

		AZ:	IV 4 / Stadtbaurätin Kling
--	--	-----	----------------------------

Mitteilung-Nr.: 0562/2018/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	07.02.2023	Ö	Kenntnisnahme
Ratsversammlung	14.02.2023	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

Alternative Option zu dem bestehenden Immobilienkonzept des Kiek In!

ISEK:

Finanzpolitisch nachhaltig handeln

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat am 13.12.2022 mit Änderungsantrag zur Vorlage 1188/2018/DS „Städtische Beteiligungen: Kiek in! Anstalt öffentlichen Rechts der Stadt Neumünster/hier: Neubau eines Bettenhauses für das Internat der Landesberufsschulen und Sanierung des Hauptgebäudes“ folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Ratsversammlung bis zur Ratsversammlung im Februar 2023 eine alternative Option zu dem bestehenden Immobilienkonzept des Kiek in! auch unter Einbezug alternativer Standorte zu entwickeln. Ein funktionsfähiges modernes Internat sowie eine dem heutigen Bildungsanspruch entsprechende zukunftsfähige VHS sind durch die Stadt sicherzustellen. Eine möglich Alternative muss baulich bis spätestens Mitte 2026 realisierbar sein. Die Funktionsfähigkeit der Nutzungen ist bis dahin vollumfänglich zu gewährleisten.
2. Weitere vertiefende Planungen und die Baumaßnahmen am Kiek in! sind bis zur Entscheidung der Ratsversammlung über diese Option zurückzustellen. Bis dahin sind keine weiteren Kredite zur Finanzierung der Baumaßnahmen aufzunehmen.

Bei den aktuellen Baukosten- und Zinssteigerungen war Hintergrund für den Prüfauftrag sowie für die Zurückstellung weiterer Planungen und der baulichen Umsetzung des Neubaus die Frage, ob die erforderliche Weiterentwicklung des Internats und der VHS in einer für den städtischen Haushalt günstigere Art und Weise umsetzbar ist. Zudem sollten laut der Begründung zum Änderungsantrag klima- und stadtentwicklungspolitische Aspekte mit betrachtet werden.

Voraussichtliche Kosten des derzeitigen Immobilienkonzepts des Kiek in!

Zur Vorbereitung der Entscheidung zur baulichen Weiterentwicklung des Kiek in! wurde durch das Architekturbüro Hain eine Kostenschätzung vorgenommen. Demnach war zum Zeitpunkt April 2019 – und damit vor der konkreten Planung – von folgenden diesbezüglichen Ausgaben (brutto inkl. Nebenkosten) auszugehen:

- Neubau Bettenhaus inkl. Außenanlagen	4.217.594 €
- Umbau Bestandsgebäude 1. und 3. OG je zur Hälfte	1.821.600 €
- energetische Sanierung Bestandsgebäude	5.903.181 €
- Brandschutzmaßnahmen Bestandsgebäude	314.600 €
Gesamt:	12.256.975 €

Aus Kostengründen wurde auf den Baustein „Umbau Bestandsgebäude 1. und 3. OG je zur Hälfte“ und damit auf eine Modernisierung der VHS verzichtet. Im Ergebnis wurde dann von Ausgaben in Höhe von 10.435.375 € ausgegangen.

Bei der obenstehenden Kostenschätzung ist zu beachten, dass nach hiesiger Auffassung die Ausgaben für die Brandschutzmaßnahmen deutlich zu gering angesetzt sind. Zudem ist festzustellen, dass bei der Kostenschätzung die Baunebenkosten für den Neubau sehr niedrig und für das Bestandsgebäude deutlich zu niedrig angesetzt wurden. Da jedoch derzeit keine aktualisierte Kostenberechnung für das Bestandsgebäude vorliegt, bleiben diese Aspekte bei der weiteren Betrachtung unberücksichtigt.

Aus verschiedenen Gründen war es dem Kiek in! nicht möglich, eine aktualisierte Kostenberechnung für das gesamte Bauvorhaben vorzulegen. Für das Bestandsgebäude liegen keine aktualisierten Berechnungen vor. Für den Neubau konnte lediglich für die Kostengruppen 300 und 400 und für die Außenanlagen (Kostengruppe 200 und 500) bepreiste Leistungsverzeichnisse/Kostenberechnungen (vor Ausschreibung der Bauleistungen) vorgelegt werden. Für die Annahme, wie sich die Kosten insgesamt entwickeln könnten, werden im folgendem daher die entsprechenden Beträge der Kostenschätzung aus dem Jahr 2019 (die zu der ursprünglichen Annahme der Gesamtbaukosten in Höhe von 10,436 Mio. € führte) entsprechend hochgerechnet.

