<b>Planungsdaten:</b> 715,00 qm Nutzflächen 1.434,77 € incl. MwSt. pro qm Nutzfläche						
	Summe aller Kosten					862.068,75 €	
	zuzüglich 19 % MwSt.					163.793,06 €	
	<b>Summe Maßnahmen</b>					<b>1.025.861,81 €</b>	

aufgestellt, Kiel, den 22.11.2016

(Dipl. Ing. Architekt Thomas Hahn)

Architektur  
Städtebau  
Projektsteuerung  
Innenarchitektur und Design

**Harchitekten**  
Fritz-Reuter-Straße 15  
24159 Kiel  
Telefon 0431 149467  
Telefax 0431 149468  
info@harchitekten.de

# VARIANTE B

Mehrgenerationenhaus : Abriss . . .

**Mehrgenerationenhaus / Schulstraße 4**  
Vision

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

1 : 100

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen**  
**Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen**  
**Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten**  
**Landschaftsarchitekten**  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomai.kloss:architektur

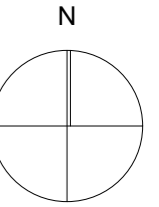
Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de



# VARIANTE B

Mehrgenerationenhaus : . . . und Neubau!



## Baugrundstück

- > Grundstücksfläche  
ca. 1.000 qm (geschätzt)
- > GRZ 0,4 = 400 qm Grundfläche  
2 x 200 qm Grundfläche
- > 2 Vollgeschosse = 2 x 400 qm
- > gesamt 800 qm x 75%
  
- > = ca. 600 qm Wohn-/ Nutzfläche  
ca. 8 - 10 WE

Mehrgenerationenhaus / Schulstraße 4  
Vision

Datum:  
24.11.2016

Maßstab:  
o. M.

Projekt:

Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude

25548 Kellinghusen

Auftraggeber:

Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9

25548 Kellinghusen

Planungsteam:

**AC PLANERGRUPPE**

Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten  
Burg 7A / 25524 Itzehoe  
Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281  
Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

**H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel  
Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomaikloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel  
Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

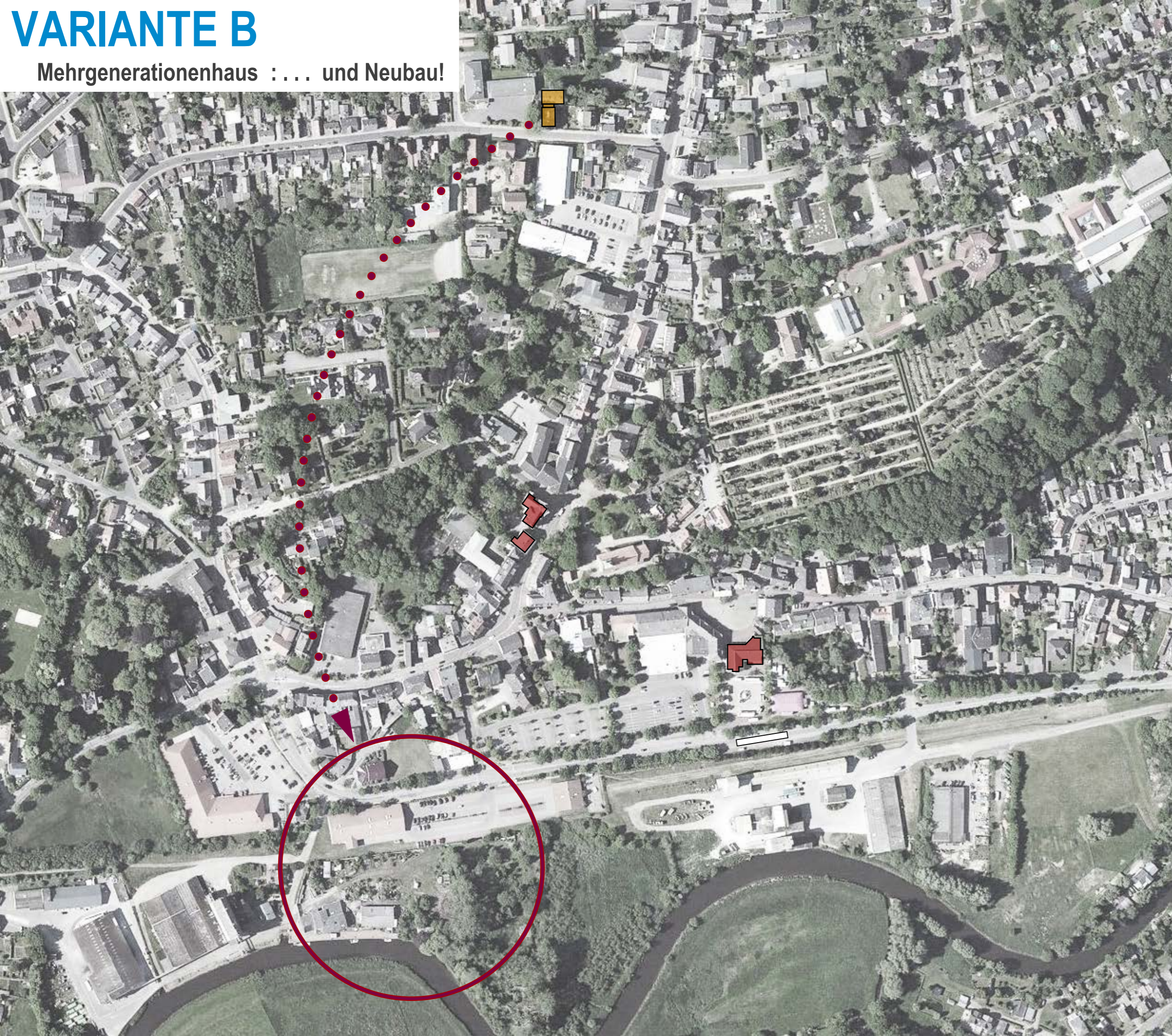
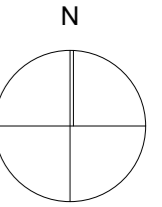
Feuerwehr

