

AZ: -I 01.2- Frau Pries

**Drucksache Nr.: 0428/2023/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Kultur und Tourismus	28.01.2025	Ö	Vorberatung
Ausschuss für Schule und Sport	30.01.2025	Ö	Vorberatung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	06.02.2025	Ö	Vorberatung
Ausschuss für Finanz- und Vergabeangelegenheiten	11.02.2025	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	12.02.2025	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	18.02.2025	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

Oberbürgermeister Bergmann  
Stadtrat Hillgruber  
Stadtbaurätin Kling

**Verhandlungsgegenstand:**

**Städtische Beteiligungen:**  
**Kiek in! Anstalt öffentlichen Rechts der Stadt Neumünster;**  
**hier: Auflösung des Standorts in der Gartenstraße 32**

**A n t r a g:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Begründung dargestellten Planungen zur Auflösung des Standorts „Gartenstraße 32“ der Kiek in! Anstalt öffentlichen Rechts der Stadt Neumünster weiter zu verfolgen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Konzept und die Verhandlungen zur Unterbringung des Internats der Landesberufsschulen in einem Bestandsgebäude in der Innenstadt Neumünsters weiterzuführen und der Ratsversammlung im April 2025 einen Mietvertrag zur Entscheidung vorzulegen.

**IRIS:** Konzernstruktur stärken

**Finanzielle Auswirkungen:** Keine

## **Begründung:**

### **Ausgangslage:**

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 13.12.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, eine alternative Option zum Immobilienkonzept der Kiek in! Anstalt öffentlichen Rechts der Stadt Neumünster („Kiek in!“) auch unter Einbezug alternativer Standorte zu entwickeln und die Planungen und **Baumaßnahmen** am Standort des Kiek in! in der **Gartenstraße 32** bis zur Entscheidung der Ratsversammlung **zurückzustellen (Vorlage 1188/2018/DS)**.

Dem **Prüfauftrag** nachkommend wurden am 14.02.2023 entsprechende Alternativen vorgestellt (**Vorlage 0562/2018/MV**), aufgrund derer die Planungen zum Neubau eines Bettenhauses des Kiek in! mit Beschluss der Ratsversammlung eingestellt wurden. Ferner wurde beschlossen, zu **überprüfen**, ob die ehemalige Helene-Lange-Schule als Standort für die Volkshochschule geeignet sei und die Verwaltung mit der Vorbereitung einer Ausschreibung zur Anmietung eines Internats in der Innenstadt von **Neumünster** zu beauftragen.

Mit Beschluss vom 04.04.2023 hat die Ratsversammlung aufgrund der Analysen nachfolgend beschlossen, dass die Volkshochschule in der Helene-Lange-Schule untergebracht werden soll und die Verwaltung unter **Berücksichtigung** der dargelegten Eckpunkte beauftragt, eine Ausschreibung zur Anmietung eines Berufsschulinternats (Neubau) durchzuführen (**Vorlage 1278/2023/DS**).

### **Entwicklung:**

#### **Bestandsgebäude:**

Das **Bestandsgebäude** des Kiek in! befindet sich auf dem Grundstück **Gartenstraße 32** und ist in einem **sanierungsbedürftigen** Zustand. Für die unmittelbare Aufrechterhaltung des Betriebs des Kiek in! im **Bestandsgebäude** sind für das **Geschäftsjahr 2025** bereits Sanierungsaufwendungen von ca. 1,4 Mio. Euro notwendig und **unumgänglich**, um sicherheitsrelevanten / gesetzlichen (brandschutztechnischen) Erfordernissen zu entsprechen. Mithilfe dieser für die Jahre 2025 und 2026 geplanten **Maßnahmen** kann die **Betriebsfähigkeit** des Gebäudes bis zum **31.12.2027** sichergestellt werden.

