

		AZ:	01.2 Hr. Stein / 41.4 Fr. Steiner
--	--	-----	-----------------------------------

Mitteilung-Nr.: 0227/2023/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Kultur und Tourismus	16.09.2025	Ö	Kenntnisnahme
Ausschuss für Finanz- und Vergabeangelegenheiten	23.09.2025	Ö	Kenntnisnahme
Hauptausschuss	24.09.2025	Ö	Kenntnisnahme
Ratsversammlung	30.09.2025	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

Volkshochschule: Überprüfung und Empfehlung zur Beschlusslage zum Umzug in die ehemalige Helene-Lange-Schule

IRIS:

Kulturelle und soziale Teilhabe ermöglichen und erhöhen

Mit Beschluss vom 22. Juli 2025 zur Drucksache 0428/2023/DS, Auflösung des Standorts der Kiek in! AÖR in der Gartenstraße, wurde die Verwaltung auf Grundlage des gemeinsamen Änderungsantrags der Ratsfraktionen SPD, CDU, Bürger für Neumünster und FDP beauftragt, zu folgender Fragestellung zur Sitzung der Ratsversammlung am 30. September 2025 Auskunft zu erteilen und auf dieser Basis eine Beschlussempfehlung unter Berücksichtigung der Haushaltslage abzugeben:

Welche detaillierten Kosten für Herstellung und Betrieb der Helene-Lange-Schule als Standort der Volkshochschule stehen den Kosten einer weiteren Nutzung der Räumlichkeiten im Kiek In! (als möglicher künftiger Ankermieter) gegenüber?

Der Änderungsantrag aus der Sitzung der Ratsversammlung vom 22. Juli 2025 ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Anzusetzende Kosten für den Fall des Umzugs der Volkshochschule in die ehemalige Helene-Lange Schule

Der mit Baubeschluss durch die Ratsversammlung vom 03. Juni 2025 vorgesehene Umbau der Helene-Lange-Schule ist im Haushaltsplan 2026 mit Ausgaben i. H. v. 4,071

Mio. € veranschlagt. **Einschließlich** der bereits verausgabten Haushaltsmittel ist **für** das **Bauvorhaben mit Gesamtkosten i. H. v. 4,8 Mio. € zu rechnen.**

Die Ausstattung der neuen **Räume** in der Helene-Lange-Schule wird etwa 245 T€ (Möbiliar, Whiteboards etc.) kosten. In Anlehnung an die Abschreibungsdauer von 7-15 Jahren wird im Weiteren von notwendigen Reinvestitionen **für** die Ausstattung im 10-Jahres-Rhythmus ausgegangen. **Zusätzlich** werden **für** Kosten der **Gebäudeunterhaltung** 1,2% der Investitionskosten veranschlagt.

Die Bewirtschaftung ist angelehnt an den bisherigen Verbrauch mit rund 50 T € pro Jahr zu beziffern.

Anzusetzende Kosten für den Fall des Verbleibs der Volkshochschule im Gebäude des Kiek in! in der Gartenstraße

Der Beschluss vom 22. Juli 2025 zur Drucksache 0428/2023/DS zur **Auflösung** des Standorts der Kiek in! AÖR in der **Gartenstraße** in Verbindung mit dem gemeinsamen **Änderungsantrag** der Ratsfraktionen SPD, CDU, **Bürger für Neumünster** und FDP hat dazu **geführt**, dass durch entsprechende **Baumaßnahmen** dafür gesorgt wird, dass das **Gebäude** in der **Gartenstraße** als **Übernachtungs- und Tagungsstätte** weiterhin Bestand haben wird. Grundlage **für** diese Entscheidung war der mittelfristige Wirtschaftsplan, der sowohl vom Verwaltungsrat des Kiek in! in der Sitzung vom 24. Juni 2025 als auch von der Ratsversammlung in der Sitzung vom 22. Juli 2025 als plausibel bewertet wurde. Damit das Kiek in! die **für** die Leistung der Kapitaldienste notwendigen **Erträge gemäß** o. a. Wirtschaftsplan erwirtschaftet, ist es unbedingt erforderlich, dass der Mietertrag aus der Seminarraumvermietung, wie in der dem Beschluss zu Grunde gelegten Planung, bei mindestens 325 T€ pro Jahr liegt. Anderenfalls drohen die Verfehlung des Wirtschaftsplans und ein ggf. notwendiger Verlustausgleich durch die **Stadt Neumünster.**

Bei einem Verbleib der Volkshochschule im **Gebäude** des Kiek in! in der **Gartenstraße** ist es **für** die vorgesehene Weiterentwicklung des Angebotes der Volkshochschule und eine qualifizierte **Durchführung** des Betriebs sowie zur Vereinfachung der Raumkoordination aus Sicht der Verwaltung **unerlässlich**, dass die **Räume** **künftig** zur **ausschließlichen** Nutzung durch die Volkshochschule angemietet werden. Weitere Vermietungen dieser **Räume** durch das Kiek in! **wären** dabei nicht vorgesehen, sondern **könnten** direkt durch die Volkshochschule im Rahmen von Weitervermietung unbelegter **Räume** an Dritte dargestellt werden, die auch bei einer Unterbringung in der Helene-Lange-Schule geplant ist. Auf diese Weise kann auch bei sich **verändernden** Raumbedarfen eine **möglichst vollständige** und kosteneffiziente Nutzung der **Räumlichkeiten** sichergestellt werden. Ausgehend von einer **vollständigen** Anmietung des Seminarbereichs durch die Volkshochschule entspricht eine Mietzahlung von 325 T€ pro Jahr den Annahmen des Wirtschaftsplans des Kiek in! zu den **Mieterträgen** für den Seminarbereich. Dieser Betrag wird als die von der Stadt zu tragende Miete angesetzt. Die anzunehmenden **Erlöse** aus der Weitervermietung bleiben dabei beim Wirtschaftlichkeitsvergleich **unberücksichtigt**, da diese in beiden Alternativen in vergleichbarer **Höhe** entstehen würden.

