

EHEMALIGES AMTSGERICHT BAD SCHWARTAU - DAS NEUE WOHNZIMMER DER STADT

ZWISCHENERGEBNISSE - KONKRETISIERUNG DER MACHBARKEITSSTUDIE

Hauptausschuss am 09. März 2026



Konkretisierung der Machbarkeitsstudie 2024/25

Übersicht von **Chancen und Risiken** für die Stadt

Hinweise zu **Organisation und Gebäudebetrieb**
(Rolle und Aufgaben von Stadt und Ankernutzenden)

Erarbeitung **Ausschreibungsgrundlage** für Sanierung und Anbau



Projektmodule

Ergänzende Bedarfsermittlung

- Bestandsaufnahme bestehende soziale, kulturelle, vereinsgebundene, bildungsbezogene Einrichtungen und Angebote (Vermeidung von Angebotsdoppelungen, Konkurrenzen)
- Stakeholder-Interviews mit den identifizierten, potenziellen Nutzern (Bücherei, VHS, Museum, Archiv) sowie weiteren möglichen Nutzergruppen (Vereine, Seniorenbeirat, Kinder- und Jugendparlament, Bildungseinrichtungen, Akteure aus dem sozialen und kulturellen Bereich), bis zu 12 persönliche Gespräche

Konkretisierung Nutzungskonzept

- Werkstattgespräch mit Vertretern der Verwaltung und Ankernutzenden (u.a. Flächenbedarfe, Anforderungen an Gebäude und Ausstattung, Raumdisposition, Personalbedarfe für den Gebäudebetrieb); Einbindung Fachberatung „Landesverband Bibliotheken SH“ / Workshop mit Bücherei, Amt 40; Einbindung planerische Leistung zur Konkretisierung Raumkonzept
- Empfehlungen zu Organisation und Betriebsmodell, u.a. langfristige wirtschaftliche und organisatorische bzw. personelle Rahmenbedingungen

Information und Einbindung der Politik

- Regelmäßige Information (über Mitteilungsvorlagen, Fraktionsgespräche)
- Abschließende Präsentation vor einem pol. Gremium

Erstellung eines Ergebnisberichts

- Kompakter Bericht (word oder ppt.Format)
- Grundlage für die Ausschreibung von Planungsleistungen / Wettbewerb

Prozessbegleitung

Fortlaufende Abstimmung
mit der Auftraggeberin

Regelmäßige Gremieninformation
(Mitteilungsvorlagen)

Zeitschiene

Oktober bis Dezember 2025

Februar 2026

März 2026

Fortlaufend
nach Vereinbarung

April 2026
ab Mai 2026

Persönliche Interviews mit Vertretern aus Verwaltung, Vereinen, Initiativen und Institutionen

Vertreter der Verwaltung und der Ankernutzenden

- 1) Leitung Bücherei, Wiebke Kuchel
- 2) Museums- und Kulturmanagerin (Stadt), Judith Ohrtmann
- 3) Leitung Amt für Bildung, Sport, Soziales und Kultur (Stadt), Timo Michaelsen
- 4) Leitung Archiv, Sven Reiß
- 5) Leitung VHS e.V., Jürgen Poepping
- 6) Vorsitzende Seniorenbeirat, Elisabeth Kremer
- 7) Kinder- und Jugendarbeit, Sigrid Wassermeyer & Team
- 8) Kulturmanagerin, Henriette Janßen
- 9) Vertreterin der Verwaltung, Frau Brandes

Vertreter Sozialer Träger, Vereine, Unternehmen

- 1) Sozialverband Deutschland OV Bad Schwartau, Manfred Mohr
- 2) Gemeinnütziger Bürgerverein Bad Schwartau von 1950 e.V., Joachim Wallmeroth
- 3) Christliches Jugenddorfwerk (CJD) (Jugendmigrationsdienst), Biljana Grotensohn, Jaroslaw Pospieszny
- 4) AWO, Wolfgang Dunker, Christiane Westfeling
- 5) Förderverein des Museums Bad Schwartau, Dietrich Klindwort, Frau Klindwort, Wolfgang Scharf
- 6) Förderverein Bildende Kunst Ostholstein e.V., Maria-Isabel Brandis
- 7) Big Band Bad Schwartau und Umgebung e.V., Jörg Schreckenber
- 8) Theater Fidelio, Michael Effing
- 9) Schwartauer Werke
- 10) Asklepios Klinik
- 11) Herr Matzen
- 12) Schülervertretungen