Für einen Betrieb **über** das Jahr 2027 hinaus **wären darüber** hinaus noch weitere, wesentlich erheblichere Brandschutzsanierungen vorzunehmen. Das **ursprünglich** 2020 avisierte Sanierungsvolumen von rd. 6,218 Mio. Euro (ohne Neubau) **wäre** sodann, auch auf Basis des aktuellen Baupreisindex, entsprechend fortzuschreiben. Es ist daher anzunehmen, dass ein Betrieb des Kiek in! in dem **sanierungsbedürftigen**

Bestandsgebäude in der Gartenstraße 32 spätestens ab dem Jahr 2028 dementsprechend unwirtschaftlich wäre.

Unter diesen Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Perspektiven der einzelnen Tätigkeitsbereiche des Kiek in! sowie der zeitliche Horizont für deren organisatorischen und räumlichen Fortbestand skizziert:

#### Volkshochschule („VHS“):

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 04.04.2023 (**Vorlage 1278/2018/DS**) wurde die Verwaltung beauftragt, die VHS vom Standort des Kiek in! in das Gebäude der ehemaligen Helene-Lange-Schule zu verlagern. Die damit verbundenen Umbaukosten wurden auf voraussichtlich ca. 4,5 Mio. Euro **geschätzt**. Ein Umzug der VHS in die Helene-Lange-Schule **könnte** nach derzeitiger Planung voraussichtlich Mitte des Jahres 2027 erfolgen. Die **hierfür** erforderlichen Planungsmittel **können** nachzeitigem Kenntnisstand unter **Berücksichtigung** des Teilgenehmigungserlasses für den Haushalt 2025 im **städtischen** Haushalt abgebildet werden, sodass die Verlagerung des Standorts im angedachten Zeitrahmen als gesichert angesehen wird. Voraussetzung ist, dass auch im Haushalt 2026 entsprechende Mittel für die bauliche Umsetzung zur **Verfügung** gestellt werden. Die mit dem Kiek in! zwischenzeitlich abgeschlossenen Miet- und Nutzungsverträge für die bisherigen Räumlichkeiten der VHS in der Gartenstraße 32 haben eine reguläre Laufzeit bis zum 31.12.2027.

Aufbauend auf dem Beschluss der Ratsversammlung vom 26.09.2023 (**Vorlage 0111/2023/DS**) wurde in der Sitzung am 04.06.2024 (**Vorlage 0249/2023/DS**) abschließend entschieden, den Geschäftsbereich der VHS bereits im Vorwege eines räumlichen Umzugs aus dem Kiek in! **herauszulösen** und die VHS organisatorisch zum 01.01.2025 als Abteilung des Fachdienstes Kultur und Sport in das Dezernat III der Stadtverwaltung einzugliedern.

Die Integration der VHS wurde dementsprechend zum 01.01.2025 vollzogen.

#### Veranstaltungszentrum und Seminar:

Die mit Wegfall des Standorts Gartenstraße entfallenden Räumlichkeiten für das Veranstaltungszentrum und den Seminarbetrieb **können** nach Umzug der VHS in den Räumlichkeiten der Helene-Lange-Schule abgebildet werden. **Ergänzend** stehen für die Nutzungszwecke hinreichende Alternativen zur **Verfügung**, z.B. die Räumlichkeiten in der Stadthalle, den Holstenhallen inkl. Holstenhallen Congress Center.

#### Catering:

Zuletzt hatte das Kiek in! seine **Tätigkeiten** auf den Bereich des Caterings für hausinterne und **auswärtige** Veranstaltungen / Seminare und die Belieferung von Schulen und Kitas mit Mittagsverpflegung ausgeweitet.

Die Stadt Neumünster plant, die **Tätigkeiten** zur Mittagsverpflegung von Kitas und (Grund-) Schulen ab Beginn des Schuljahres 2026/2027 (17.08.2026) **zukünftig** extern zu vergeben (siehe dazu **Vorlage 0395/2023/DS**) und im Juli 2025 auszuschreiben. Das zu diesem Zweck **durchgeführte** Markterkundungsverfahren hat ergeben, dass mehrere Anbieter Interesse an der Ausschreibung **hätten**. Ob das Kiek in! beabsichtigt, sich – angesichts der damit noch **zusätzlich** notwendig werdenden Investitionen – an dem Vergabeverfahren zu beteiligen, ist derzeit noch offen.

