



VERMIETUNG GEWERBLICHER FLÄCHEN EXPOSÉ

Anscharstraße 8-10 // 24534 Neumünster

Rahmenbedingungen // Standort // Verfahren

Stand // März 2026

Inhaltsverzeichnis

Rahmenbedingungen	3
1. Standort	3
1.1. Gebäude und Außenanlagen	3
1.2. Vermietungsgegenstand	4
1.3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
1.4. Mietverhältnis	5
2. Verfahren	5
2.1. Verfahrensbetreuung	5
2.2. Zielgruppe der Vermietung	6
2.3. Eignungskriterien	6
2.4. Form der Abgabe	6
2.5. Einzureichende Unterlagen	6
2.6. Vorbehalt der Änderung des Verfahrensablaufs	7
ANLAGEN	7

Rahmenbedingungen

An dem Standort Anscharstraße 8-10 in Neumünster entstanden in innenstadtnaher Lage durch die umfassende Instandsetzung und Modernisierung einer ehemaligen Textilfabrik Räume für eine Kinder- und Jugendeinrichtung, betrieben von der Aktion Jugendzentrum e. V., und Gewerberäume.

Die Stadt Neumünster beabsichtigt, die im Rahmen Städtebauförderung geschaffenen gewerblichen Flächen an geeignete Mieterinnen und Mieter zu vermieten. Ziel ist es, die lokale Ökonomie im Stadtteil zu stärken und dadurch positive Synergieeffekte für die Wirtschaft vor Ort zu generieren. Nachfolgend werden der Standort und das Verfahren näher erläutert.

1. Standort

- Lage: Neumünster
- Anschrift: Anscharstraße 8-10, 24534 Neumünster.

Die zu vermietenden Gewerbeflächen befinden sich auf dem Grundstück Anscharstraße 8-10 an der Straßenecke Anscharstraße/Kieler Straße. Das Grundstück liegt nördlich der Neumünsteraner Innenstadt in zentraler Lage östlich der Bahnlinie Hamburg-Kiel. Angrenzend an das Grundstück befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude. Das Grundstück sowie das Gebäude befinden sich im Eigentum der Stadt Neumünster.



Abbildung 1: Luftbild (Quelle: GeoBasis-DE / BKG)

1.1. Gebäude und Außenanlagen

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Textilfabrik. Nach langem Leerstand wurden das Gebäude sowie die zugehörigen Außenflächen umfassend erneuert. Die zugehörigen Außenanlagen auf dem Grundstück wurden ebenfalls neu gestaltet.

Westlich des Gebäudes (Richtung Kieler Straße) ist eine großzügige öffentliche Grün- und Spielfläche entstanden.

1.2. Vermietungsgegenstand

Die im Rahmen dieses Verfahrens zu vermietenden Gewerbeflächen verfügen über eine Größe von insgesamt 496,50 m² (Nutzfläche). Diese Fläche teilt sich auf zwei Geschosse mit insgesamt sechs eigenständigen Einheiten sowie gemeinschaftlichen Erschließungsflächen auf. Der nachfolgenden Übersicht sind die vermietbaren Flächen zu entnehmen:

Büro-/Gewerbereinheit	Größe *	Stockwerk	Barrierefreiheit
Einheit A	94,65 m ²	EG	Ja
Einheit B	62,44 m ²	EG	Ja
Einheit C	70,31 m ²	EG	Ja
Einheit D	99,66 m ²	1. OG	Nein
Einheit E	64,23 m ²	1. OG	Nein
Einheit F	72,76 m ²	1. OG	Nein

** Fläche der Einheit inklusive zugehöriger Sanitäranlagen (Nettogrundfläche)*

In Anlage 3 zu diesem Exposé befinden sich Fotoaufnahmen der zu vermietenden Gewerbeeinheiten.

Beschreibung der Ausstattung:

Die Gewerbeeinheiten befinden sich in einem einfachen Standard. Die Einheiten verfügen über kleine Sanitäranlagen sowie Vorrichtungen für eine Teeküche.

Allgemein erforderliche Anschlüsse (getrennte Anschlüsse für Elektro, Wasser- und Wärmeversorgung) werden bereitgestellt. Je Einheit sind Zähler für die Verbraucherausstattung (Wasser, Elektro, Heizung) vorhanden.

Beleuchtungsanschlüsse sind vorhanden. Eine Grundversorgung mit Steckdosen wird bereitgestellt. Eine weitergehende individuelle elektrische Ausstattung ist mieterseits über die Unterverteilung in der Gewerbeeinheit herzustellen. Die Böden sind mit Sichtestrich ausgestattet, die Wände und Decken sind mit Seekieferplatten verschalt oder als Sichtmauerwerk bzw. Sichtbeton ausgebildet. Die weitere Ausstattung ist Sache der Mieterinnen und Mieter.