Ausgaben brutto ohne Planungskosten	Stand April 2019 /100 %	Stand Juni 2022	Erhöhung auf
Neubau KG 300 und 400	2.793.109 €	3.725.902 €	133,4 %
Außenanlagen KG 200 und KG 500	223.449 €	825.179 €	369,3 %
Gesamt	3.016.558 €	4.551.081 €	150,9 %

Auf dieser Basis würden sich bei einer durchschnittlichen Ausgabenerhöhung um **40 %** die Ausgaben wie folgt darstellen:

	Stand April 2019	Annahme
- Neubau Bettenhaus inkl. Außenanlagen	4.217.594 €	5.904.632 €
- energetische Sanierung Bestandsgebäude	5.903.181 €	8.264.453 €
- Brandschutzmaßnahmen Bestandsgebäude	314.600 €	440.440 €
Gesamt:	10.435.375 €	14.609.525 €

Bei einer durchschnittlichen Ausgabenerhöhung um **50 %** wäre mit Ausgaben in Höhe von insgesamt 15.653.63 € zu rechnen.

Das Kiek in! geht derzeit von Kosten für den Neubau (voraussichtlich inkl. Außenanlagen) in Höhe von 5.790.000 € aus. Dies entspricht einer Teuerung von **37,3 %**.

Anfallende Geldbeschaffungskosten werden bei der Ausgabenbetrachtung hier nicht berücksichtigt. Laut Berechnung des Kiek in! folgt aufgrund der Kreditaufnahme zur Finanzierung der Bau- und Baunebenkosten von 10.435.375 € eine Erhöhung des aus dem städtischen Haushalt zu tragenden jährlichen Fehlbetrages um 340.000 €.

Mit der Vorlage 1188/2018/DS wurde beantragt, innerhalb des ursprünglich angenommenen Ausgabenrahmens in Höhe von 10,436 Mio. € zur Deckung der Mehrausgaben für den Neubau und für die Außenanlagen eine Ausgabenverschiebung zu Lasten der Sanierung des Bestandsgebäudes vornehmen zu dürfen. Daraus würde jedoch folgen, dass deutliche Abstriche bei Standard der energetischen Gebäudesanierung gemacht werden müssten. Die Brandschutzmaßnahmen, die nach hiesiger Auffassung in der Kostenschätzung aus dem Jahr 2019 deutlich zu gering angesetzt wurden, sind jedoch bei einer Weiternutzung des Gebäudes mit städtischen Nutzungen auf jeden Fall im erforderlichen Umfang durchzuführen, was das Budget für die energetische Sanierung weiter schmälern würde. Die energetische Sanierung sollte aber bei einer weiteren städtischen Gebäudenutzung zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Neumünster und zur Senkung der Betriebskosten auf einem angemessenen Niveau durchgeführt werden. Dies würde bei einer Realisierung des Bettenhausneubaus dazu führen, dass die Gesamtausgaben des derzeitigen Immobilienkonzeptes deutlich über die zunächst angenommenen 10,436 Mio. € steigen würden.

Eckpunkte für die Finanzierung eines alternativen Immobilienkonzeptes Kiek in!

Ein alternatives Immobilienkonzept sollte finanziell günstiger sein als das aktuelle Bauprogramm.

Dabei ist bei den weiteren Überlegungen zu beachten, dass bei einem Verzicht auf den Neubau des Bettenhauses durch die bisherigen Beauftragungen und Leistungen Ausgaben in Höhe von 1.310.924 € entstanden sind. Hierin enthalten sind jedoch die Planungskosten für die Außenanlagen (30.079 €), die ggf. auch bei einem Verzicht auf den Neubau umgesetzt werden, 90.525 € für den Erwerb des Grundstücks Gartenstraße 34 (noch ohne Kosten für notarielle Leistungen und den Grundbucheintrag) sowie Ausgaben für die barrierefreie Erneuerung des Aufzugs im Bestandsgebäudes in Höhe von 180.975 €. Somit wäre bei einem Verzicht auf den Neubau des Bettenhauses von „verlorenen Ausgaben“ in Höhe von 1.009.345 €, also rd. **1 Mio. €** auszugehen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass es finanziell günstiger ist, einen Teil der Baukosten in den städtischen Haushalt zu verlagern und so die jährlichen aus dem Ergebnishaushalt zu finanzierenden Fehlbeträge zu reduzieren, da keine zusätzlich zu finanzierenden Geldbeschaffungskosten entstehen. Die Konsequenz für einen solchen Fall wäre allerdings, dass wegen des kommunalaufsichtlich gedeckelten Investitionshaushalts Ausgaben für andere geplante Investitionen zeitlich entsprechend geschoben werden müssten.

