

Frau Stadtpräsidentin  
Anna-Katharina Schättiger  
Neues Rathaus  
Großflecken 59  
24536 Neumünster

Ratsfraktion der Bürger für Neumünster.  
Dorfstraße 46, 24536 Neumünster

Jürgen Joost, Fraktionsvorsitzender  
[vorsitzender@buengerfraktion-nms.de](mailto:vorsitzender@buengerfraktion-nms.de)  
Mobil 0152 – 5994 7387

Neumünster, 07.04.2025

### **Anfrage bezüglich Kiek-In**

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin,

hiermit bringe ich gemäß § 16 der Geschäftsordnung der Ratsversammlung Neumünster die nachstehende Anfrage mit der Bitte um Weiterleitung an die Verwaltung ein.

#### **Vorbemerkung:**

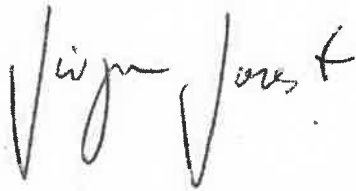
Diese dient der Vorbereitung und ergänzenden Risikoabschätzung bezüglich der Entscheidung über die Zukunft des Kiek-In am Standort Gartenstraße

#### **Anfrage:**

1. Wie hoch veranschlagt das Kiek-In die Bau- sowie Einrichtungskosten für den Fall der Fortführung des der Einrichtung ohne VHS ab 2027 nach neuem Konzept sowohl für den Neubau eines Bettenhauses als auch für Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes?
2. Hat das Kiek-In ein aktuelles Sachverständigengutachten hinsichtlich der erforderlichen Baumaßnahmen im Bestandsgebäude vorgelegt, das die Schätzungen auf Grundlage heutiger Preise untermauert?
3. Werden in dem Gutachten, sofern es vorliegt, Risiken benannt, die zu höheren Kosten führen könnten?
4. Sofern kein Gutachten vorliegt: Worauf gründet das Kiek-In seine Zahlen und gbt es seitens der Verwaltung eine Einschätzung der Baukostenprognose sowie eine Bewertung der Risiken?
5. Wie würden sich Baukostensteigerungen um 20 Prozent, 50 Prozent oder 100 Prozent sowohl auf die Wirtschaftlichkeit als auch auf die Kapitaldienstfähigkeit auswirken? Wie würden sich die Vergleichswerte zu einer Internatsanmietung im AOK-Gebäude verändern?
6. Wie hoch waren 2024 die Einnahmen aus der Vermietung von Räumen, sofern diese nicht durch die VHS-belegt waren?
7. Wie groß war die Auslastung der Seminarräume durch die VHS tagsüber, abends und an Wochenenden/Feiertagen?
8. Wie wird bei Fortführung des Kiek-Ins hinsichtlich der Vermietung von Räumen für Veranstaltungen eine mögliche Konkurrenzsituation zu Räumen in der zukünftigen VHS im Gebäude der Helene-Lange-Schule sowie sonstigen Angeboten an Seminar- und Tagungsräumen im Stadtgebiet bewertet?

9. Im Beschluss der Ratsversammlung zur Auflösung des Kiek-In war eine Fortführung der Jugendherberge nicht vorgesehen, was waren die Gründe für den Verzicht auf diese Option und welche geänderten Faktoren sprechen für die Aufhebung des Beschlusses?
10. Wie viele Übernachtungen waren 2024 dem Jugendherbergsbereich zuzuordnen?
11. Hat es eine Anfrage an den Jugendherbergsverband gegeben, ob dieser daran interessiert wäre, den Jugendherbergsbetrieb zu übernehmen, und wenn ja, wie war die Antwort?
12. Wer trägt die Risiken, falls sich der der Wirtschaftsplan des Kiek-In in der Realität als nicht tragfähig erweist und bzw. oder die Baukosten deutlich höher ausfallen?
13. Ist sichergestellt, dass bei einer Mietlösung im AOK-Gebäude die Kosten für Bauunterhaltung/Renovierung sowie das Risiko möglicher Kostensteigerungen beim Umbau im Mietpreis enthalten und somit ausschließlich Sache des Vermieters sind?
14. Ist bei einer zukünftig stärker gewerblichen Nutzung des Kiek-In mit einer verstärkten Wettbewerbssituation zu privaten wie auch städtischen Anbietern die Rechtsform der AÖR weiter angemessen oder empfiehlt sich die Umwandlung z.B. in eine GmbH?

