



Neumünster, den 14. Mai 2025

Änderungsantrag zu TOP 10 der Sitzung der Ratsversammlung am 03. Juni 2025

„Kiek in!“ Auflösung des Standorts Gartenstr. 32

Die Anträge der Drucksache 0428/2023/DS („Auflösung des Standortes Kiek in!“) werden gestrichen und wie folgt ersetzt:

1. Der mit Beschluss vom 10. November 2020 festgelegte Plan zum Neubau eines Bettenhauses für das Internat der Landesberufsschulen und der Sanierung des Hauptgebäudes wird grundsätzlich umgesetzt.
2. Die aktuellen Planungen zum Umzug der VHS in das Gebäude der ehemaligen Helene Lange Schule werden fortgeführt.

Begründung

Mit Beschluss vom 13. Dezember 2022 beauftragte die Ratsversammlung die Verwaltung, eine Alternative zu den zwei Jahre zuvor beschlossenen Sanierungs- und Erweiterungsbaumaßnahmen am Standort Gartenstraße zu entwickeln. Daraus resultierten u.a. die heute schon weit fortgeschrittenen Planungen zum Umzug der VHS und die bereits erfolgte rechtliche Umsetzung des Personals und der Aufgabe in die Stadtverwaltung. Es ist davon auszugehen, dass dieses Teilprojekt zu einem Erfolg werden dürfte, da der neue Standort unbestritten für eine positive Fortentwicklung der VHS enormes Potential bietet.

Anders sieht es aus mit dem vorgeschlagenen Standort „AOK Gebäude“ für das heutige „Kiek in!“, der nicht überzeugen kann. Die bisherigen Recherchen der Verwaltung haben sich allein auf den Aspekt „Internatsunterbringung“ fokussiert und dabei andere Tätigkeitsfelder des „Kiek in!“ aus dem Auge verloren. Neben dem in der Drucksache vorgelegten Rechercheergebnis wird dies explizit deutlich in der Antwort auf die Anfrage des Ratsherrn Kaikowski (FDP) vom 10. Januar 2024, in der es zweimal heißt, dass es „keine weiteren Konkretisierungen zur zukünftigen Nutzung der Räumlichkeiten oder der weiteren Entwicklung der Kiek in! AÖR gibt“. Dieses Außerachtlassen zum Beispiel des Themas „Jugendherberge“ verwundert, da es in der Anlage zur 2020 entschiedenen Verbesserung des Standortes Gartenstraße hieß:

„Das Kiek in! betreibt als Partnerbetrieb des Deutschen Jugendherbergswerkes e.V. (DJH) eine Jugendherberge. Die Stadt Neumünster hat seit den 1950er Jahren ständig eine Jugendherberge als Partner des DJH betrieben. Die Partnerschaft ist vertraglich mit dem Landesverband Nordmark e.V. geregelt. Hier ist auch festgehalten, dass es eine wechselseitige oder gemeinschaftliche Nutzung mit den anderen Betriebsteilen

des Kiek in! gibt. D.h. es gibt keine ausschließlichen Räumlichkeiten für die Jugendherberge, sondern nur im Rahmen freier Kapazitäten von Internat und Volkshochschule. Der Geschäftsbereich Jugendherberge hat in den vergangenen Jahren ein positives Betriebsergebnis erwirtschaftet und damit zu Verringerung des Gesamtverlustes des Kiek in! beigetragen.“

Die Jugendherberge Neumünster wird vom Jugendherbergswerk mit dem Alleinstellungsmerkmal „Professionelles Tagungshaus“ beworben und hat einen exzellenten Ruf in der Region Nordmark. Ein auch nur annähernd vergleichbares Angebot an Tagungs- oder Seminarräumen ist im „AOK Gebäude“ ausgeschlossen. Gleiches gilt für die in der Gartenstraße vorhandenen Außenanlagen. Nach Aussage des Landesvorstandes Nordmark (Jens Jensen am 13. Mai 2025) ist ferner „eine Vollverpflegung durch eine Zubereitungsküche essenziell für die Zulassung als Jugendherberge“. Ein Jugendherbergsbetrieb wäre also nach den in der Drucksache vorgelegten Plänen nicht nur mit einem erheblichen Qualitätsverlust verbunden, sondern er ist völlig ausgeschlossen.

Der Betrieb von Jugendherbergen ist gemeinnützig, weil es sich um Maßnahmen der Jugendhilfe handelt, die zudem in Einrichtungen der Jugendinfrastruktur durchgeführt werden. Gewinne unterliegen nicht der Gewerbesteuer. Übernachtungen kosten keine Umsatzsteuer. Völlig unabhängig, dass eine Stadt wie Neumünster selbstverständlich weiterhin (seit den 50er Jahren) eine Jugendherberge haben muss, sind diese steuerlichen Vorteile wichtig für eine betriebswirtschaftliche Gesamtbetrachtung.

