

AZ: -I 01.2- Frau Pries

2. NEUFASSUNG

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	Zurückstellung
Ausschuss für Schule und Sport	15.05.2025	Ö	Vorberatung <u>Vorberatung abgelehnt</u>
Ausschuss für Kultur und Tourismus	20.05.2025	Ö	Vorberatung <u>Vorberatung vertagt</u>
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	22.05.2025	Ö	Vorberatung <u>Vorberatung vertagt</u>
Ausschuss für Finanz- und Vergabeangelegenheiten	27.05.2025	Ö	Vorberatung <u>Vorberatung vertagt</u>
Hauptausschuss	28.05.2025	Ö	Vorberatung <u>Vorberatung vertagt</u>
Ratsversammlung	03.06.2025	Ö	Endg. entsch. Stelle <u>vertagt</u>
<u>Ausschuss für Schule und Sport</u>	<u>03.07.2025</u>	<u>Ö</u>	<u>Vorberatung</u>
<u>Ausschuss für Kultur und Tourismus</u>	<u>08.07.2025</u>	<u>Ö</u>	<u>Vorberatung</u>
<u>Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt</u>	<u>10.07.2025</u>	<u>Ö</u>	<u>Vorberatung</u>
<u>Ausschuss für Finanz- und Vergabeangelegenheiten</u>	<u>15.07.2025</u>	<u>Ö</u>	<u>Vorberatung</u>
<u>Hauptausschuss</u>	<u>16.07.2025</u>	<u>Ö</u>	<u>Vorberatung</u>
<u>Ratsversammlung</u>	<u>22.07.2025</u>	<u>Ö</u>	<u>Endg. entsch. Stelle</u>

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**

Antrag:

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 so schnell wie möglich 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 beauf-

trägt, eine Ausschreibung zur Anmietung eines Berufsschulinternats (Neubau) durchzuführen (**Vorlage 1278/2023/DS**).

Die Entscheidung über die weitere Verfolgung der Planungen zur Auflösung des Standorts „Gartenstraße 32“ des Kiek in! und Unterbringung des Internats an einem anderweitigen Standort wurden mit Beschluss der Ratsversammlung vom 18.02.2025 sodann zurückgestellt, mit der Maßgabe, weitere spezifische Informationen zur endgültigen Entscheidung in der Sache vorzulegen (**Vorlage 0428/2023/DS**).

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 03.06.2025 wurde die Vorlage wiederum auf den nächsten Sitzungsverlauf vertagt.

Die inhaltlichen Änderungen der 2. Neufassung im Vergleich zur Ursprungsfassung 1. Neufassung der Vorlage 0428/2023/DS aus der Sitzung der Ratsversammlung vom 18.02.2025/03.06.2025 sind im Änderungsmodus farblich markiert.

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 und beliefe sich nach aktueller Kostenschätzung des Planungsbüros des Kiek in! auf ca. 13 Mio. Euro brutto. Die Baukosten für den Neubau eines Bettenhauses ließen sich laut Kiek in! unter Zugrundelegung einer Preissteigerung von 13 % (im Vergleich zum Stand vom 06/2022) bezogen auf die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (Technische Anlagen) auf ca. 4,75 Mio. Euro brutto beziffern.

Es ist ~~daher anzunehmen~~ nicht auszuschließen, dass ein Betrieb des Kiek in! ~~in dem sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude~~ in der Gartenstraße 32 angesichts der hohen notwendigen Investitionskosten spätestens ab dem Jahr 2028 dementsprechend mittel- oder langfristig als unwirtschaftlich oder zumindest betriebswirtschaftlich risikobehaftet zu bewerten 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. 4,8 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 nach derzeitigem 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 könnten 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 und dem Rathaus.

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 Anbietende Interesse an der Ausschreibung hätten.