Wirtschaftlichkeitsvergleich

Aufgrund der langfristigen Auswirkungen der Entscheidung und der hohen finanziellen Bedeutung wird **für** den Wirtschaftlichkeitsvergleich in Anlehnung an die Anlage zu Nr.

2.4 der Verwaltungsvorschrift zu § 7 der Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) das dynamische Kapitalwertverfahren gewählt.

Für alle laufenden Kosten wird für einen Zeitraum von 30 Jahren die durchschnittliche prozentuale Erhöhung der Verbraucherpreise in Höhe von 1,82 % p.a. berücksichtigt (Quelle: Statistisches Bundesamt; Inflationsraten Deutschland, Basisjahr 2020: Stand 31.07.2025). Die Zahlungsreihe wird im Rahmen der Kapitalwertermittlung dann entsprechend mit 1,82 % abgezinst. Die Variante mit dem höheren Kapitalbedarf ist immer die ungünstigere Variante. Bei der heutigen Haushaltslage ist bei beiden Varianten von einer Kreditfinanzierung auszugehen. Diese erfolgt entweder über Investitionskredite oder über Kassenkredite.

Alternative:	Helene-Lange-Schule	Gartenstraße
Summe der Barwerte:		
Miete	0 €	9.750.000 €
Investition Umbau der Helene-Lange-Schule	4.800.000 €	
Investition Ausstattung	245.000 €	
Bauunterhaltung	1.728.000 €	
Bewirtschaftung	1.500.000 €	
Reinvestition d. Ausstattung	735.000 €	
Kapitalwert	9.008.000 €	9.750.000 €

Die detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung ist der Vorlage als *Anlage 2* beigelegt.

Empfehlung:

Unter Berücksichtigung der durch Beschluss der Ratsversammlung am 22. Juli 2025 für plausibel und durchführbar anerkannten Wirtschaftsplanung des Kiek in! und der damit verbundenen Mindest-Mieterträge bestätigt der Kapitalwertvergleich, dass die Entscheidung der Ratsversammlung vom 03. Juni 2025 zum Umbau der Helene-Lange-Schule und damit für den Umzug der Volkshochschule in das Gebäude der Helene-Lange-Schule die wirtschaftlichere Lösung darstellt.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass über einen Zeitraum von 30 Jahren die auf heute abgezinsten Zahlungen für den Betrieb der Volkshochschule in der Helene-Lange-Schule niedriger ausfallen als die Mietzahlungen für den Verbleib in den Räumlichkeiten des Kiek in! in der Gartenstraße.

Auch aus fachlicher Sicht ist der Umzug in die Helene-Lange-Schule zur Weiterentwicklung und Verbesserung der Qualität der Angebote der Volkshochschule gegenüber dem Verbleib in der Gartenstraße deutlich zu befürworten. Eine diesbezügliche ausführliche Stellungnahme der Volkshochschule ist der Vorlage als *Anlage 3* beigelegt.

Die restlichen Investitionskosten für den Umbau der Helene-Lange-Schule (4,071 Mio. €) sind im vorliegenden Entwurf des Haushaltsplans für das Haushaltsjahr 2026 enthalten.

Mit dem Umbau der Helene-Lange-Schule wird ein historisch wertvolles und denkmalgeschütztes Gebäude im Eigentum der Stadt Neumünster einer seinem Charakter entsprechenden und sinnvollen Nutzung zugeführt. Auch in dem Fall, dass die Volkshochschule nicht in die Helene-Lange-Schule umzieht, würden der Stadt für das

Gebäude in der Roonstraße laufende Betriebskosten und Kosten für die Gebäudeunterhaltung entstehen. Auch deshalb ist die Nachnutzung durch die Volkshochschule zu befürworten.

Für den Fall, dass eine Entscheidung gegen den Umbau des Gebäudes und den Umzug der Volkshochschule in die Helene-Lange-Schule getroffen wird, wären u. a. die bereits für die nach bestehender Beschlusslage verauslagten Planungskosten vergeblich. Zusätzlich drohen Kosten durch potenzielle Vertragsstrafen für bestehende Verträge.

Aus Sicht der Verwaltung ist der bestehenden Beschlusslage zu folgen.

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Carsten Hillgruber
Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1 – Änderungsantrag zur Drucksache 0428/2023/DS

Anlage 2 – Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Standort der Volkshochschule ab 2030

Anlage 3 – Stellungnahme der Volkshochschule zum Umzug in die Helene-Lange-Schule