VEREINSBEFRAGUNGEN

Online Befragungen mit standardisiertem Fragebogen

- November 2025: Erstellung Online-Fragebogen zu folgenden Themen:
 - Interesse an Mitnutzung
 - Nutzungsbedarf (Art der Nutzung, Personenanzahl, Flächenbedarf, Häufigkeit)
 - Gemeinsame Raumnutzung möglich
 - Besondere Anforderungen (Barrierefreiheit, Schallschutz, Ausstattung)
 - Bedarf an Lager, Küche etc.
- Ende November 2025: Verteilung Zugangsdaten (Link und QR-Code) durch Stadt an 29 Vereine (städtischer Vereins-Verteiler)
- 6 Vereine haben konkreten Bedarf an der Nutzung von Räumen im ehem. Amtsgericht geäußert:
 - Theater Fidelio e.V.
 - Bühne 15 der AWO
 - Förderverein Bildende Kunst Ostholstein e.V.
 - Förderverein Museum Bad Schwartau e.V.
 - Gemeinnütziger Bürgerverein Bad Schwartau von 1950 e.V.
 - Imkerverein

Befragung der Bad Schwartauer Vereine – Fragebogen

Fragebogen zu Nutzungsinteressen und möglichen Flächenbedarfen im Kontext eines neuen multifunktionalen Treffpunkts für unterschiedliche Nutzergruppen im ehemaligen Amtsgericht Bad Schwartau.

A Allgemeine Angaben

Verein: _____
Sitz der Geschäftsstelle (Adresse): _____
Ansprechpartner*in: _____
Adresse: _____
Telefon: _____
E-Mail: _____

B Allgemeiner Bedarf / Interesse

1. Wäre Ihr Verein an einer Mitnutzung von Flächen im Kontext eines neuen multifunktionalen Treffpunkts im ehemaligen Amtsgericht Bad Schwartau interessiert?

Ja, es besteht Interesse

Nein

Falls 'Nein', warum besteht kein Interesse?
(Mehrfachnennungen möglich)

Der Verein verfügt bereits über eine eigene Geschäftsstelle

Es stehen andernorts bereits ausreichend Räumlichkeiten / Flächen zur Verfügung

Der Standort des ehem. Amtsgerichts ist für uns nicht geeignet, weil: _____

2. Falls Ihnen andernorts bereits Räumlichkeiten / Flächen zur Verfügung stehen, um was für Räume/Flächen handelt es sich?

Eigene Geschäftsstelle

Schulgebäude

Sport- / Vereinsgelände (z.B. Vereinsheim)

Büro- / Verwaltungsgebäude

Eigenes Haus / Wohnung

Sonstige Örtlichkeiten: _____

Wie Nutzungsinteresse besteht (siehe Frage B 1)
Nutzungsbedarf Gebäude
(Mehrfachnennungen möglich)
Welche Hauptnutzung(en) wären Sie an Räumlichkeiten interessiert?
Ansammlungen / Feiern
Arbeits (Verwaltung)
Kongresse / Seminare
Theaterproben
Auführungen
... (dauerhaft)
... (temporär)

Wie oft würden die Räumlichkeiten in etwa regelmäßig nutzen?
-50 / 51-100 / >100 Personen

Welchen Flächenbedarf (m²) für die Räumlichkeiten bzw. Ihre Nutzung in etwa?
 100-200 / >200 m²

Wie oft würden die Räumlichkeiten in etwa regelmäßig genutzt werden?
... (außerhalb Ihrer Nutzungszeiten auch von anderen Gruppen / Vereinen genutzt werden?)

Welche weiteren Räumlichkeiten, die zu berücksichtigen wären?

ERKENNTNISSE AUS GESPRÄCHEN UND VEREINSBEFRAGUNG

Viele Ideen und Nutzungsbedarfe; ohne Priorisierung oder Wertung



Seminar- / Lehrräume / Kreativraum

Seminar- / Lehrräume / Kreativraum

Filmvorführungen

Vereins-Versammlungen, -
Aktivitäten (z.B. Vorträge)

Theaterproben, Aufführungen

Temporäre Ausstellungen

Tanzunterricht

Yoga

Konzerte der Bad Schwartauer
Musikvereine oder externer
Künstler

Location für standesamtliche Trauungen
(mobiles Standesamt; Sondertermine)

Sprechstunden für Beiräte (z.B. Umwelt- und
Senioren, Kinder- und Jugendparlament,
Menschen für Behinderung)

Sitzungen politischer
Fraktionen

Offener Treffpunkt

Café o.ä.

Hinweis:
zeitlich nur punktuelle
Nutzungsbedarfe,
Auslastung durch Anker-
und Mehrfachnutzung
erhöhen

NUTZUNGSCUSTER – THEMATISCHE AUSRICHTUNG

Bildungs-, Kultur- und Vereinsarbeit bilden thematisches Dach



UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSINTENSITÄTEN

Frequenz und Flächenanspruch bedingen sich gegenseitig

Bücherei der Zukunft

Volkshochschule

Vereine /
kulturelle Veranstaltungen

Geschichtstreff*

Archiv

Die **Bücherei** als zentraler Anker bringt Frequenz, von der die anderen Nutzungen nicht nur profitieren, sondern auf die sie auch angewiesen sind. Die Bücherei hat die höchste Nutzungsintensität bzgl. Flächenbedarf und Nutzungszeiten.