ca. 1.000 qm

Schulstraße

# VARIANTE B

Mehrgenerationenhaus : . . . und Neubau!



## Mehrgenerationenhaus / Schulstraße 4 Vision

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

o. M.

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

### **AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten**

Burg 7A / 25524 Itzehoe

Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281

Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### **H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel

Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

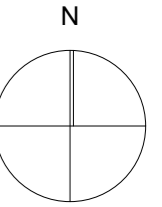
**SML** studiomai:kloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel

Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de

# STÄRKUNG STADTZENTRUM



## Stärkung des Zentrums

Datum:

24.11.2016

Maßstab:

o. M.

Projekt:

**Ortsentwicklung Stadt Kellinghusen  
Betrachtung öffentlicher Gebäude**

**25548 Kellinghusen**

Auftraggeber:

**Stadt Kellinghusen  
Am Markt 9**

**25548 Kellinghusen**

Planungsteam:

### **AC PLANERGRUPPE**

**Stadtplaner Architekten  
Landschaftsarchitekten**

Burg 7A / 25524 Itzehoe

Fon 04821-68280 / Fax 04821-68281

Geschwister-Scholl-Str. 9 / 20251 Hamburg

post@ac-planergruppe.de

### **H architekten**

Fritz - Reuter - Straße 15 / 24159 Kiel

Fon 0431-149467 / Fax 0431-149468

info@harchitekten.de

**SML** studiomai.kloss:architektur

Metzstr. 70 / 24116 Kiel

Fon 0431-5344621 / Fax 0431-5344622

studio@smla.de



# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

Betrachtung öffentlicher Gebäude // TRAFHOHAUS

VARIANTE A

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
100	<b>Grundstück</b>						
	Grundstückskosten					ohne Ansatz	
	Grundstücksnachvermessung						
200	<b>Herrichten und Erschließen</b>					ohne Ansatz	
300	<b>Bauwerk- Baukonstruktion</b>						
	<b>Aussen</b>					61.440,00 €	
	Fenster Einbau	stk	4,00	2.500,00 €	10.000,00 €		
	Toreinbau	stk	2,00	5.000,00 €	10.000,00 €		
	Fassade, Wärmedämmung aussen	qm	185,00	189,00 €	34.965,00 €		
	Allgemeine Instandsetzungen Fassaden	qm	185,00	35,00 €	6.475,00 €		
	<b>Innenausbau gem. Umnutzungsideen</b>					38.065,00 €	
	Instandsetzung Fußböden	m²	89,00	240,00 €	21.360,00 €		
	Schliesssystem	stk	1,00	450,00 €	450,00 €		
	Fliesenarbeiten Küche, Bäder, Diele	qm	34,00	95,00 €	3.230,00 €		
	Verputz, Spachtelarbeiten	qm	165,00	25,00 €	4.125,00 €		
	Maler: Tapete, Streichen Lackarbeiten	qm	356,00	25,00 €	8.900,00 €		
400	<b>Bauwerk- Technische Anlagen</b>					45.682,00 €	
	<b>Pauschal pro qm Nutzfläche:</b>						
	Heizungsinstallationen	€/qm WF	89,00	68,00 €	6.052,00 €		
	Leitungen WW, KW ,SW	€/qm WF	89,00	45,00 €	4.005,00 €		
	Anschlüssen für Aussenbespielung	stk	5,00	2.500,00 €	12.500,00 €		
	Elektroanlagen	€/qm WF	89,00	125,00 €	11.125,00 €		
	Bühnentechnik	stk	1,00	12.000,00 €	12.000,00 €		