~~Ob das~~Das Kiek in! beabsichtigt, sich ~~angesichts der damit noch zusätzlich notwendig werdenden Investitionen~~ an dem Vergabeverfahren zu beteiligen, ~~ist derzeit noch offen~~. Der Bauantrag des Kiek in! auf Nutzungsänderung der Küche (gewerbliche Küche) wurde durch das Kiek in! am 27.02.2025 gestellt und befindet sich bei der Bauverwaltung in Bearbeitung.

Sofern ~~sich das~~ Kiek in! ~~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 in Neumünster, sodass die bestehenden Verträge zu diesem Zeitpunkt gekündigt werden würden. Betroffen wäre hiervon voraussichtlich die Timm-Kröger-Schule. 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 könnte, 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 durch Pantryküchen und anderweitige geeignete Verpflegungsangebote gewährleistet werden soll. Für den Fall, dass dem Zurückstellungsantrag vom 28.01.2025 entsprechend die Einrichtung einer Vollküche für erforderlich gehalten wird, könnte diese bei entsprechender Mietpreisanpassung ebenfalls im Kellergeschoss des ehemaligen AOK-Gebäudes eingerichtet werden.

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 sollten mit Pantryküchen ausgestattet sein, sodass zukünftig auf eine Vollversorgung der Schüler/innen durch einen Küchenbetrieb verzichtet werden könnte. 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.

Mittels des Zurückstellungsantrags vom 28.01.2025 wurde darüber hinaus gefordert, für den weiteren Internats- und Beherbergungsbetrieb eine Küche / Gemeinschaftsküche(n) / Ausgabeküche für die Verpflegung vorzuhalten und auf die Pantryküchen ggf. zu verzichten.

Auf Nachfrage bei den Regionalen Berufsbildungszentren teilten diese mit, dass sie, den Rückmeldungen der Internatsschülerinnen und -schüler entsprechend, die Vorhaltung von Pantryküchen und dadurch freie Wahl aus verschiedenen Versorgungsangeboten stark befürworten würden; dies gelte auch für die minderjährigen Internatsgäste (30 %). Dem nachkommend könnte eine Ausstattung der Zimmer mit Pantryküchen zur potentiellen Selbstverpflegung (insb. auch im Bereich des Beherbergungsbetriebs) und ein ergänzendes Angebot von Frühstücks- und ggf. Abendmahlzeiten durch eine Ausgabeküche mit 75 Sitzplätzen in den weiteren Planungen zum Umbau des ehemaligen AOK-Gebäudes berücksichtigt werden. Wie bereits dargestellt, wäre unter Berücksichtigung einer entsprechenden Mietkostensteigerung auch der Einbau einer Vollküche im Keller möglich.

Die diesbezüglichen Prüfungen und Vorverhandlungen mit der Eigentümerin sind bereits fortgeschritten. Der Umzug des Internats in das zuvor durch die Eigentümerin noch entsprechend zu ertüchtigende Gebäude wird für Ende 2027 angestrebt. Für die Ertüchtigung des Gebäudes sind durch die Eigentümerin Baukosten in der Größenordnung von ca. 11,36 Mio. Euro vorgesehen, um die Räume vollständig den Anforderungen an eine zeitgemäße und qualitativ angemessene Unterbringung von Schülerinnen und Schülern entsprechend umbauen zu können. Ergänzend befindet sich die Verwaltung in