Synergieeffekte aus der kombinierten Nutzung von Internat, Jugendherberge, VHS und Veranstaltungsbereich

Die im Kiek in! realisierbaren Synergieeffekte beziehen sich im Wesentlichen einerseits auf die (Doppel)Nutzung der Internatsbetten für die Jugendherberge (insbesondere an Wochenenden und in den Schulferien) und andererseits auf die Bereitstellung von freien Raumkapazitäten der VHS für sonstige Veranstaltungen. Für die Jugendherberge und den Veranstaltungsbereich stehen keine eigenständigen Räume zur Verfügung. Daher werden im Weiteren bezüglich eines zu realisierenden Raumprogramms nur die Nutzungen Internat und VHS betrachtet. Diese wechselseitigen Synergien könnten auch bei einem alternativen Immobilienkonzept jeweils erreicht werden.

Durch die Inbetriebnahme des Holstenhallen Congress Center Schleswig-Holstein wurden die dortigen Veranstaltungskapazitäten nahezu verdoppelt. Daher stellt sich unabhängig vom Standort generell die Frage nach dem künftigen Bedarf an Veranstaltungsflächen im Kiek in!.

Im Internat wird eine Vollversorgung angeboten. Die hierzu bereitstehende Küche und deren Nebenräume sowie eine Cafeteria stehen auch für die VHS, den Veranstaltungsbe- reich und das Angebot Bildungsurlaub zur Verfügung.

Zudem ist durch den 24/7-Betrieb des Internats auch außerhalb der Öffnungszeiten des VHS-Geschäftszimmers die Rezeption des Internates Anlaufpunkt und Ansprechstelle für Dozierende und Teilnehmende der VHS-Angebote.

Erforderliche Bettenkapazität des Internats der Stadt Neumünster

Derzeit verfügt das Kiek in! im Internatsbereich nach Auskunft des Kiek in! über eine Kapazität von **225 Betten** in 46 Zimmern. Im Durchschnitt entspricht dies 4,89 Betten pro Zimmer.

Nach dem Neubau des Bettenhauses und der Sanierung des Bestandsgebäudes soll bezo- gen auf den Neubau eine Kapazität von 70 Betten in 35 Zimmern (2 Betten pro Zimmer) und bezogen auf das Bestandsgebäude eine Kapazität von 146 Betten in 41 Zimmern (durchschnittlich 3,56 Betten pro Zimmer), gesamt **216 Betten** in 76 Zimmern (durchschnittlich 2,84 Betten pro Zimmer) vorhanden sein. Bezogen auf das Bestandsgebäude wird der „eigentlich“ angestrebte Standard 2-Bett-Zimmer deutlich verfehlt. Nach Aus- kunft der Geschäftsführung des Kiek in! ist geplant, die 3- und 4-Bett-Zimmer soweit möglich nur mit zwei Personen zu belegen. So würde eine Kapazität von 152 Betten er- reicht.

Nach Auskunft (Schätzung) der Schulleiter der RBZen ist von einem Gesamtbedarf von **190 Betten** auszugehen.

Derzeit werden **50 Betten** für Schülerinnen und Schüler der Landesberufsschulen aus dem Ausbildungsbereich Lebensmitteltechnik im Lebensmittelinstitut KIN e.V. (KIN) be- reitgestellt. Hintergrund hierfür ist die für einige Unternehmen nicht länger hinnehmbare Unterbringung in Mehrbettzimmern/6-Bett-Zimmern. Diese Unternehmen sind jedoch derzeit aufgrund bestehender Verträge verpflichtet, diesbezüglich Kostenbeiträge sowohl an das Kiek in! als auch an das KIN zu leisten. Grundsätzlich würden diese Unternehmen gerne auch weiterhin die Übernachtungsmöglichkeit im KIN für ihre Auszubildenden nut- zen, möchten jedoch künftig die doppelten Kostenbeiträge vermeiden. Wesentliches Ar- gument hierfür ist, dass sich die Schulräume für die Lebensmitteltechnik ebenfalls im KIN befinden. Aus diesem Grund befürworten auch die Schulleiter der RBZen für diesen Aus- bildungsweig die weitere Nutzung der Bettenkapazität im KIN.

Daher sollte davon ausgegangen werden, dass der künftige Bedarf für das Kiek in! ledig- lich **140 bis 150 Betten** beträgt.