**Ratsfraktion der Bürger für Neumünster**



(Fraktionsvorsitzender)

## Der Oberbürgermeister

24516 Stadt Neumünster  
Oberbürgermeister

Neues Rathaus Großflecken 59 24534 Neumünster

**Oberbürgermeister  
Tobias Bergmann**

Frau Stadtpräsidentin  
Anna-Katharina Schättiger

E-Mail [oberbuergemeister@neumuenster.de](mailto:oberbuergemeister@neumuenster.de)  
Telefon 04321 942 23 25  
Zimmer 2.9 Neues Rathaus 2. Etage / Südflügel

hier

Neumünster, den 02.07.2025

### **Anfrage der Ratsfraktion der Bürger für Neumünster bezüglich Kiek in! vom 07.04.2025/12.06.2025**

Sehr geehrter Frau Schättiger,

die o. g. Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1. Wie hoch veranschlagt das Kiek-In! die Bau- sowie Einrichtungskosten für den Fall der Fortführung der Einrichtung ohne VHS ab 2027 nach neuem Konzept sowohl für den Neubau eines Bettenhauses als auch für Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes?**

#### Antwort Kiek in!:

Siehe dazu Schreiben Kiek in! an den Hauptausschuss vom 12.02.2025 mit den ausführlichen Erläuterungen.

#### Neubau Bettenhaus:

Baukosten 4,75 Mio. EUR brutto. Notwendige Finanzmittel nach Abzug der Vorsteuer (0,35 Mio. EUR) 4,40 Mio. EUR. Eine indizierte Preissteigerung gem. Baukostenindex in Höhe von 13% seit Aufstellung der Kosten ist inkludiert. Bei den Baukosten sind die Kostengruppen 300/400 (Baukonstruktion/Technische Anlagen) enthalten. Die Kostengruppen 100/200/700 (Grundstück, vorbereitende Maßnahmen, Baunebenkosten) sind bereits getätigt worden und bezahlt. Bei der Kostengruppe 500 (Außenanlagen/Freiflächen) wurde der Freizeitgarten bereits wieder angelegt, lediglich die Mitarbeiterparkplätze neben dem Neubau müssten teilweise neu gepflastert werden. Die Ausstattung der Räume (KG 600) sind mit 300.000 EUR kalkuliert.

#### Bestandsgebäude:

Die Kosten der Sanierung des Bestandsgebäudes sind mit 13,0 Mio. EUR kalkuliert. Darin enthalten ist bereits die Stufe 1 der Brandschutzsanierung in Höhe von 1,4 Mio. EUR. Abzüglich der abziehbaren von 1,0 Mio. EUR Vorsteuer ergibt sich ein Finanzbedarf von 10,6 Mio. EUR. Die Seminarräume wurden in den letzten 5 Jahren vollständig neu ausgestattet. Die Küche ist technisch auf den neuesten Stand. Für die Einrichtung der noch nicht renovierten Beherbergungszimmer sind nochmals 300.000 EUR kalkuliert.

