

AZ: -I 01.2- Frau Pries

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	Endg. entsch. Stelle <u>Zurückstellung</u>
<u>Ausschuss für Schule und Sport</u>	<u>15.05.2025</u>	<u>Ö</u>	<u>Vorberatung</u>
<u>Ausschuss für Kultur und Tourismus</u>	<u>20.05.2025</u>	<u>Ö</u>	<u>Vorberatung</u>
<u>Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt</u>	<u>22.05.2025</u>	<u>Ö</u>	<u>Vorberatung</u>
<u>Ausschuss für Finanz- und Vergabeangelegenheiten</u>	<u>27.05.2025</u>	<u>Ö</u>	<u>Vorberatung</u>
<u>Hauptausschuss</u>	<u>28.05.2025</u>	<u>Ö</u>	<u>Vorberatung</u>
<u>Ratsversammlung</u>	<u>03.06.2025</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 ~~im April 2025~~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 beauftragt, 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**).

Die inhaltlichen Änderungen der Neufassung im Vergleich zur Ursprungsfassung der Vorlage 0428/2023/DS aus der Sitzung der Ratsversammlung vom 18.02.2025 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. 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 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 Kiek in! beabsichtigt, sich – angesichts der damit noch zusätzlich notwendig werdenden Investitionen – an dem Vergabeverfahren zu beteiligen, ist derzeit noch offen.

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.

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.

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. 14,511,36 Mio. Euro vorgesehen, um die Räume vollständig den Anforderungen an eine zeitgemäße und qualitativ angemessene Unterbringung von Schülerinnen und Schülern entsprechend umbauen zu können (zum Planungsstand siehe auch die Antwort der Verwaltung zur Anfrage von Ratsfrau Conradt zum Thema Internatsneubau vom 08.01.2025). 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 soll als Randnutzung in den neuen Räumlichkeiten fortgesetzt werden. Nach bisheriger Rücksprache der Verwaltung mit dem Deutschen Jugendherbergswerk ließe sich ein Beherbergungsbetrieb im ehemaligen AOK-Gebäude in Abhängigkeit der konkreten Ausgestaltung potentiell abbilden. 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) ggf. auch auf ein Angebot von Frühstücks- und ggf. Abendmahlzeiten durch eine Ausgabeküche beschränken.

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. 5bis 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! kostendeckendneutral 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.

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 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 ~~20.02~~**20.05.06.**2025 geplant.

Im Auftrag

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Carsten Hillgruber
Stadtrat

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlage:

- Antworten zum Antrag auf Zurückstellung der Vorlage 0428/2023/DS vom 28.01.2025



Dezernat I

Neues Rathaus Großflecken 59 24534 Neumünster

Abteilung Beteiligungssteuerung

E-Mail beteiligungsmanagement@neumuenster.de
Telefon 04321 942 20 58 Fax 04321 942 20 80
Sachbearbeiterin Frau Pries

24516 Stadt Neumünster Postfach 2640

An die Mitglieder
des Ausschusses für Schule und Sport,
des Ausschusses für Kultur und Tourismus,
des Ausschusses für Bauen, Stadtplanung und Umwelt,
des Ausschusses für Finanz- und Vergabeangelegenheiten,
des Hauptausschusses und
der Ratsversammlung

Neumünster, den 07.05.2025

Antrag auf Zurückstellung der Vorlage 0428/2023/DS vom 28.01.2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bearbeitung des Antrags auf Zurückstellung der Vorlage 0428/2023/DS vom 28.01.2025
übermitteln wir Ihnen die in Zusammenarbeit mit der Kiek in! Anstalt öffentlichen Rechts der
Stadt Neumünster erstellten Antworten hierzu:

1) Gesicherte Kostenschätzung einschließlich vorhandener Zuschüsse für notwendige Maßnahmen beim Kiek in! nach Auszug der VHS, wenn das Kiek in! in der Gartenstraße verbleibt.