Die **Volkshochschule** sorgt für hohe Auslastung - auch wochentags - und nutzt mehrere Räume und.

Vereine und kulturelle Veranstaltungen gewährleisten die regelmäßige Belegung des Multifunktionsraums, Vereine nutzen Seminarräume punktuell.

Als **Geschichtstreff, der Museum, Archiv und weitere geschichtliche Bildungsarbeit vereint**, profitiert das gesamte Gebäude von einem offenen, flexiblen und niedrigschwelligen Museums- und historischem Bildungsangebot mit zeitgemäßem, nicht traditionell-musealem Ansatz mit interaktiven und digitalen Formaten, die im gesamten Gebäude erlebbar sind.

Das **Archiv** nutzt das Untergeschoss (sehr gute Bedingungen wie Temperatur, Flächenzuschnitt). Das moderne Konzept bereichert und profitiert von Kooperationen mit den anderen Nutzenden.

* Arbeitstitel

Modernes Bücherei-Konzept fungiert als zentrale Ankernutzung und ist wesentlicher Gelingensfaktor

AKTUELL LIMITIERTE MÖGLICHKEITEN DER ANKERNUTZENDEN

Für eine Stadt der Größenordnung Bad Schwartaus nicht angemessen

Bücherei (Markt 14)

- Mehrgeschossigkeit (logistisch kaum zu bedienen; begrenzte Kontrollmöglichkeit)
- beengte Räumlichkeiten mit rd. 540 m² Gesamtfläche; Fächenerweiterung technisch nicht möglich
- nicht barrierefrei, keine barrierefreie WC-Anlage
- modernes Bücherei-Konzept nicht realisierbar

VHS (Markt 21)

- Fläche zu klein (1 Seminarraum für ca. 20 Personen)
- keine Erweiterungsmöglichkeit im Gebäude
- Zersplitterung: Angebote müssen an verschiedenen Orten im Stadtgebiet stattfinden

Museum

- Kein Ort für historische Bildung und des Erinnerns vorhanden



Begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsstandorte;
Keine Mehrwerte durch wechselseitige Begegnungen

RAUMANGEBOTE IM BESTAND

Krummlandhalle, Schulen, Alte 12

Krummlandhalle

- Veranstaltungshalle mit hoher Bekanntheit und Akzeptanz (1927 erbaut, historisch wichtiges Baudenkmal, 2019 mit einer Bühne zu einer Mehrzweckhalle umgebaut)
- rd. 250 m² große (Schulturn-) Halle für Veranstaltungen (bis zu 199 Personen) wie Konzerte, Theateraufführungen, Versammlungen
- Basisausstattung vorhanden (Technik, Akustik, Bühnengröße, Mehrzweckboden / Sportparkett), zentrale Lage, Parkplatz, Lagerkapazitäten (Instrumente, Theaterrequisiten)
- hohe Auslastung; Ranghoheit städtischer Veranstaltungen > teilw. Ausweichen an andere Orte erforderlich
- begrenzte Nutzungsmöglichkeiten für Externe: kein Ansprechpartner vor Ort, Bestuhlung/Reinigung muss selbst organisiert werden; gute Raumkenntnis erforderlich



Schulen, Mensen, Alte 12

- Mensen: begrenzte Eignung, hoher Aufwand
- Alte 12: barrierefreier Multifunktionsraum; wenig genutzt, da als Ort für Drittnutzer zu wenig bekannt

vorhandene
Veranstaltungsorte
stoßen an ihre Grenzen,
kein moderner,
professioneller
Veranstaltungsort
vorhanden

BAD SCHWARTAU ZUKUNFTSFÄHIG MACHEN

Einmalige Chance mit Fördermitteln, ein historisches Gebäude im Zentrum der Stadt für ALLE nutzbar machen

- **Attraktivitätssteigerung und Zukunftsfähigkeit** Bad Schwartaus durch moderne Angebote für BürgerInnen und Wirtschaft
- **Qualitätssteigerung und Bündelung** vorhandener Angebote:
 - modernes Bücherei-Konzept
 - Angebotsausweitung und Zentralisierung der VHS
 - Treffpunkt und Veranstaltungsort für Vereine und Unternehmen
 - Zentralisierung von (sozialen) Beratungsangeboten
- **Veranstaltungsort und neue Angebote** durch Ergänzungsfunktion zur Krummlandhalle - gerade auch für externe Veranstaltungsanbieter
- **Mehrwert durch Synergien** - alle profitieren von einander und den wechselseitigen Begegnungen
- **Einsparpotenzial** bei der Instandhaltung abgängiger Gebäude sowie durch Personalbündelung und Nutzung freierwerdender **Flächenpotenziale**