Bewertung der Wirtschaftlichkeit des Internates im Kiek in! und der Möglichkeit eines Defizitausgleichs für die VHS

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Kiek in! zeigt über die Jahre 2007 (Gründung der AöR zum 01.01.2007) bis 2021 folgende Ergebnisse:

Jahr	gesamt	Internat	DJH	Veranst.	VHS
2007	-753.902 €	-231.534 €	-46.593 €	-89.907 €	-385.868 €
2008	-488.494 €	-130.477 €	-26.335 €	-3.250 €	-328.432 €
2009	-480.881 €	-140.221 €	-27.213 €	-6.135 €	-307.312 €
2010	-467.721 €	-167.859 €	-16.530 €	-13.152 €	-270.180 €
2011	-412.806 €	-141.400 €	-46.582 €	-33.926 €	-190.898 €
2012	-384.933 €	18.540 €	1.534 €	-116.511 €	-288.496 €
2013	-420.437 €	-10.311 €	-30.298 €	-78.925 €	-300.903 €
2014	-399.998 €	-7.454 €	-13.157 €	-32.484 €	-346.903 €
2015	-389.983 €	-77.137 €	3.223 €	39.479 €	-355.548 €
2016	-379.445 €	-48.800 €	5.347 €	58.364 €	-394.356 €
2017	-371.000 €	3.296 €	19.335 €	23.593 €	-417.224 €
2018	-355.640 €	16.840 €	33.052 €	7.120 €	-412.652 €
2019	-385.806 €	25.484 €	29.976 €	12.425 €	-453.691 €
2020	-651.475 €	-54.846 €	-20.048 €	-28.546 €	-548.035 €
2021	-515.444 €	6.931 €	8.179 €	19.708 €	-550.262 €

Diese Werte wurden der Stadtverwaltung für den aktuellen Prüfzweck am 06.01.2023 vom Kiek in! zur Verfügung gestellt. Sie decken sich für das Jahr 2021 nicht mit den Werten, die in der Vorlage 1188/2018/DS vom 27.10.2022 dargestellt wurden. Ob auch für die Vorjahre derartige Differenzen vorliegen, wurde nicht geprüft.

Die Übersicht zeigt, dass es kaum möglich ist, mit Internat, Jugendherberge und Veranstaltungsbereich nennenswerte Gewinne zu erzielen, die zur Minderung des Defizits aus der VHS eingesetzt werden könnten. Insgesamt zeigen die detaillierteren Wirtschaftspläne des Kiek in!, dass in den vergangenen Jahren deutlich zu wenig in die Unterhaltung und Erneuerung des Bestandsgebäudes investiert wurde. Dies zeigt sich auch bei der diesbezüglichen Betrachtung und Bewertung vor Ort. Bedenkt man dies, ist in keinem Jahr zu keiner Teilnutzung von einem tatsächlich positiven finanziellen Einzelergebnis auszugehen.

Zudem ist zu beachten, dass die grundsätzlich zweckgebundenen Einnahmen des Internats, die dem Kiek in! von den RBZen aus den Schulkostenbeiträgen bereitgestellt werden, kaum rechtskonform zur Finanzierung der VHS eingesetzt werden dürften.

Insofern stellt die Annahme, dass aus der im Kiek in! vorliegenden Nutzungskombination eine Reduzierung des Defizits der VHS erfolgen würde/könnte, kein tragfähiges Argument gegen ein alternatives Immobilienkonzept dar.

Exkurs: Umsetzungskonzept des Internatsneubaus der Landeshauptstadt Kiel

Vor einigen Jahren stand die Landeshauptstadt Kiel vor vergleichbaren Herausforderungen bei der Entscheidung zum dortigen Internat. Für die bis zur Realisierung des Internatsneubaus zur Internatsunterbringung genutzten Gebäude bestand ein erheblicher und kostenintensiver Sanierungsbedarf. Nach sorgfältiger Abwägung hat sich Kiel entschieden, das Internatsgebäude über einen Bauträger für einen privaten Investor bauen zu lassen und die Räume anzumieten. Die Trägerschaft für das Internat wird unmittelbar durch die Landeshauptstadt wahrgenommen. Mit dem Neubau war eine Konzeptänderung verbunden: Die Vollversorgung der Schülerinnen und Schüler wurde aufgegeben und die Zimmer jeweils mit einer Pantryküche ausgestattet. Das Mittagessen wird an Schultagen in den Mensen der dortigen RBZen angeboten. Es steht im Erdgeschoss ein angemessen großer Gemeinschaftsraum zur Verführung, in dem auch in kleineren Gruppen gemeinsam gekocht und gegessen werden kann.