- 2. Hat das Kiek in! ein aktuelles Sachverständigengutachten hinsichtlich der erforderlichen Baumaßnahmen im Bestandsgebäude vorgelegt, das die Schätzungen auf Grundlage heutiger Preise untermauert?**

Antwort Kiek in!:

Im Rahmen der notwendigen Brandschutzsanierungen und des eingereichten und mittlerweile genehmigten Bauantrages ist das Gebäude umfassend im Jahr 2024/2025 durch Architekten und Fachplaner begutachtet worden. Auf Grund dieser Erkenntnisse ist für eine Bewertung der Gesamtsanierung anhand der BKI Baukostendatenbank für Altbauten eine konservative Schätzung der Kosten vorgenommen worden.

- 3. Werden in dem Gutachten, sofern es vorliegt, Risiken benannt, die zu höheren Kosten führen könnten?**

Antwort Kiek in!:

Die notwendigen Planungen für die Erstellung des Brandschutzkonzeptes und darauf aufbauend des Bauantrages sind so umfangreich und zeitnah erst Anfang 2025 abgeschlossen worden, dass kein weiteres Gutachten von Seiten des Kiek in! beauftragt wurde.

- 4. Sofern kein Gutachten vorliegt: Worauf gründet das Kiek In! seine Zahlen und gibt es seitens der Verwaltung eine Einschätzung der Baukostenprognose sowie eine Bewertung der Risiken?**

Antwort Kiek in!:

Siehe Antworten zu den Fragen 1 bis 3.

Antwort Verwaltung:

Laut Kalkulation des durch das Kiek in! beauftragten Beratungsunternehmens Drees & Sommer würden sich die Baukosten für den Neubau eines Bettenhauses unter Zugrundelegung einer, nach Ansicht der Verwaltung potenziell zu geringen, 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. Über die voraussichtlichen Gesamtkosten über alle tatsächlich zu betrachtenden Kostengruppen liegt der Stadt keine nachvollziehbare Auskunft vor.

Die Baukosten für die Sanierung des Bestandsgebäudes würden sich (einschließlich Baunebenkosten) nach aktueller Kostenschätzung des Planungsbüros auf ca. 13 Mio. Euro brutto belaufen. Mit Blick auf die für den Neubau zu gering angenommener Preissteigerung ist nicht auszuschließen, dass das Kiek in! auch für das Bestandsgebäude die anzunehmende Preissteigerung als zu gering eingeschätzt hat.

Inbesondere hinsichtlich der Sanierung des Bestandsgebäudes besteht aus Sicht der Verwaltung ein nennenswertes Kostenrisiko, das die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens wesentlich beeinflussen könnte. Aufgrund des Alters und der Beschaffenheit des Gebäudes ist nach Erfahrungswerten davon auszugehen, dass im Rahmen der Sanierungsarbeiten Mängel festgestellt werden könnten, die zu weiterem, ungeplanten Aufwand führen könnten und sich erst im Zuge der Bauarbeiten abschätzen ließen. Eine konkrete Bezifferung dieses Risikos ist in Anbetracht der komplexen Sachlage nicht möglich.

**5. Wie würden sich Baukostensteigerungen um 20 Prozent, 50 Prozent oder 100 Prozent sowohl auf die Wirtschaftlichkeit als auch auf die Kapitaldienstfähigkeit auswirken? Wie würden sich die Vergleichswerte zu einer Internatsanmietung im AOK-Gebäude verändern?**

Antwort Kiek in!:

Siehe dazu die vom Kiek in! erstellte und an die Ratsfraktionen versandte PowerPoint Präsentation „Fortführung Standort Gartenstraße“.