Wichtiger Entwicklungsschritt für eine Stadt der Größenordnung von Bad Schwartau

MÖGLICHE FALLSTRICKE

Was es zu klären und zu beachten gilt

Mögliche Fallstricke / Bedenken	Klärungsbedarf und Lösungen
Barrierewirkung Straße Markt	Gestaltung öffentlicher Raum und Straßenübergänge (förderfähige Maßnahmen), Gesamtgestaltung barrierearmer Marktplatz und Straßenübergang
Sichtbarkeit der Nutzenden (im Anbau)	Gestaltung öffentlicher Raum und Beschilderungskonzept
Statik	Einordnung der vorliegenden Gutachten durch fachliche Bewertung eines denkmalerfahrenen Architekten
Sammelsurium an Nutzungen und Angeboten	„roten Faden“ nicht verlieren, Prioritätensetzung
Kompatibilität der Nutzungen (Proberäume für Bands // Lesebereich Bücherei)	„roten Faden“ nicht verlieren, Prioritätensetzung; professionelles Vermietungsmanagement
Auslastungsschwankungen (vormittags / wochentags)	Mehrfachnutzung der Räume durch Veranstaltungsmanagement gewährleisten
Förderfähigkeit	ausschließlich öffentliche Nutzungen
Personalbedarf	Verwaltung verfügt über professionelles Team (Kultur- und Veranstaltungsmanagement); Bündelung des Personalbedarfs (Hausmeister, Veranstaltungstechnik, Schließdienst, Reinigungsdienst, zentral koordinierte Raum- und Veranstaltungsbuchung)
Übergeordnetes Vermarktungskonzept, Trägerschaft	Hausleitung mit Richtungskompetenz, Klare Rollen- und Aufgabendefinition für Stadt und Ankernutzende
Hoher Investitionsaufwand (Eigenmittel)	Einmalige Chance mit Hilfe von Fördermitteln das Gebäude in Wert zu setzen und langfristigen Mehrwert für die Stadt zu generieren

Mögliche Fallstricke lassen sich mit klaren Lösungen begegnen

STRASSE MARKT

Barrierearmer Übergang – Beispiel Glückstadt

- Tempo 20 Zone im Bereich des Markplatzes
- barrierearme Übergänge
- keine Hochborde
- Straßenverengung an Übergängen

Barrierearmer Übergang der
Straße Markt und des
Marktplatzes im Rahmen der
Städtebauförderung



Bad Oldesloe, KuB, 2016 (25.100 Einwohner)

- Kultur- und Bildungszentrum
- rd. 3.000 m² moderner Anbau zw. ehem. Amtsgericht und altem Rathaus
- ca. 12 Mio. € Investition (Fördermittel)
- ca. 230 m² großer Saal für bis 200 Besucher
- Ankerutzer: städtischer Kulturbereich, Stadtinfo, VHS, Musikschule, Oldesloer Bühne



Hohenfelde, Hale Huus, 2025 (900 Einwohner)

- Dorfgemeinschaftshaus
- moderner Anbau an denkmalgeschütztes Pastorat
- multifunktionaler Veranstaltungsraum, Dorfzentrum, Raum für Sitzungen, Vereine, Theater, Sport, Veranstaltungen, Feierlichkeiten



Gudensberg, G1, 2024 (10.000 Einwohner)

- Kommunikations- und Begegnungszentrum
- Umbau ehem. Lebensmittelmarkt
- ca. 5,8 Mio. EUR Investition (Fördermittel)
- multifunktionale Veranstaltungsräume für Secondhand-Kaufhaus, Jugendpflege, Integration und Gemeinwesen, Café, Näh- und Fahrradwerkstatt, Musikgruppen, Künstlerquartier, Familienzentrum, Sprachkurse, Vereine (u.a. Landfrauenvereine, Geschichtsverein)

- Start Weiterentwicklungskonzept Bücherei 2.Quartal 2026
- Workshop Ankernutzende (Raumprogramm spezifizieren) 2.Quartal 2026
- Vorbereitung Wettbewerb nach politischem Beschluss
(nötig, um Förderhöhe der anrechenbaren Kosten auf 8 Mio. € anzuheben,
inklusive planerische Leistung Raumkonzept Anbau und Bestand) ab 3. Quartal 2026

Tanja Nagelsmeier
BIG Städtebau GmbH
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Telefon +49 40 3410678-13
Mobil +49 152 09357274
E-Mail tanja.nagelsmeier@big-bau.de

Jan Welge
BIG Städtebau GmbH
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Telefon +49 40 3410678-51
Mobil +49 172 4671145
E-Mail jan.welge@big-bau.de