Antwort:

Die Kiek in! Anstalt öffentlichen Rechts der Stadt Neumünster („Kiek in!“) teilt hierzu mit, dass sich die Baukosten für den Neubau eines Bettenhauses (35 Beherbergungszimmer im 2-Bett-Standard) laut Kalkulation des Beratungsunternehmens Drees & Sommer 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 belaufen würden. Über die voraussichtlichen noch anfallenden Gesamtkosten über alle zu betrachtenden Kostengruppen liegt der Stadt keine Auskunft vor. In den Jahren 2021 bis 2023 seien bereits Auszahlungen von ca. 1,50 Mio. Euro brutto für das Kostengruppen 100 (Grundstück), 200 (vorbereitende Maßnahmen) und 700 (Baunebenkosten) erfolgt.

Die Baukosten für die Sanierung des Bestandsgebäudes (40 Beherbergungszimmer im 2-Bett-Standard auf 6.870 m² Bruttogeschossfläche) würden sich (einschließlich Baunebenkosten) nach aktueller Kostenschätzung des Planungsbüros auf ca. 13 Mio. Euro brutto belaufen. Die zum Erhalt der Betriebsfähigkeit des Gebäudes bis Ende 2027 notwendigen Kosten für bereits in Umsetzung befindliche Brandschutzsanierungsmaßnahmen der „Stufe 1“ des Brandschutzkonzepts i.H.v. 1,40 Mio. Euro brutto wären hier bereits inkludiert.

Nach Einschätzung des Kiek in! könnten Fördermittel aus dem Bundesbauprogramm für Baumaßnahmen in Jugendbildungs-, Jugendbegegnungsstätten und Jugendherbergen von bis zu 6,42 Mio. Euro brutto beantragt werden. Konkrete Nachweise hierzu konnten vom Kiek in! jedoch bislang nicht vorgelegt werden. Auf Nachfrage der Verwaltung teilte die für die bauliche Förderung von Jugendherbergen zuständige Stelle des Ministeriums für Soziales, Jugend, Familie, Senioren, Integration und Gleichstellung überdies mit, dass die hierfür zur Verfügung stehenden Fördermittel bereits weitestgehend ausgeschöpft seien und darüber hinaus eine wesentliche Voraussetzung zum Erhalt der Fördermittel sei, dass die Jugendherbergennutzung an der Gesamtnutzung des Gebäudes deutlich überwiegen müsse. Die Förderfähigkeit des Bauvorhabens des Kiek in! wäre nach Ansicht der Verwaltung somit sowohl in Summe, als auch inhaltlich in Frage zu stellen.

Ergänzend wurde das Kiek in! aufgefordert, eine Kostenschätzung vorzulegen, die sich ausschließlich auf den Umbau und die Sanierung des Bestandsgebäudes (ohne einen Neubau) für die Unterbringung von Internat, Hostel und Jugendherberge bezieht. Dabei sollte die erforderliche Qualitätssteigerung durch ein Übernachtungsangebot überwiegend in 2-Bett-Zimmern berücksichtigt und (mindestens) 150 Betten vorgesehen werden. Eine entsprechende Planung ist bisher jedoch nicht erfolgt, sodass auch keine Kostenschätzung vorgelegt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Kiek in! lediglich eine fortgeschriebene Kostenschätzung auf Basis der bisherigen Bauplanungen für Neubau und Sanierung und einer Preissteigerung um lediglich 13 % vorgelegt wurde, eine anderweitige Verwendung der durch den Auszug der VHS freiwerdenden Nutzflächen im Bestandsgebäude hierbei jedoch nicht berücksichtigt wurde. Dementsprechend wären die freiwerdenden Raumkapazitäten weiterhin für eine vollständige Nutzung als Seminarzentrum vorgesehen. Zudem wären bei der Kostenschätzung für den Neubau noch zusätzliche Kosten für Außenanlagen und Freiflächen sowie Baunebenkosten zu berücksichtigen, die aus der bisherigen Planung nicht vollständig ersichtlich sind.

2) Gesicherte Kostenschätzung für den Gesamtumbau der alten HeLa-Schule mit anteiliger Darstellung der Kosten für die VHS.