Abstimmung mit dem Landesjugendamt hinsichtlich der Eignung des ehemaligen AOK-Gebäudes als Internat und der konkreten Ausgestaltung der erforderlichen Verpflegung der Schülerinnen und Schüler. Da es sich bei den Gästen des Internats in Neumünster überwiegend um Berufsschülerinnen und -schüler im Alter von über 16 Jahren handelt, wäre die Gewährleistung einer möglichen Selbstverpflegung durch bspw. Pantryküchen und/oder Gemeinschaftsküche nach Auskunft des Landesjugendamtes ausreichend und eine (Voll-)Verpflegung der Schülerinnen und Schüler nicht notwendig. 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 sollte nach Möglichkeit als Randnutzung in den neuen Räumlichkeiten fortgesetzt werden. Nach bisheriger Rücksprache der Verwaltung mit Herrn Wehrheim vom Deutschen Jugendherbergswerk Landesverband Nordmark e.V. ließe sich ein Beherbergungsbetrieb im ehemaligen AOK-Gebäude jedoch nur in Abhängigkeit der konkreten Ausgestaltung des Standorts abbilden, sodass ein Fortbestehen Neumünsters als Jugendherbergsstandort potentiell fraglich sein könnte. Der notwendige Umfang einer Verpflegung der Gäste ließe sich bei einer angedachten Belegungsstruktur mit Gästen im Alter von überwiegend über 27 Jahren (z.B. Seminargäste) zwar demnach ggf. auch auf ein Angebot von Frühstücks- und ggf. Abendmahlzeiten durch eine Ausgabeküche beschränken, weitere Vorgaben für den Betrieb einer Jugendherberge am jeweiligen Standort würden sich jedoch erst im Rahmen des Zertifizierungsprozesses konkretisieren.

Aufgrund des Wegfalls der bisher bestehenden Synergien mit den übrigen Betriebsteilen des Kiek in! wird angeregt, den Betriebsteil „Internat“ und die dazugehörigen notwendigen Mitarbeitenden (ca. bis zu 10 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 Beherbergungsbetrieb im Vergleich zu den bisherigen Aufwendungen für das Kiek in! neutral darstellen lässt.

Auswirkungen der Alternativen Gartenstraße und ehemaliges AOK-Gebäude auf die städtische Vermögenslage:

Nach Annahme des Kiek in! würden sich bei einem Verbleib des Internats- und Beherbergungsbetriebs in der Gartenstraße nach Fertigstellung des Neubaus im Jahr 2027 und der Sanierung des Bestandsgebäudes im Jahr 2029 ab dem Jahr 2027 Jahresüberschüsse zwischen rd. 74.000 Euro und rd. 243.000 Euro ergeben. Die bisherigen Übernachtungszahlen des Kiek in! im Geschäftsjahr 2024 (Internat = rd. 13.600 | Jugendherberge = rd. 7.300 (davon 62 % Gruppen, 30 % Familien, 6 % Single/Paar Ü27, 2 % Single/Paar U27) | Hostel = rd. 5.200) wurden dabei als Grundannahmen fortgeschrieben.

Eine von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebene Überprüfung dieser Planungen des Kiek in! durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Becker Büttner Held PartGmbH hinsichtlich der Richtigkeit und Plausibilität der Annahmen des Kiek in! konnte aufgrund nicht ausreichend dokumentierter Annahmen und Prämissen des Kiek in! und mangels einer Überführung dieser in eine integrierte Planung nicht abschließend erfolgen. Hinsichtlich des Planungsvorgehens des Kiek in! wies die Prüfungsgesellschaft darauf hin, dass die zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der vorzunehmenden Investitionen notwendige mittel- und längerfristige Planung bisher nicht Gegenstand von Wirtschaftsplanungen des Kiek in! war, die jeweiligen Preis- und Mengengerüste mit den zugrundeliegenden Annahmen nicht in belastbarer Form dargelegt wurden, Preissteigerungen lediglich pauschal ohne belegbare Annahmen durchgeführt wurden und Kostenpositionen nicht den einzelnen Geschäftsbereichen zugeordnet wurden. Im Rahmen der Beurteilung der Plausibilität der zukünftig erwarteten Markt- und Wirtschaftsparameter wies die Kanzlei darauf hin, dass die erwarteten Steigerungen bei den Übernachtungszahlen im Inter-