1.3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Sanierungsgebiet:

Das Gebäude liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Vicelinviertel“ der Stadt Neumünster.

Bebauungsplan Nr. 26:

Das Grundstück Anscharstraße 8-10 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 (Kieler Straße - Joachimstraße - Vicelinstraße - Anscharstraße).

Baugenehmigung vom 23.10.2018 und Bau- und Betriebsbeschreibung gemäß § 9 BauVorlVO:

- Nutzungsart / Zweckbestimmung: Büro / Geschäftsnutzung
- Nutzungsgruppe: Handels-, Gewerbe- und Büronutzung
- Bauordnungsrechtliche Einordnung als Bürogebäude: § 6 (2) Nr. 2 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude), § 13 BauNVO (Räume für freie Berufe)
- Kfz-Stellplätze vorhanden
- Fahrrad-Abstellanlagen vorhanden
- Personenzahl Büronutzung: ca. 30 Personen im EG und OG
- Zeiten der möglichen Tätigkeit: 07:00 – 22:00 Uhr

1.4. Mietverhältnis

Die Stadt Neumünster, Abteilung Grundstücksverkehr/Liegenschaften, ist künftige Vermieterin der Flächen. Ziel ist es, **langfristige Mietverträge** abzuschließen. In Formblatt 1 ist eine Angabe zur beabsichtigten Mietdauer zu machen.

Mietpreis:

7,00 Euro/m² (netto/kalt)

zzgl. Nebenkosten*:

Betriebskosten: ca. 4,00 Euro/m² (brutto/kalt)

Heizung: ca. 2,50 Euro/m² (brutto/warm)

** Die angegebenen Kosten sind Näherungswerte. Es kann zu Abweichungen kommen.*

2. Verfahren

2.1. Verfahrensbetreuung

Die Verfahrensbetreuung erfolgt durch die BIG Städtebau GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Neumünster in Abstimmung mit der Stadt Neumünster.

BIG Städtebau GmbH – ein Unternehmen der BIG-BAU
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Neumünster
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

Ansprechpartner Stadt Neumünster: Sabine Schilf, Abt. Stadtplanung und Erschließung
Ansprechpartner BIG Städtebau GmbH: Kristin Lalla

Allgemeine Rückfragen richten Sie bitte an: Kristin Lalla (Telefon: 0431 5468-157)

2.2. Zielgruppe der Vermietung

Die Stadt Neumünster hat ein großes Interesse, die Räume an Unternehmerinnen und Unternehmer aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft zu vermieten. Darüber hinaus werden die Räume auch an andere standortverträgliche gewerbliche Unternehmen vermietet.

2.3. Eignungskriterien

Mieterinnen und Mieter sind geeignet, wenn sie folgende aufgeführten Kriterien erfüllen. Sind die Kriterien nicht vollständig erfüllt, kann die Bewerbung ausgeschlossen werden.

- Räumliche Abgrenzung: Neumünster, Stadt- und Umlandbereich Neumünster, Schleswig-Holstein/Hamburg
- gewerbliche Mieterinnen und Mieter (wirtschaftliche Unternehmen/Akteure)

2.4. Form der Abgabe

Die Abgabe der Interessensbekundung inklusive aller einzureichenden Unterlagen (siehe Punkt 2.5) erfolgt per Mail an folgende Adresse:

tfn-vermietung@big-bau.de

2.5. Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Bewerbungsantrag (**Formblatt 1**)
- Angaben zur geplanten Nutzung und zur Wirkung in den Stadtteil (**Formblatt 2**)
- Nachweis über die Finanzierungskraft bzw. die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse des*der Bewerbers*in: betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) (mindestens für 1 Jahr)

Bei Vertragsabschluss sind ggf. weitere Nachweise und Auskünfte (z.B. Handelsregisterauszug, aktuelle SCHUFA-Auskunft, Bürgschaft über die Höhe der Miet-Kautions) vorzulegen.

Unvollständige Bewerbungen können ausgeschlossen werden. Die Verfahrensbetreuung behält sich vor, dem*der Bewerber*in Gelegenheit zur Ergänzung oder Vervollständigung zu geben. Der*die Bieter*in kann jedoch nicht darauf vertrauen.

2.6. Vorbehalt der Änderung des Verfahrensablaufs

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem dargestellten Verhandlungsablauf um eine vorläufige Planung handelt und sich die Verfahrensbetreuung vorbehält, von dem und sachlichen Ablauf abzuweichen.

Es versteht sich von selbst, dass Änderungen des Verfahrens transparent und diskriminierungsfrei erfolgen.

ANLAGEN

Es werden von der Verfahrensbetreuung folgende Anlagen zur Verfügung gestellt:

Anlage 1: Formblatt 1

Anlage 2: Formblatt 2

Anlage 3: Fotoaufnahmen der Gewerbeeinheiten