Mit dem fertig durchgeplanten Anbau (Baugenehmigung liegt vor, sämtliche Versorgungsleitungen wurden bereits im Erdreich umgelegt) an das Bestandsgebäude des Kiek in! wird Neumünster nicht nur seinen Standort als Berufsbildungszentrum festigen, sondern auch ein hervorragendes Angebot für preisbewusste Nutzer haben. Die Kombination von adäquater Unterbringung und vielfältigen Seminar- oder Veranstaltungsräumen gibt es in Neumünster nur am Standort des Kiek in! in der Gartenstraße.

Mit der Investition in den Standort Gartenstraße wird etwas qualitativ Hochwertiges geschaffen, das in das Eigentum der Stadt übergeht. Die Alternative eines an einem hässlichen Parkplatz gelegenen, Asbest belasteten Mietobjektes überzeugt nicht und würde im Ergebnis zu einer Reduzierung des städtischen Infrastruktureigentums mit erheblichen negativen Auswirkungen auch auf Tourismus, Kultur und Sport führen.

Zur weiteren Begründung füge ich eine überzeugende Stellungnahme des Vorstandes des Kiek in! bei, die in Teilen Inhalte der Drucksache relativiert.

Frank Matthiesen

SPD Rathausfraktion

Vorsitzender

Drucksache Nr.: 0428 / 2023 / DS

Stellungnahme des Vorstandes Torge Rupnow vom 14. Mai. 2025

Bestandsgebäude

Das Gebäude ist bekanntermaßen sanierungsbedürftig. Mit dem ursprünglichen Konzept zur Entwicklung des Standortes aus dem Jahr 2020 wurde bereits eine erste Planung für die energetische Sanierung, die Brandschutzertüchtigung sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität vorgelegt. Die Ratsversammlung hatte darauf am 10.11.2020 die Umsetzung der Vorplanungen beschlossen (Drucksache 0672/2018/DS, Neubau Bettenhaus und Sanierung Hauptgebäude). Im Zuge der weitergehenden Planungen wurden notwendige Maßnahmen für die Ertüchtigung des Brandschutzes identifiziert. Zur Aufrechterhaltung des Betriebs bis Ende 2027 sind in einem ersten Schritt bestimmte bauliche Maßnahmen notwendig. Die Kosten belaufen sich auf ca. 1,4 Mio. EUR netto und sind bereits im genehmigten Wirtschaftsplan 2025 enthalten.

Die notwendigen Finanzmittel für eine umfassende Sanierung für eine Nutzung über das Jahr 2027 hinaus belaufen sich auf 10,6 Mio. EUR netto. Diese Sanierung kann nach Fertigstellung des Neubaus Bettenhaus ab Sommer 2027 beginnen.

Volkshochschule

Nach den bisher vorliegenden Planungen der Stadtverwaltung soll die Volkshochschule ab Mitte 2027 in die Helene-Lange-Schule verlagert sein. Eine Sanierung des Bestandsgebäudes Gartenstraße ist bei laufendem Betrieb dementsprechend in größeren Bauabschnitten nach Fertigstellung des Bettenhauses ab Sommer 2027 möglich.

Sollte die VHS über Mitte 2027 hinaus im Gebäude Gartenstraße 32 verbleiben müssen, ist ein Beginn der Umsetzung der Sanierung in kleineren Bauabschnitten und Inkaufnahme von Einschränkungen im derzeitigen Betriebsumfang der VHS am Standort ebenfalls möglich.

Der bisherige Mietvertrag mit der VHS endet am 31.12.2027, bietet aber eine zweimalige Option bis Ende 2029.

Veranstaltungszentrum und Seminar

Durch die erheblichen Umsatzsteigerungen der VHS in den letzten drei Jahren - nahezu ausschließlich durch geförderte Kurse für Geflüchtete – ist der Raumbedarf der VHS erheblich gestiegen. Diese Räumlichkeiten stehen derzeit dem freien Markt zur Vermietung nicht zur Verfügung und Anfragen Dritter können teilweise nicht bedient werden. Die von der VHS derzeit gezahlte jährliche Mietpauschale für die Seminarräume in Höhe von 159.000

EUR sind ein ausgehandelter, politisch-symbolischer Preis. Eine reguläre Vermietung an Dritte in dem heutigen Nutzungsumfang der VHS würden Einnahmen in doppelter Höhe bedeuten. Das Tagungs- und Seminargeschäft bedarf einer professionellen Betreuung sowohl in Angebots-, Vertrags-, als auch Durchführungsphase. Veranstaltungen werden bis zu zwei Jahren im Voraus fix gebucht.