natsbereich nicht auf Basis der möglichen demografischen Entwicklung der Schülerzahlen gegengeprüft wurden und auch die Steigerungsraten und Kostenpositionen im Geschäftsfeld Seminar nicht ausreichend hergeleitet wurden. Darüber hinaus wurde die der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur Prüfung vorgelegte Gewinn- und Verlustplanung des Kiek in! im Rahmen des Prüfungsverfahrens vom Kiek in! überarbeitet, eine Argumentation für den Turnaround (von den Verlustjahren in eine positive Zukunft) jedoch nicht vorgelegt (die ursprüngliche Planung des Kiek in! sah einen für das Jahr 2028 durch die Stadt Neumünster auszugleichenden Jahresverlust von rd. 260.000 Euro vor). Nach Auffassung der Kanzlei stelle die Qualität der Wirtschaftsplanung des Kiek in! daher keine geeignete Basis für eine Investitionsentscheidung dar. Für weitere Ausführungen wird auf den als Anlage 2 beigefügten Prüfungsbericht sowie die zugehörige Stellungnahme des Kiek in! verwiesen.

Bei vollständiger Realisierung der Wirtschaftsplanung des Kiek in! (Realisierung der Erlösplanung und Einhaltung der Aufwandsplanung) sowie Einhaltung der geplanten Baukosten wäre die Alternative Gartenstraße wirtschaftlich deutlich vorteilhafter. Verschiedene Szenarien zur negativen Veränderung der Baukosten oder der Jahresergebnisse des Kiek in! würden den Kapitalwert für die Alternative Gartenstraße jedoch entsprechend negativ belasten, was angesichts der Hinweise der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nicht auszuschließen wäre. Ein Break-Even-Szenario würde bspw. bei einer Baukostensteigerung um 20 % und einer zeitgleichen Minderung der Erlöse des Kiek in! um 20 % eintreten, wodurch die beiden Alternativen wirtschaftlich vergleichbar würden. Bei größeren Planabweichungen erschiene die Alternative ehemaliges AOK-Gebäude somit wirtschaftlicher. Für die Details der Berechnung wird auf die als Anlage 3 beigefügte Kapitalwertberechnung verwiesen.

Zusammenfassung:

Nach Bewertung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Becker Büttner Held PartGmbHB stelle die Qualität der Wirtschaftsplanung des Kiek in! keine geeignete Basis für die geplante Investitionsentscheidung des Kiek in! dar. Die kurzfristig neu aufgestellte Wirtschaftsplanung des Kiek in! für die Jahre 2027 ff. und die aus Sicht der Verwaltung vergleichsweise zu gering angenommenen Baukostensteigerungen für die Sanierung und den Neubau ergänzen diese Einschätzung.

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 ~~un~~wirtschaftlich unsicher und risikobehaftet 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.

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

Nachrichtlich:

Die in Zusammenarbeit mit dem Kiek in! erstellten Antworten zum Antrag auf Zurückstellung der Vorlage 0428/2023/DS vom 28.01.2025 sind als Anlage 1 beigefügt.

Als ergänzende Anlagen sind der Bericht der Becker Büttner Held PartGmbH zur Prüfung des Wirtschaftsplans 2028 ff. des Kiek in! samt der zugehörigen Stellungnahmen des Kiek in! und der Dr. Schröder & Kohrt GmbH (Wirtschaftsprüfer des Kiek in!) (Anlage 2) sowie eine Präsentation zur Barwertberechnung für die Alternativen Gartenstraße und ehemaliges AOK-Gebäude (Anlage 3) beigefügt.

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 05.06.2025~~ im Nachgang zur Entscheidung der Ratsversammlung geplant.

Im Auftrag

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Carsten Hillgruber
Stadtrat

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlagen:

- Antworten zum Antrag auf Zurückstellung der Vorlage 0428/2023/DS vom 28.01.2025 (Anlage 1)
- Bericht der Becker Büttner Held PartGmbH zur Prüfung des Wirtschaftsplans 2028 ff. des Kiek in! und zugehörige Stellungnahmen des Kiek in! und der Dr. Schröder & Kohrt GmbH (Anlage 2)
- Präsentation zur Barwertberechnung für die Alternativen Gartenstraße und ehemaliges AOK-Gebäude (Anlage 3)