Sofern das Kiek in! sich nicht am Vergabeverfahren beteiligen oder den Zuschlag im Falle einer Beteiligung am Verfahren nicht erhalten sollte, **bestünde** ab Vertragsbeginn am

17.08.2026 kein Bedarf für die weitere Erbringung von Cateringdienstleistungen des Kiek in! an städtischen Grundschulen und Kitas, sodass die bestehenden Verträge zu diesem Zeitpunkt gekündigt werden würden. Für die durch das Kiek in! versorgten weiterführenden Schulen könnte die Mittagsversorgung bis zum Wegfall des Küchenbetriebs in der Gartenstraße fortgesetzt werden, sofern nicht bereits vorher das geplante Vergabeverfahren für die Mittagsversorgung an weiterführenden Schulen abgeschlossen werden konnte. Für den Fall, dass die Versorgung der weiterführenden Schulen nach Wegfall der Aufträge für die Mittagsversorgung für Grundschulen und Kitas nicht mehr durch das Kiek in! gewährleistet werden kann, würden von der Verwaltung Übergangslösungen eingerichtet werden.

Auch die Bewirtung des Internatsbetriebs wäre gemäß der bestehenden Beschlusslage zu dessen Umzug perspektivisch nicht mehr erforderlich, da die Versorgung auch bei einem Umzug in das ehemalige AOK-Gebäude über Pantryküchen und anderweitige geeignete Verpflegungsangebote gewährleistet werden soll.

Der zu erwartende Wegfall des Küchenbetriebs des Kiek in! im Rahmen der Aufgabe des Standorts in der Gartenstraße 32 ab dem 31.12.2027 könnte damit vollständig durch andere Lösungen kompensiert werden.

#### Internat der Landesberufsschulen („Internat“) und Beherbergungsbetrieb:

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 04.04.2023 (Vorlage 1278/2018/DS) wurde die Verwaltung beauftragt, eine Ausschreibung zur Anmietung eines neuen Gebäudes für das Internat der Landesberufsschulen durchzuführen.

Das Gebäude sollte demnach 75 Zimmer mit 150 Betten umfassen sowie weitere erforderliche Räume (Aufenthaltsraum, Büros, sonstige Nebenräume) und durch einen Investor eigens zu diesem Zweck unmittelbar in der Innenstadt Neumünsters neu errichtet werden. Die Zimmer sollen mit Pantryküchen ausgestattet sein, sodass zukünftig auf eine Vollversorgung der Schüler/innen durch einen Küchenbetrieb verzichtet werden kann. Weitere 50 Internatsplätze sollen zukünftig mittels einer hierzu vereinbarten Absichtserklärung in den Räumlichkeiten des Lebensmittelinstitut KIN e.V. bereitgestellt werden.

Zwischenzeitlich wurde die Verwaltung von Mitgliedern der Ratsversammlung gebeten, zunächst alternative Optionen zur Unterbringung des Internats durch Umbau eines Bestandsgebäudes zu prüfen. Nach eingehender Prüfung konnte demgemäß das in der Rudolf-Weißmann-Straße gelegene ehemalige AOK-Gebäude als geeigneter neuer Standort für das Internat bewertet werden.