Antwort:

Die Gesamtkosten für den Umbau der ehemaligen Helene-Lange-Schule belaufen sich inkl. der Baunebenkosten entsprechend der zwischenzeitlich fertiggestellten Entwurfsplanung und Kostenberechnung auf ca. 4,80 Mio. Euro. Die hiervon noch nicht für die bisherige Planung verausgabten ca. 4,07 Mio. Euro sind zum Haushalt 2026 angemeldet.

Da in dem Gebäude keine anderen Nutzungen vorgesehen sind, sind die Kosten des Umbaus vollständig der VHS zuzuordnen, wobei auch in den Räumlichkeiten der Helene-Lange-Schule eine Fremdvermietung in den Zeiten möglich ist, in denen diese nicht durch die VHS selbst genutzt werden.

3) Darstellung der betrachteten, möglichen Alternativstandorte mit Darlegung der wesentlichen, besonders auch finanziellen Gesichtspunkte.

Antwort:

Mit Blick auf die enormen Baukostensteigerungen der letzten Jahre und auf Anregung der Politik war auch aus Sicht der Verwaltung eine Prüfung angezeigt, ob alternativ zu dem von der Ratsversammlung beschlossenen Internatsneubau am Kleinflecken die Möglichkeit der (Nach)Nutzung einer innerstädtischen Bestandsimmobilie wirtschaftlicher umzusetzen wäre. Die Verwaltung hat daher im Bereich der Innenstadt bzw. innenstadtnah insgesamt vier Bestandsimmobilien identifiziert, die sich vor näherer Prüfung als ggf. geeignet darstellten. Eine der Immobilien war zum Zeitpunkt der Anfrage bereits für eine neue Nutzung vermietet, eine andere stellte sich als zu klein für das unterzubringende Raumprogramm dar. Zu einer weiteren Immobilie wurde mündlich zwar mitgeteilt, dass sich die Eigentümerin die Unterbringung des Internats bei einer langfristigen Anmietung gut vorstellen könne. Da zwischenzeitlich der Nachweise einer guten Möglichkeit zur Unterbringung des Internats im sog. AOK-Gebäude erbracht werden konnte, wurde die weitere Prüfung zur baulichen Umsetzung der Internatsunterbringung für dieses Objekt zurückgestellt, auch weil das sog. AOK-Gebäude diesem Objekt gegenüber in städtebaulicher und bauliche qualitativ vorzuziehen ist. Eine potentielle Neubau-Immobilie in der Rendsburger Straße würde bei den Kosten zur Anmietung bei einem Vergleich des Quadratmeterpreises, ebenso wie ein Internatsneubau am Kleinflecken, nicht unter denen des ehemaligen AOK-Gebäudes liegen. Das ehemalige AOK-Gebäude wäre einem Neubauvorhaben in der Rendsburger Straße mit Blick auf dessen Lage außerhalb der Innenstadt zu bevorzugen.

Die vorläufige Entwurfsplanung für den kommunalen Internats- und Beherbergungsbetrieb im ehemaligen AOK-Gebäude ist als Anlage beigefügt.

Nach Annahme des Kiek in! würde sich bei einem Verbleib des Internats- und Beherbergungsbetriebs in der Gartenstraße nach Fertigstellung des Neubaus und der Sanierung des Bestandsgebäudes im Jahr 2028 ein durch die Stadt Neumünster auszugleichender Jahresverlust von rd. 260.000 Euro ergeben. Durch verringerte Abschreibungen solle sich der Jahresverlust ab dem Jahr 2031 auf 150.000 Euro verringern. 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 Becker Büttner Held PartGmbH hinsichtlich der Richtigkeit und Plausibilität der Annahmen des Kiek in! konnte aufgrund nicht vollständig vorgelegter Prüfungsunterlagen des Kiek in! bislang nicht erfolgen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich der Internats- und Beherbergungsbetrieb in kommunaler Trägerschaft in einem umgebauten und angemieteten Bestandsgebäude mit einer vergleichbaren Kostenstruktur darstellen ließe.