Antwort Verwaltung:

Eine betriebswirtschaftliche Bewertung der Alternative Gartenstraße über einen betrachteten Zeitraum von 30 Jahren mittels Kapitalwertmethode ergäbe auf Basis der aktuellen Wirtschafts- und Investitionsplanungen des Kiek in! bei unterschiedlichen Szenarien zu potentiellen Baukostensteigerungen folgende Kapitalwerte, jeweils unter Annahme der Realisierung aller vom Kiek in! dargestellten Planungen hinsichtlich der Kosten- und Erlösstruktur:

| Baukostensteigerung | Kapitalwert Gartenstraße 2025 ff. |
|---------------------|-----------------------------------|
| um 0 %              | -534.000 Euro                     |
| um 20 %             | -661.000 Euro                     |
| um 50 %             | -1.510.000 Euro                   |
| um 100 %            | -4.547.000 Euro                   |

Der Mietvertrag für das ehemalige AOK-Gebäude würde vor Beginn der Umbauarbeiten durch die Eigentümerin zu einem festen Mietzins geschlossen. Etwaige Baukostensteigerungen hätten dementsprechend keine Auswirkungen auf den Mietzins.

Die Stadt Neumünster trägt als Anstaltsträgerin des Kiek in! grds. die Anstaltslast i.S. des § 106 a Abs. 4 GO. Sie unterstützt die Anstalt bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und stellt die notwendigen Mittel nach kaufmännischen Grundsätzen zur Verfügung, sodass das Kiek in! aufgrund der daraus erwachsenden Verpflichtungen für den städtischen Haushalt grds. jederzeit kapitaldienstfähig erscheint.

Eine Baukostensteigerung würde sich jedoch auf die Jahresergebnisse des Kiek in! auswirken und ggf. zu Jahresverlusten führen, welche sodann vom Kiek in! auf neue Rechnung vorzutragen oder von der Stadt Neumünster auszugleichen wären. Unter Annahme der Realisierung aller vom Kiek in! dargestellten Planungen hinsichtlich der Kosten- und Erlösstrukturwürden bei den Szenarien zur Baukostensteigerung bis 2055 folgende summierte Jahresverluste auflaufen:

| Baukostensteigerung | $\Sigma$ der Jahresverluste Kiek in!<br>2029 ff. |
|---------------------|--|
| um 0 %              | -534.000 Euro                                    |
| um 20 %             | -151.610 Euro                                    |
| um 50 %             | -1.204.806 Euro                                  |
| um 100 %            | -5.262.198 Euro                                  |

**6. Wie hoch waren 2024 die Einnahmen aus der Vermietung von Räumen, sofern diese nicht durch die VHS-belegt waren?**

Antwort Kiek in!:

Die Einnahmen aus Vermietung von Seminarräumen an Dritte betrug im Jahr 2024 insgesamt 134.735 EUR netto. Die Nutzung von Seminarräumen durch die Jugendherberge erfolgt im Rahmen von Pauschalangeboten bei Gruppenreisen (z.B. Tagungsgruppen, Musikgruppen, Schachjugend, etc.). Es ist keine gesonderte Erfassung möglich, da es Pauschalpreise inklusive Übernachtung und Verpflegung sind. Solange die vhs sich im Kiek in! befindet, ist eine Erhö-

hung der Einnahmen durch Vermietung der Seminarräume nicht möglich. Leerstand zwischen einzelnen vhs Kursen über den Tag lässt sich nicht an Dritte vermieten, da diese Zielgruppe mindestens einen halben Tag nutzen möchte. Außerdem gehen dem Kiek in! die Einnahmen aus der Bewirtung von Seminar- und Tagungsveranstaltungen verloren. Der Nutzungsumfang der vhs macht nach unserer Preisliste für Dauernutzer - ohne die Feriennutzung zu berücksichtigen - ca. 300.000 EUR aus, die sich nicht realisieren lassen.

**7. Wie groß war die Auslastung der Seminarräume durch die VHS tagsüber, abends und an Wochenenden/Feiertagen?**

Antwort Kiek in!:

Die Seminarräume, abgesehen vom Saal, werden in den 39 Schulwochen des Jahres im Grunde von Montag-Freitag fast vollständig vormittags und nachmittags von der vhs genutzt. Überwiegend durch Drittmittel geförderte Migrationskurse und weniger durch offenes Kursprogramm. Abends weniger Migrationskurse, aber mehr offenes Kursprogramm. Am Wochenende nur offenes Kursprogramm. Die Nutzung der Räumlichkeiten durch die vhs hat sich nach der Corona-Pandemie deutlich erhöht, insbesondere tagsüber von Montag-Freitag durch die gestiegene Zahl an Drittmittel geförderten Migrationskursen.