Jugendherberge

In der Jugendherberge Neumünster machen die Seminar- und Tagungsgruppen sowie Musik- und Sportgruppen über 62% der Übernachtungen aus. Diese Hauptzielgruppe der Jugendherberge Neumünster ist somit auf umfassende Seminar- und Tagungsräume angewiesen. Klassenfahrten spielen als Zielgruppe in der Jugendherberge Neumünster eine untergeordnete Rolle, da entsprechende Übernachtungskapazitäten nur in den Zeiten der Schulferien in Schleswig-Holstein (kein Internatsbetrieb) vorhanden sind. Überwiegend handelt es sich bei den Gästen der Jugendherberge um U27 (Gruppen und Familien gelten als U27).

Fördermöglichkeiten Jugendstättenbau

Mit dem Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung (Zeilen 3203-3205) für die Kinder- und Jugendplanung stehen zukünftig 1 Mrd. EUR Bundesmittel aus dem Infrastrukturpaket für Investitionen in Jugendstätten zur Verfügung (siehe auch Stellungnahme Deutscher Bundesjugendring v. 10.04.2025). Das zuständige Sozialministerium im Land Schleswig-Holstein geht davon aus, dass die Fördergelder des Bundes um Landesmittel ergänzt werden.

Catering und Küche

Das Kiek in! beliefert momentan mehrere Kitas, Grundschulen sowie weiterführende Schulen in Neumünster und dem Umland und ist hier ein verlässlicher Partner in der Bereitstellung von Mittagsverpflegung. An 6 weiterführenden Schulen in Neumünster werden darüber hinaus vor Ort die Mensen/Cafeterias mit Personal betrieben.

Das Kiek in! wird sich an der Ausschreibung zur Lieferung von Mittagsverpflegung an städtischen Kitas und Grundschulen beteiligen. Sollte eine Bewerbung nicht erfolgreich sein, würde das Kiek in! lediglich die Timm-Kröger -Schule mit annähernd 50 Mittagessen als Abnehmer verlieren und eine Mitarbeiterin mit 18Std/Wo. Würde ihren Arbeitsplatz zum 31.07.2026 verlieren.

Anfragen außerhalb städtischer Trägerschaft zur Lieferung von Mittagsverpflegung liegen vor und könnten den Abgang ggf. kompensieren.

Das Veranstaltungszentrum und Seminar ist auf eine hauseigene Küche angewiesen, um Veranstaltern von Seminaren und Tagungen ein entsprechendes Verpflegungsangebot – bis hin zur Vollverpflegung – bereitzustellen.

Für den Betrieb einer Jugendherberge ist eine vollumfängliche Küche, die jederzeit eine Versorgung sicherstellen kann, unabdingbar. Dies betrifft insbesondere Seminargruppen und Schulklassen, die in der Regel mindestens eine Vollverpflegung vom Angebot erwarten.

Diese Vorgaben sind der Stadtverwaltung auch vom DJH-Landesverband Nordmark e.V. schriftlich mitgeteilt worden.

Der entsprechende Bauantrag auf Nutzungsänderung der Küche (gewerbliche Küche) wurde durch das Kiek in! am 27.02.2025 gestellt und befindet sich bei der Bauverwaltung in Bearbeitung.

In die Küche wurde in den letzten 3 Jahren umfassend in mehreren Schritten in die Küchentechnik investiert. Weitere Investitionen in die Küche sind aus heutiger Sicht nicht notwendig, auch nicht bei erfolgreicher Beteiligung an der städtischen Ausschreibung.

Mit der vorhandenen Großküche steht das Kiek in! auch zukünftig als Partner für die Versorgung von Kitas und Schulen in Neumünster zur Verfügung.

Internat der Landesberufsschulen

Mit dem Neubau und dem Bestandsgebäude stehen 80 Zimmer und 158 Betten perspektivisch zur Verfügung.