# Kostenprognose

Ortsentwicklung  
der Stadt Kellinghusen

Betrachtung öffentlicher Gebäude // TRAFHOHAUS

VARIANTE A

Zusammenstellung der Positionen

Stand: 22.11.2016

DIN 276	Bezeichnung		Mengen	EP	GP	Summen	Bemerkungen
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>					<b>26.300,00 €</b>	
	Sitzterrassen	pausch	1,00	12.000,00 €	12.000,00 €		
	Vordächer: Stahl + Glas	pausch	1,00	6.500,00 €	6.500,00 €		
	Herrichten der Grünanlagen, Stellplätze, Eingang	€/qm	120,00	65,00 €	7.800,00 €		
<b>600</b>	<b>Ausstattung, Kunstwerke</b>					<b>3.200,00 €</b>	
	Lichtkonzept innen,aussen (LED)	psch	1,00	2.000,00 €	2.000,00 €		
	Einbauküchen	psch	1,00	1.200,00 €	1.200,00 €		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		pauschal ca.	25% der Baukosten 300-600		<b>43.671,75 €</b>	
	Energiepass						
	Baugrund						
	Statik/Wärmeschutz/Brandschutz						
	Sigeko						
	Konzept, Entwurf, Bauantrag						
	Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe						
	Bauleitung						
	Gebühren Ämter, Prüfstatik						
	<b>Planungsdaten:</b>						
	89,00 qm Nutzflächen						
	2.453,47 € ohne MwSt. pro qm Nutzfläche						
	<b>Summe aller Kosten</b>					<b>218.358,75 €</b>	
	<b>zuzüglich 19 % MwSt.</b>					<b>41.488,16 €</b>	
	<b>Summe Maßnahmen</b>					<b>259.846,91 €</b>	

aufgestellt, Kiel, den 22.11.2016

**Harchitekten**  
(Dipl. Ing. Architekt Thomas Hahn)  
Architektur  
Städtebau  
Projektsteuerung  
Innenarchitektur und Design  
Fritz-Reuter-Straße 15  
24159 Kiel  
Telefon 0431 1494 67  
Telefax 0431 1494 68  
info@harchitekten.de



**Historisches Rathaus / Am Markt 9**

bisherige Nutzung

<b>UG</b>	Heizung	12,34 qm	
	Technik	12,45 qm	
	Fahrräder / Abstell.	34,70 qm	
	Flur	5,79 qm	
	Vorraum	8,50 qm	
	Bes.+Bh.-WC	3,72 qm	
	Bes.+Bh.-WC	3,72 qm	
	Sozialstation	15,18 qm	
	Büro	14,48 qm	
	Kleidungsabgabe	23,47 qm	<b>134,35 qm</b>
<b>EG</b>	Foyer	53,30 qm	
	Büro E10	11,15 qm	
	Büro E11	15,72 qm	
	Büro E12	16,70 qm	
	Büro E13	12,72 qm	
	Putzmittel	1,69 qm	
	Teeküche	3,02 qm	
	Büro E24	29,86 qm	
	Büro E22	20,79 qm	
	Büro E25	10,63 qm	
	Tresor	4,21 qm	
	Flur	11,25 qm	
	Putzmittel	0,40 qm	
	WC D	3,68 qm	
	WC H	5,16 qm	
	Flur	4,15 qm	
	Flur	5,70 qm	
	Büro E17	10,52 qm	
	Büro E18	9,84 qm	
	Büro E21	17,67 qm	
	Kopierer	3,17 qm	<b>251,33 qm</b>
<b>OG</b>	Vorraum	38,23 qm	
	Teeküche	8,36 qm	
	Büro O27	16,54 qm	
	Sitzungszimmer	17,08 qm	
	Vorzimmer	11,99 qm	
	Bürgermeister	23,39 qm	
	Sitzungssaal	41,51 qm	
	Büro O38	21,33 qm	
	Flur	6,75 qm	
	Putzmittel	0,40 qm	
	WC D	3,68 qm	
	WC H	5,16 qm	
	Flur	8,35 qm	
	Büro O34	16,18 qm	
	Büro O35	15,30 qm	
	Büro O37	17,75 qm	<b>252,00 qm</b>