Bei einem Fortbestand des Internats- und Beherbergungsbetriebs unter Beibehaltung der Betriebsteile Catering und Vermietung von Seminarräumen in der Gartenstraße 32 werden die Auswirkungen auf das städtische Vermögen durch die bis etwa zum Jahr 2031 anfallenden Verlustausgleichszahlungen an das Kiek in! gemäß des vorgelegten Wirtschaftsplans abgebildet. Eine Fortführung eines reinen Internats- und Beherbergungsbetriebs im ehemaligen AOK-Gebäude wird bei einer vergleichbaren Kostenstruktur mangels Quersubventionierungseffekten aus anderen Betriebsteilen dauerhaft zu jährlichen Verlusten führen. Durch einen zeitnahen Verkauf des Gebäudes in der Gartenstraße 32, ließe sich die Auswirkung auf das städtische Vermögen kalkulatorisch neutralisieren, sofern ein nahezu zweistelliger Millionenbetrag als Verkaufserlös erzielt werden kann.

4) Darstellung sämtlicher Kosten mit Angabe der verbindlichen Laufzeiten bei Anmietung der notwendigen Räumlichkeiten für den Internats- und Beherbergungsbetrieb.

Antwort:

Die Baukosten für den Umbau des ehemaligen AOK-Gebäudes würden sich nach Berechnung der Eigentümerin auf insg. rd. 11,36 Mio. Euro belaufen, wobei der Anteil der Baukosten für den Umbau des Kellers nicht auf die Miete anzurechnen wäre, da dieser nicht zur Nutzung durch das Internat vorgesehen ist.

Die Kosten zur Anmietung des ehemaligen AOK-Gebäudes würden sich nach bisheriger Planung auf jährlich max. 0,81 Mio. Euro belaufen, ggf. zzgl. einer jährlichen Mietsteigerung um 2 % p.a. bei einer Vertragslaufzeit von 20 Jahren. Die konkreten Konditionen des Mietvertrags sind noch nicht ausgehandelt, sodass bis zum Vertragsschluss von einer Verringerung der Mietkosten ausgegangen wird.

Hinsichtlich der übrigen Kosten für den Betrieb wird von vergleichbaren Kostenstrukturen an beiden Standorten ausgegangen.

5) In der weiteren Beratungsfolge wird erwartet, dass für den Internats- und Beherbergungsbetrieb eine Küche/Gemeinschaftsküche(n)/Ausgabeküche für die Verpflegung vorgehalten wird und die Vorlage entsprechend ergänzt wird. Auf Pantryküchen kann verzichtet werden.

Antwort:

Im Rahmen der bisherigen Planung zum Umbau des ehemaligen AOK-Gebäudes bestünde die Möglichkeit, anstelle des bislang vorgesehenen Aufenthaltsraumes mit Gemeinschaftsküche eine Ausgabeküche mit 75 Sitzplätzen zu berücksichtigen.

Der ursprüngliche Ansatz, dem Beispiel des Berufsschulinternats der Landeshauptstadt Kiel zu folgen und ausschließlich Pantryküchen in den Zimmern sowie eine Gemeinschaftsküche im Aufenthaltsraum anzubieten, wird jedoch ebenfalls als sinnvoll erachtet.

6) Im Falle einer kompletten Abwicklung des Kiek in! ist zu prüfen, ob das Gebäude in der Gartenstraße künftig in städtischer Hand bleibt, um dort langfristig Teile der Verwaltung unterzubringen, die derzeit dezentral zur Miete untergebracht sind.

Antwort:

Die entsprechenden Prüfungen werden im Falle einer endgültigen Entscheidung zur Auflösung des Standorts Gartenstraße 32 zeitnah erfolgen. Eine vorherige Einschätzung der Eignung des Gebäudes ist aufgrund des damit verbundenen Aufwands nicht möglich.

Anlage:

- vorläufige Entwurfsplanung für den kommunalen Internats- und Beherbergungsbetrieb im ehemaligen AOK-Gebäude

ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

BVH: Bestandsgebäude Umbaumaßnahme Internatgebäude mit 75 Zimmern in Neumünster, min. GEG- Standard 2024
Rudolf-Weißmann-Straße 13-15, Neumünster

BUHERR: City Base GmbH & Co.KG
Tungendorfer Str. 10, 24536 Neumünster, v.d. Herr A. Maus

ARCHITEKT: b+b architekten, m.a. mirza babic, freier architekt, bdb
mittelweg 146, 20148 hamburg, hauptstr. 16, 69117 heidelberg



ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

AUFGABENSTELLUNG, Frau S. Kling gem. E-Mail vom 25.11.24:

Internatsgebäude in Neumünster

Gem. Ratsbeschluss soll das städtische Internat für die Landesberufsschulen in Neumünster durch eine private Investorin/einen privaten Investor errichtet und durch die Stadt oder eine „städtische Tochter“ längerfristig angemietet werden.