**8. Wie wird bei Fortführung des Kiek-Ins hinsichtlich der Vermietung von Räumen für Veranstaltungen eine mögliche Konkurrenzsituation zu Räumen in der zukünftigen VHS im Gebäude der Helene Lange-Schule sowie sonstigen Angeboten an Seminar- und Tagungsräumen im Stadtgebiet bewertet?**

Antwort Kiek in!:

Siehe dazu auch Antworten zu den Fragen 6 und 7.

Selbst wenn theoretisch eine Konkurrenzsituation da sein könnte, wird sich für die vhs in der Helene-Lange-Schule die gleiche Situation wie im Kiek in! ergeben, dass es wenige Leerstandzeiten gibt, die sich sinnbringend vermieten lassen. Außerdem fehlt jegliches Personal, dass die Vermietung steuert und Seminargäste vor Ort betreut und bewirbt, insbesondere auch in Zeiten in denen die vhs nicht vor Ort ist (z.B. abends und am Wochenende).

Antwort Verwaltung:

Mit der Ausweitung der gewerblichen Vermietung von Seminarräumen würde das Kiek in! stärker als bisher in den Wettbewerb mit kommerziellen und gemeinnützigen Anbietern von Seminar- und Veranstaltungsräumen treten, insbesondere unter anderen den Holstenhallen.

Für die Volkshochschule als künftiger Nutzer und Vermieter der Helene-Lange-Schule ist die entstehende Konkurrenzsituation durch das Kiek In hinnehmbar, da die Vermietung in der Helene-Lange-Schule lediglich als Randtätigkeit zur möglichst durchgängigen Nutzung der Räume angedacht wäre.

Eine qualifizierte Untersuchung zu den Bedarfen an weiteren Räumen für Veranstaltungen im Stadtgebiet Neumünster wurde bislang nicht vorgenommen. Ein Mangel an Seminarräumlichkeiten in der Innenstadt von Neumünster konnte bisher nicht festgestellt werden.

- 9. Im Beschluss der Ratsversammlung zur Auflösung des Kiek-In war eine Fortführung der Jugendherberge nicht vorgesehen, was waren die Gründe für den Verzicht auf diese Option und welche geänderten Faktoren sprechen für die Aufhebung des Beschlusses?**

Antwort Kiek in!:

Welche Gründe damals für einen Verzicht auf die Jugendherberge gesprochen haben, entzieht sich unserer Kenntnis. Der DJH-Landesverband Nordmark e.V. hat mehrere Gespräche mit politischen Entscheidungsträgern geführt und sich für einen Erhalt des Standortes Neumünster stark gemacht.

Antwort Verwaltung:

Wie in der Vorlage 0428/2023/DS dargestellt wurde, ist beabsichtigt, dass der Beherbergungsbetrieb als Internat und Hostel, nach Möglichkeit inklusive Jugendherbergsbetrieb, als Randnutzung in den neuen Räumlichkeiten fortgesetzt wird.

Nach bisheriger Rücksprache der Verwaltung mit Herrn Wehrheim vom Deutschen Jugendherbergswerk Landesverband Nordmark e.V. ließe sich ein Beherbergungsbetrieb als Jugendherberge im ehemaligen AOK-Gebäude jedoch nur in Abhängigkeit der konkreten Ausgestaltung des Standorts abbilden, sodass ein Fortbestehen Neumünsters als Jugendherbergsstandort an diesem Standort fraglich ist. 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.