<b>DG</b>	Vorraum	16,25 qm	
	Sozialraum	16,16 qm	
	Archiv D40a	11,70 qm	
	Archiv D41	10,91 qm	
	Archiv D42	14,58 qm	
	Archiv D43	18,13 qm	
	Magistart	26,73 qm	
	Besprechung	7,81 qm	
	Flurzone	9,25 qm	
	Fluchtweg 2. Treppe	11,25 qm	
	Bodenraum	11,50 qm	
	Bodenraum	27,25 qm	<b>181,52 qm</b>
	<b>G E S A M T</b>		<b>819,20 qm</b>

**Ehemaliges Bauamt / Am Markt 7**

bisherige Nutzung

<b>UG</b>	Raum 1 / Lager	41,75 qm	
	Raum 2 / Heizung	23,75 qm	
	Raum 3 / Technik	16,50 qm	
	Raum 4	5,50 qm	<b>87,50 qm</b>
<b>EG</b>	Entree	17,50 qm	
	Raum 1	16,75 qm	
	Raum 2	10,50 qm	
	Raum 3	12,00 qm	
	Raum 4	20,75 qm	
	Raum 5	10,25 qm	
	Raum 6	9,25 qm	
	Raum 7	9,75 qm	
	Raum 8	7,00 qm	
	Raum 9	29,00 qm	
Flur	8,00 qm	<b>150,75 qm</b>	
<b>OG</b>	Flur	16,75 qm	
	Raum 1	21,00 qm	
	Raum 2	10,50 qm	
	Raum 3	6,75 qm	
	Raum 4	34,75 qm	
	Raum 5	15,50 qm	
	Raum 6	20,75 qm	
Raum 7	14,00 qm	<b>140,00 qm</b>	
<b>DG</b>	Vorraum	134,50 qm	
	Dachboden	17,50 qm	<b>152,00 qm</b>
<b>G E S A M T</b>			<b>530,25 qm</b>

**Bürgerhaus / Hauptstraße 18**

bisherige Nutzung

<b>UG</b>	Windfang	4,37 qm	
	Vorraum	24,46 qm	
	Bücherei	240,23 qm	
	Fremderverkehrsbüro	21,56 qm	
	Werkstatt / Magazin	37,77 qm	
	Museum Büro	13,85 qm	
	WC D	13,72 qm	
	WC H	14,27 qm	<b>370,23 qm</b>
	Gangzone Technik	8,92 qm	
	Heizung	23,22 qm	
	E-Technik	3,08 qm	
	Anschlussraum	5,67 qm	<b>40,89 qm</b>
	öff. WC H	11,32 qm	
	öff. WC D	11,89 qm	
	Putzmittel	1,55 qm	<b>24,76 qm</b>
<b>EG</b>	Windfang	3,87 qm	
	Foyer	58,30 qm	
	Museum Ausstellung	172,03 qm	
	Putzmittel	2,00 qm	
	Nebenraum Ausguss	1,00 qm	
	Teeküche	4,58 qm	
	Umkl. / Sozialraum	8,81 qm	<b>250,59 qm</b>
	Saal	134,10 qm	
	Bühnenraum	42,07 qm	
	Stühle / Teeküche	5,92 qm	<b>182,09 qm</b>
<b>OG</b>	Galerie	79,45 qm	
	Nebenraum Museum	12,09 qm	
	Flur	12,75 qm	
	Technik	20,50 qm	<b>124,79 qm</b>
	<b>G E S A M T</b>		<b>993,35 qm</b>

**Mehrgenerationenhaus / Schulstraße 4**

bisherige Nutzung

<b>UG</b>	Technik	17,00 qm	<b>17,00 qm</b>
<b>EG</b>	Eingang	20,25 qm	
	Raum 1 (Gruppe)	53,00 qm	
	Raum 2 (Aufenthalt)	51,00 qm	
	Raum 3 (Küche)	11,25 qm	
	Vorraum	4,00 qm	
	WC H	16,50 qm	
	WC D	7,75 qm	<b>163,75 qm</b>
	Turnhalle	160,25 qm	
	Raum 1 (Geräte)	16,25 qm	
	Raum 2 (Umkleiden)	21,25 qm	
	Raum 3 (Geräte)	17,00 qm	<b>214,75 qm</b>
<b>OG</b>	Treppenhaus	20,25 qm	
	Raum 1 (Gruppe)	53,00 qm	
	Raum 2 (Gruppe)	51,00 qm	
	Raum 3 (Gruppe)	29,00 qm	
	Raum 4 (Abstell.)	16,25 qm	
	Raum 5 (Abstell.)	11,25 qm	<b>180,75 qm</b>
<b>DG</b>	Treppenhaus / Flur	9,25 qm	
	Raum 1	130,00 qm	
	Raum 2	? qm	
	Raum 3	? qm	
	Raum 4	? qm	<b>139,25 qm</b>
	<b>G E S A M T</b>		<b>715,50 qm</b>