Zunächst war ein Internatsneubau vorgesehen. Aufgrund der erheblichen Kostensteigerungen im Baubereich hat die Politik um Prüfung zu einer Möglichkeit der Nachnutzung einer Bestandsimmobilie gebeten. Bei der Prüfung, ob die Nachnutzung eines Bestandsgebäudes möglich ist, soll folgendes (erstes) Raumprogramm zugrunde gelegt werden:

Foyer/Eingangsbereich

Übernachtungsbereich

- 75 Doppelzimmer (2 Einzelbetten, Kleiderschrank, 1 Tisch mit 2 Hockern, 1 Garderobe) mit jeweils einer Nasszelle und einer Pantryküche davon 4 behindertengerechte Doppelzimmer

Gemeinschaftsräume

- Aufenthaltsraum (groß) mit der Möglichkeit, dass Schüler:innen gemeinsam kochen und essen, ca. 50 Sitzplätze
- behindertengerechte Toilette; räumlich zum Aufenthaltsraum (groß) zugeordnet
- optionale pro Geschoss, in dem Internatszimmer verortet sind, 1 kleinerer Aufenthaltsraum

Personalbereich:

- Büro Pädagoge mit Besprechungsbereich
- Büros Verwaltung (5 Mitarbeitende), Einzel- und Doppelbüros möglich
- Büro Leitung mit Besprechungsbereich
- Personaltoilette
- Teeküche Personal

Nebenräume

- Waschraum
- Müllraum (ggf. im Außenbereich möglich)
- 1 Lager/Abstellraum pro Geschoss
- Technikraum/Technikräume

GEPLANT:

UNTERGESCHOSS:

- Anlieferung/ Lager/ Waschraum/ Technikraum/ Müll
- Aufenthaltsraum für Freizeitaktivitäten

GESAMT: ca. 330 qm NF+VF ohne Technikraum

ERDGESCHOSS:

- Foyer/Eingangsbereich/ Empfang
- Aufenthaltsraum (groß) mit ca. 75 Sitzplätzen + Küchenbereich
- Büro Verwaltung/ Personal für 5 Mitarbeiter davon 1EB + 2DB
- Büro Leitung mit Besprechungsbereich
- Büro Pädagoge/ in mit Besprechungsbereich
- Personaltoilette inkl. behindertengerechte Toilette
- Teeküche Personal
- Lager/ Putzraum
- Serverraum Personal
- Kopierraum Personal
- Besprechungsraum (klein) Personal

Übernachtungsbereich:

- 22 Doppelzimmer davon 1 behindertgerechtes Doppelzimmer
- Lager/ Putzraum

1.OBERGESCHOSS:

- 19 Doppelzimmer davon 1 behindertgerechtes Doppelzimmer
- Lager- Abstell/ Putzraum
- 1 Aufenthaltsraum (klein)

2.OBERGESCHOSS:

- 19 Doppelzimmer davon 1 behindertgerechtes Doppelzimmer
- Lager- Abstell/ Putzraum
- 1 Aufenthaltsraum (klein)

3.OBERGESCHOSS:

- 15 Doppelzimmer davon 1 behindertgerechtes Doppelzimmer
- Lager- Abstell/ Putzraum
- 1 Aufenthaltsraum (klein) + Dachterrasse