- 10. Wie viele Übernachtungen waren 2024 dem Jugendherbergsbereich zuzuordnen?**

Antwort Kiek in!:

Im Jahr 2024 hat es nur in der Jugendherberge 7.351 Übernachtungen gegeben. Übernachtungen von Gruppen, die gleichzeitig Seminarräume im Kiek in! nutzen, machen dabei ca. 62% der Übernachtungen aus.

- 11. Hat es eine Anfrage an den Jugendherbergsverband gegeben, ob dieser daran interessiert wäre, den Jugendherbergsbetrieb zu übernehmen, und wenn ja, wie war die Antwort?**

Eine solche Anfrage an das Deutsche Jugendherbergswerk hat es durch die Stadt Neumünster bislang nicht gegeben, da die Fortführung des Betriebs aus Sicht der Verwaltung bei Auflösung des Standorts Gartenstraße nicht zwingend geboten ist. Ob der DJH-Verband Interesse an der Fortführung des Betriebs in den bisherigen Räumlichkeiten hat, erscheint aufgrund der Mischnutzung fraglich. Ein entsprechendes Interesse wurde jedenfalls i.R. diverser mit dem DJH geführten Gespräche bislang nicht vom Verband geäußert.

- 12. Wer trägt die Risiken, falls sich der der Wirtschaftsplan des Kiek-In! in der Realität als nicht tragfähig erweist und bzw. oder die Baukosten deutlich höher ausfallen?**

Die Stadt Neumünster trägt im Sinne des § 106 a der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) die Anstaltslast. Sie unterstützt daher die Anstalt bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und stellt der Anstalt die notwendigen Mittel nach kaufmännischen Grundsätzen zur Verfügung.

**13. Ist sichergestellt, dass bei einer Mietlösung im AOK-Gebäude die Kosten für Bauunterhaltung/Renovierung sowie das Risiko möglicher Kostensteigerungen beim Umbau im Mietpreis enthalten und somit ausschließlich Sache des Vermieters sind?**

Ja.

**14. Ist bei einer zukünftig stärker gewerblichen Nutzung des Kiek-In mit einer verstärkten Wettbewerbssituation zu privaten wie auch städtischen Anbietern die Rechtsform der AÖR weiter angemessen oder empfiehlt sich die Umwandlung z.B. in eine GmbH?**

Antwort Kiek in!:

Im Verwaltungsrat wurde bisher nicht über eine zukünftige Änderung der Gesellschaftsform beraten.

Antwort Verwaltung:

Beide Rechtsformen zeichnen sich durch eine eigene Rechtspersönlichkeit und einen hohen Grad an Autonomie gegenüber dem kommunalen Träger aus. Eine Einflussnahme erfolgt über die Organe des Unternehmens (bei der GmbH durch die Gesellschafterversammlung und ggf. den Aufsichtsrat; bei der AÖR über den Verwaltungsrat) und wird durch kommunalrechtliche Vorgaben und gesellschaftsvertragliche Regelungen sichergestellt. Die Geschäftsführung einer GmbH unterliegt dem Weisungsrecht der Gesellschafterversammlung, wohingegen der Vorstand einer AÖR grundsätzlich nicht weisungsgebunden ist, was mitunter eine Argumentation für eine Umwandlung in eine GmbH begründen könnte. Dem entgegen stünden wiederum niedrigere steuerliche Belastungen einer AÖR ggü. einer GmbH, die zumindest mit Blick auf die angedachte gewerbliche Tätigkeit zu vernachlässigen sind.

Aus Sicht der Verwaltung könnte die Fortführung des Kiek in! in der Rechtsform der AÖR die bestehende Wettbewerbssituation zu privaten Marktakteuren verschärfen, da eine AÖR im Gegensatz zu privatwirtschaftlich geführten Unternehmen vor dem Hintergrund der Nähe zur Kommune Finanzierungs- und damit Marktvorteile hat, die sich u.a. in günstigeren Finanzierungsbedingungen niederschlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Tobias Bergmann  
Oberbürgermeister