Beim Neubau „Bettenhaus“ handelt es sich um ein modernes und zukunftsweisendes Gebäude mit direktem Anschluss an das Bestandsgebäude:

- Gebäude im KfW 40 Standard
- Fernwärme
- Gründach
- Fassadenbegrünung
- PV-Anlage, ca. 25 kW/p (aufgeständert auf dem Gründach)
- Dachterrasse (Zugang vom 3. OG Bestandsgebäude)
- Großer Aufenthaltsraum im Erdgeschoss mit mehreren Kommunikationsinseln
- Direkter Zugang zum Freizeitgarten aus dem Aufenthaltsraum
- Teeküchen auf den Etagen
- Moderne 2-Bettzimmer
- 10% der Zimmer barrierefrei

Zimmer im Bestandsgebäude:

- Sanierung der vorhandenen Beherbergungszimmer
- Nutzung der vorhandenen Zimmerstruktur zur Kostenminimierung
- Modernisierung der Zimmerausstattung analog zum Neubau
- Unterbringung im 2-Bettzimmer
- Optionale Ausstattungen in den größeren Zimmern

- Direkter Zugang zu allen Etagen Neubau über den Treppenturm Bestandsgebäude
- Mindestens 10% der Zimmer barrierefrei

Zusammenfassung

Eine vergleichbare Kostenstruktur für einen Betrieb AOK / Gartenstraße ist nicht denkbar.
Beispiele:

- Das Personal würde in der AOK ausschließlich dem Internat zufallen
- Das Personal in der Gartenstraße kann bereichsübergreifend eingesetzt werden (Synergieeffekte)
- Die Miete AOK steigt vom 1. Bis zum 10. Jahr von 810.000 EUR auf 968.000 EUR (jährliche Steigerung von 2% laut Drucksache). Das bedeutet eine Verlusterhöhung um 158.000 EUR.
- Das Annuitätendarlehen für Investitionen Gartenstraße hat einen gleichbleibenden Abtrag für Zinsen und Tilgung über die gesamte Laufzeit. Mit jedem Jahr wird der Tilgungsanteil höher und der Zinsanteil niedriger. Nach 10 Jahren wäre der Zinsanteil schon 60.000 EUR geringer im Jahr und dieser Betrag würde sich gewinnerhöhend auswirken.
- Alle Nebenkosten, die in der AOK nur durch das Internat getragen werden müssen, verteilen sich im Kiek in! auf drei Geschäftsbereiche (Internat, Jugendherberge, Veranstaltungszentrum und Seminar)

Ertragslage 2028ff. (Auszug vhs)

- Solange die Volkshochschule sich noch in den Räumen der Gartenstraße befindet, ist eine Umsatzsteigerung durch Vermietung der Seminarräume nicht möglich. Mit dem Auszug der VHS (Mitte 2027) stehen uns alle Seminarräume ganztägig zur Vermietung zur Verfügung.
- Der fertiggestellte Neubau ab Mitte 2027 führt zu Mehreinnahmen im Bereich des Internats durch höhere Entgelte auf Grund des deutlich gestiegenen Standards und Rückkehr von Ausbildungsbetrieben, die ihre Azubis momentan in Wohnungen unterbringen. Anfragen waren während der ersten Planungen für den Neubau bereits vorhanden (z.B. dm-Drogeriemärkte, Schwartauer Werke)
- Das Kiek in! wird ab 2028 ff. langsam steigende, schwarze Zahlen schreiben
- Beim Verbleib in der Gartenstraße wird die Vermögenslage der Stadt Neumünster nicht negativ beeinflusst.

- Der Wert der Gebäude ist zwar nach 30 bzw. 50 Jahren buchhalterisch abgeschrieben, ist aber weiterhin voll umfänglich nutzbar, wenn regelmäßig Instandhaltungen durchgeführt werden.
- Ein vermeintlicher Verkaufserlös von 7 Mio. EUR bis fast zweistellig der Gartenstraße, wird sich bei einem so stark sanierungsbedürftigen Gebäude (siehe Drucksache), für eine Quersubventionierung der Kosten AOK-Gebäude schwer darstellen lassen.

Pantryküchen:

- Diese Küchen verfügen lediglich über 2 Herdplatten, Mikrowelle und Kühlschrank.
- Küchenausstattung muss für jede Pantry vorgehalten, kontrolliert und Verluste stetig ergänzt werden
- Hoher Reinigungsaufwand
- Schüler müssen alle Lebensmittel freitags bei Abreise mitnehmen, da sonst keine Weitervermietung möglich
- Bei Weitervermietung an Dritte am Wochenende wieder erhöhter Reinigungs- und Kontrollbedarf

Neubau Bettenhaus:

- Es besteht seit 04.07.2023 eine Baugenehmigung
- Das Gebäude ist bis zur letzten Steckdose durchgeplant
- Es wurden für Planungskosten (Architekten, Fachplaner, Gutachten, etc.) und vorbereitende Maßnahmen schon über 1,5 Mio. EUR ausgegeben
- Die Preissteigerung von 13% berechnet sich aus dem amtlichen Baupreisindex im Zeitraum Juni 2022 (Kostenberechnung mit Einreichung Bauantrag) bis Anfang 2025