GESAMT: ca. 3.350 qm NF+VF + ca. 100 qm Dachterrasse

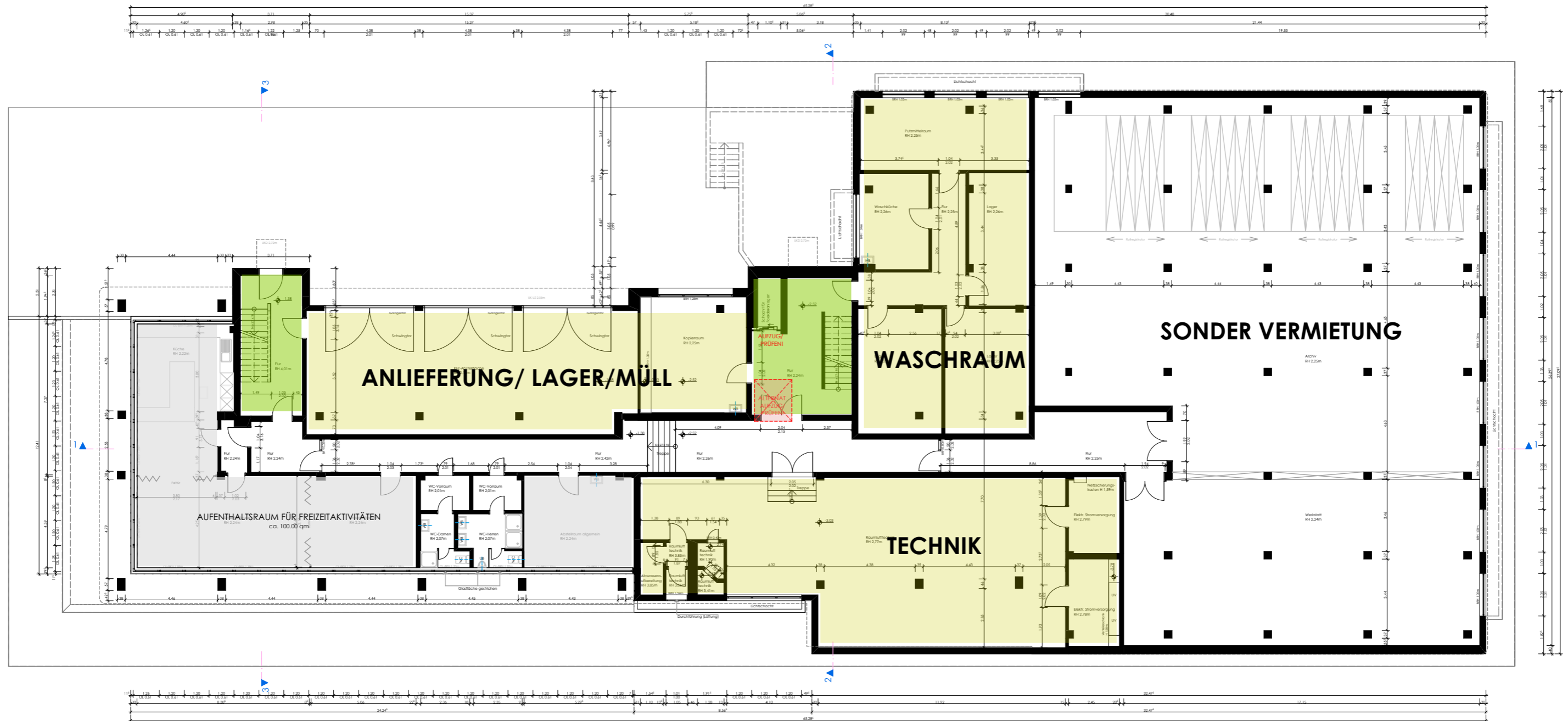
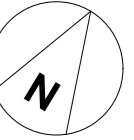
ZUSAMMENSTELLUNG:

75 Doppelzimmer davon 4 behindertengerechte Doppelzimmer + Nebenräume

GESAMT: 3.680 qm NF+VF ohne Technikraum! + ca. 100 qm Dachterrasse

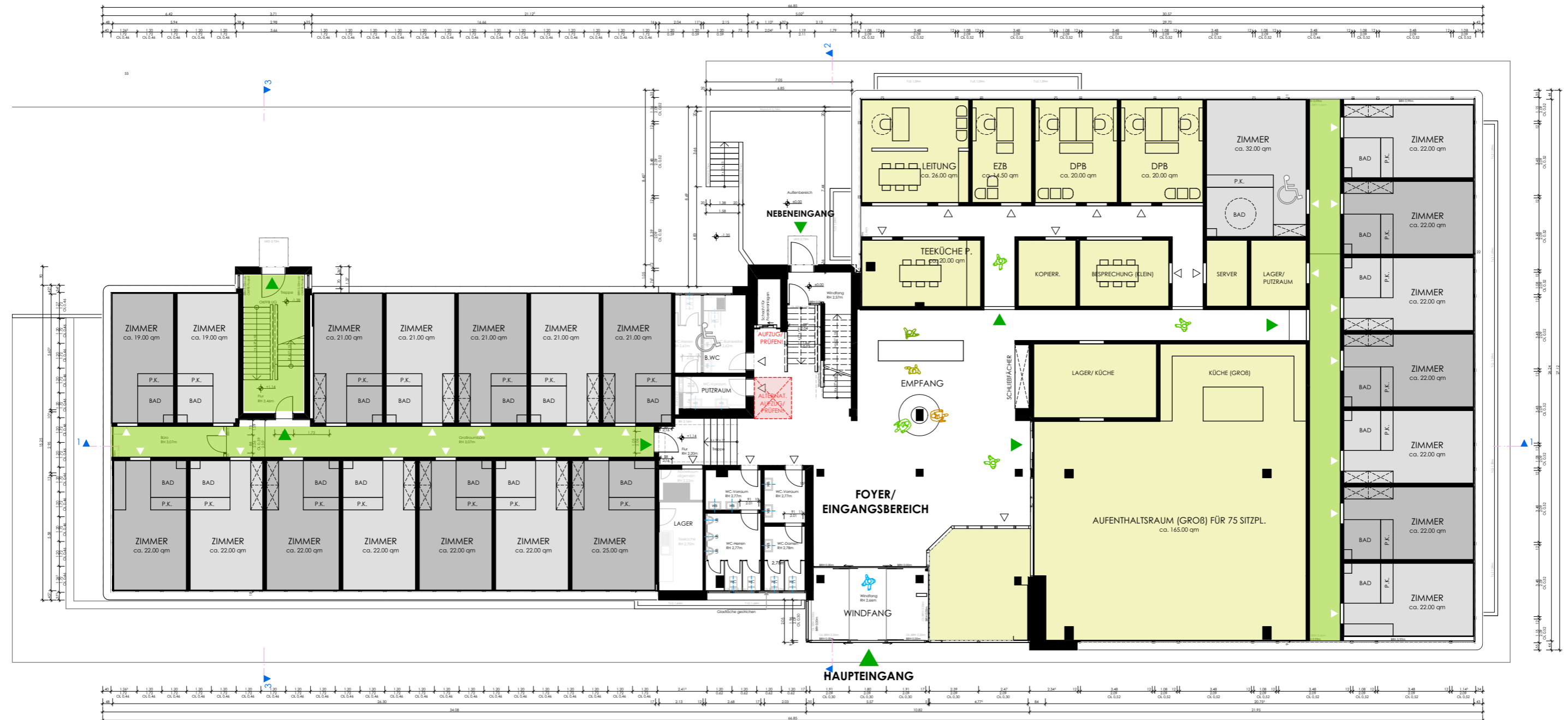
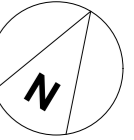
ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

UG:
ANLIEFERUNG/ LAGER/ WASCHRAUM/
MÜLL/ NEBENRÄUME, etc.



ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

EG:
 EINGANG/ FOYER- EMPFANG/ PERSONAL/ AUFENTHALTSRAUM/
 22 ZIMMER davon 21 DZ + 1 BHZ
 1 LAGERRAUM/ PUTZR./ KÜCHE



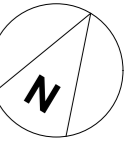
ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

1OG:

19 ZIMMER davon 18 DZ + 1 BHZ

1 AUFENTHALTSRAUM

1 LAGERRAUM/ PUTZR.



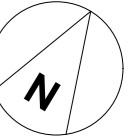
ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

2OG:

19 ZIMMER davon 18 DZ + 1 BHZ

1 AUFENTHALTSRAUM

1 LAGERRAUM/ PUTZR.



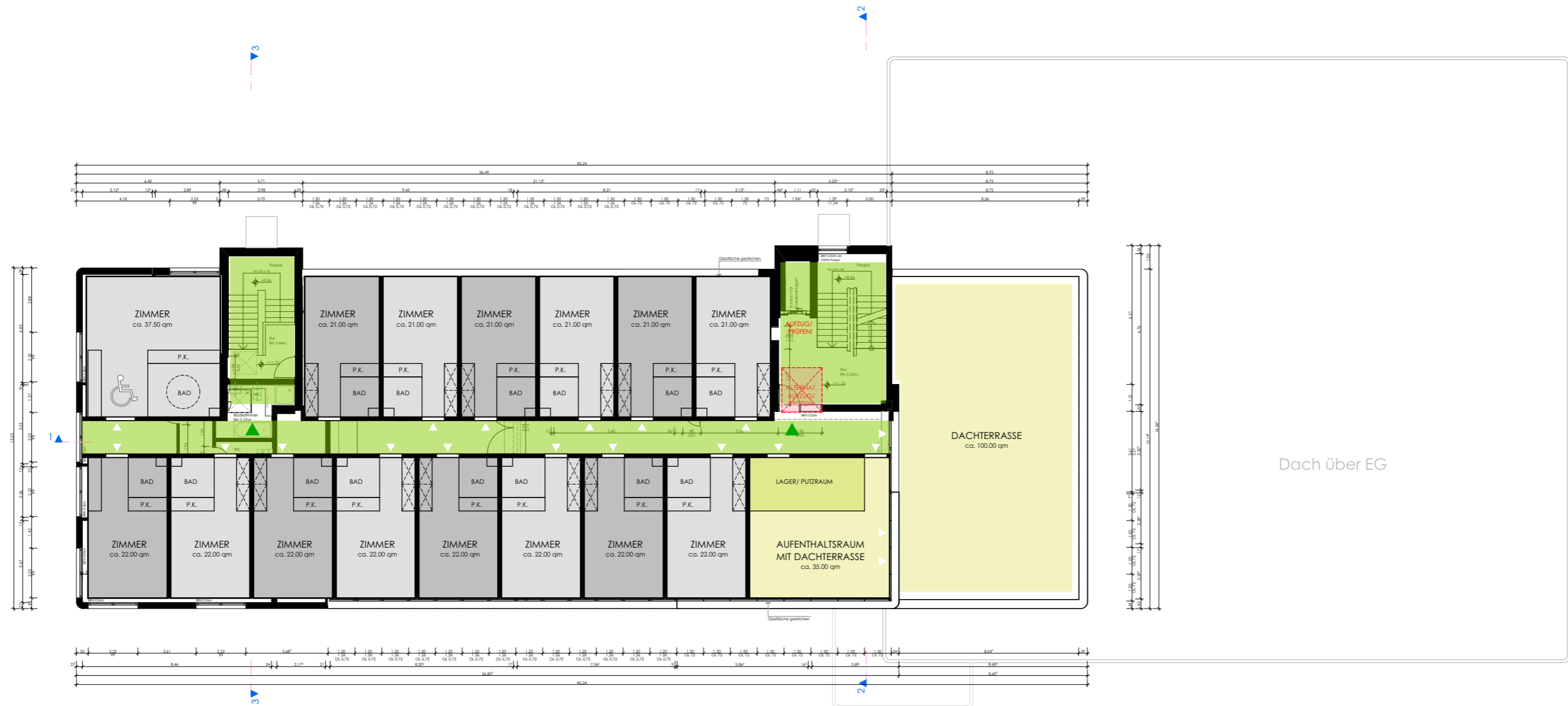
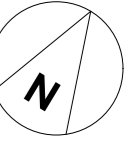
ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

3OG:

15 ZIMMER davon 14 DZ + 1 BHZ

1 AUFENTHALTSRAUM + DACHTERRASSE

1 LAGERRAUM/ PUTZR.



ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

MUSTER DOPPELZIMMER 21.50 qm

2 EINZELBETTEN

SCHRANK

1 TISCH MIT 2 HOCKERN/ 2 TISCHE

GARDEROBE

BAD