Die diesbezüglichen Prüfungen und Vorverhandlungen mit der Eigentümerin/Investorin sind bereits fortgeschritten. Der Umzug des Internats in das zuvor durch die Eigentümerin/Investorin noch entsprechend zu ertüchtigende Gebäude wird für Ende 2027 angestrebt. Für die Ertüchtigung des Gebäudes sind durch den Eigentümer Investitionen in der Größenordnung von ca. 14,5 Mio. Euro vorgesehen, sodass die Räume vollständig den Anforderungen an eine zeitgemäße und qualitativ angemessene Unterbringung von Schülerinnen und Schülern genügen (zum Planungsstand siehe auch die Antwort der Verwaltung zur Anfrage von Ratsfrau Conradt zum Thema Internatsneubau vom 08.01.2025). Ergänzend wird die Eignung des ehemaligen AOK-Gebäudes als Internat in Abstimmung mit dem Landesjugendamt geklärt. Ferner wird die konkrete Ausgestaltung der erforderlichen Verpflegung der Schülerinnen und Schüler präzisiert. Zur konkreten Umsetzung der Verlagerung des Internatsbetriebs in das ehemalige AOK-Gebäude wird die Verwaltung zeitnah mit einer entsprechenden Beschlussvorlage an die Ratsversammlung herantreten.

Der Beherbergungsbetrieb soll als Randnutzung in den neuen **Räumlichkeiten** fortgesetzt werden.

Aufgrund des Wegfalls der bisher bestehenden Synergien mit den **übrigen** Betriebsteilen des Kiek in! wird angeregt, den Betriebsteil „**Internat**“ und die **dazugehörigen** Mitarbeitenden (ca. 5 **VZÄ**) im Rahmen des Umzugs in ein neues **Gebäude** analog zum Verfahren der VHS als Abteilung innerhalb des Dezernat III zu rekommunalisieren. Es wird aufgrund der bisherigen Erkenntnisse davon ausgegangen, dass der Internatsbetrieb sich im kommunalen Haushalt unter **Berücksichtigung** der **Erträge** aus dem Beherbergungs-**betrieb kostendeckend darstellen lässt**.

Zusammenfassung:

Da der Verbleib des Kiek in! im **Bestandsgebäude** in der **Gartenstraße** 32 aufgrund des perspektivisch begrenzten **Tätigkeitsfelds** sowie insb. der dort bevorstehenden notwendigen **Sanierungsmaßnahmen spätestens** ab dem Jahr 2028 unwirtschaftlich erscheint, wird empfohlen, den Standort des Kiek in! in der **Gartenstraße** 32 mit Wirkung zum 31.12.2027 aufzulösen. Aufgrund der notwendigen Investitionen für eine weitere Nutzung des **Gebäudes für öffentliche Zwecke** ist aus Sicht der Verwaltung eine **anschließende Veräußerung** des Gebäudes zu erwägen.

<b>Tätigkeitsfeld</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>		<b>2027</b>	<b>2028</b>
VHS / Seminar	Gartenstr.	Gartenstr.		Helene-Lange-Schule	Helene-Lange-Schule
Catering	Gartenstr.	Gartenstr.	(Gartenstr.)	(Gartenstr.)	-
Internat / Beherbergungsbetrieb	Gartenstr.	Gartenstr.		Gartenstr.	ehem. AOK-Gebäude

**Nächste Schritte:**

Nach Vorliegen entscheidungsrelevanter Sachverhalte wird die Verwaltung der Ratsversammlung zeitnah entsprechende Beschlussvorlagen hinsichtlich der Unterbringung und potentiellen Rekommunalisierung einzelner **Tätigkeitsbereiche**, insb. des Internats und zum generellen Fortbestehen des Kiek in! als Anstalt **öffentlichen Rechts** vorlegen. **Darüber** hinaus wird eine laufende Berichterstattung **über** aktuelle Entwicklungen zum gesamten Vorgang **avisiert**.

Eine Umsetzung entsprechender Verfahrensschritte zur potentiellen Eingliederung des Internats und einzelner **Tätigkeiten** des Beherbergungsbetriebs in das Dezernat III **könnte** analog des Verfahrens zur VHS erfolgen (siehe Vorlage 0249/2023/DS).

Eine Information der Mitarbeitenden des Kiek in! **ist für den 20.02.2025 geplant**.

Im Auftrag

Im Auftrag

Tobias Bergmann  
Oberbürgermeister

Carsten Hillgruber  
Stadtrat

Sabine Kling  
Stadtbaurätin