Aktuell hat Kiel in dem privat errichteten Gebäude eine Fläche von insgesamt 1.600 m² angemietet. Die derzeitige Bettenkapazität beträgt 118, die in 59 Zimmern (ausschließlich 2-Bett-Zimmer) mit einer Fläche von 1.350 m² bereitgestellt werden. (Zum Vergleich: Die Nettoraumfläche des geplanten Bettenhauses Kiek in! beträgt insgesamt rd. 1.453 m² für 70 Betten in 35 Zimmern.)

Die Landeshauptstadt Kiel plant in dem Internatsgebäude 2 weitere Geschosse anzumieten und so die Bettenkapazität auf insgesamt 190 zu erhöhen.

Derzeit beträgt der aktuelle jährliche Zuschussbedarf für das Kieler Internat rd. 200.000 € bei 118 Betten (1.695 € pro Bett). Bei einer linearen Hochrechnung auf 190 Betten ergibt sich ein Zuschussbedarf von 322.050 € p.a..

Die Mietdauer wurde auf 20 Jahre mit einer Verlängerungsoption zugunsten der Stadt festgelegt. Die Miete wurde für 8 Jahre fest vereinbart. Zum neunten Jahr wird eine Mietzinsanpassung vorgenommen.

Alternative Option(en) zu dem bestehenden Immobilienkonzept des Kiek in!

In Erweiterung des Prüfauftrags werden im Folgenden drei alternative Immobilienkonzepte für die derzeitigen Kiek in!-Nutzungen vorgestellt.

1. Internat und VHS im Bestandsgebäude Kiek in! bei Beibehaltung der genutzten Bettenkapazitäten im KIN und Reduzierung der (Gesamt)Bettenkapazität auf 196

Bei dieser Option wird auf den Neubau des Bettenhauses verzichtet. Die Sanierung des Bestandsgebäudes wird wie derzeit geplant mit 146 Betten durchgeführt. Zusammen mit den 50 Betten in KIN wird so eine Bettenkapazität von insgesamt 196 erreicht. Dies bedeutet eine Reduzierung der bislang geplanten Bettenkapazität um 20 Betten.

Nachteilig ist zu bewerten, dass der eigentlich durchgängig gewünschte 2-Bett-Zimmer-Standard im Kiek in! nicht erreicht wird. Bei 41 Zimmern liegt die durchschnittliche Bettenzahl pro Zimmer bei 3,56. Dieser Nachteil ist jedoch auch bei dem derzeitigen Kiek in!-Konzept gegeben. Voraussichtlich könnten bei dieser Variante die ursprünglich geplante Ausgabenhöhe von 10,436 Mio. € eingehalten werden. Zu prüfen wäre, ob durch die Aufgabe einer Vollversorgung weitere Bettenkapazitäten beziehungsweise eine Reduzierung der Bettenzahl pro Zimmer realisiert werden könnten. Zu bedenken ist hierbei, dass weitere bislang nicht geplante Ausgaben für Pantryküchen und für räumlich bauliche Maßnahmen entstehen würden.

Durch den Wegfall der Schulkostenbeiträge für die bei dieser Option künftig regelmäßig im KIN untergebrachten Schülerinnen und Schüler würden sich die Einnahmen entsprechend mindern, was voraussichtlich durch einen höheren städtischen Zuschuss zu kompensieren wäre.

2. Internat im Bestandsgebäude des Kiek in! mit einer Bettenkapazität von mindestens 190 Betten und möglichst durchgängig in dem gewünschten Standard 2-Bett-Zimmer bei Aufgabe der genutzten Bettenkapazitäten in KIN und Verlagerung der VHS in die ehemalige Helene-Lange-Schule

Auch hier wird auf den Neubau des Bettenhauses verzichtet. Durch die Auslagerung der VHS in die ehemalige Helene-Lange-Schule entsteht die Möglichkeit das Bestandsgebäude in Gänze zu einem Internat mit voraussichtlich durchgängigem 2-Betten-Zimmer-Standard umzubauen. Die Ausgaben dürften durch den höheren Umbauanteil über dem der bisher angedachten Sanierung des Bestandsgebäudes liegen.

Die denkmalgeschützte ehemalige Helene-Lange-Schule wird derzeit in Teilen durch den Fachdienst 66 (Tiefbau und Grünflächen) genutzt. Das Gebäude ist jedoch als Verwaltungsgebäude nicht besonders geeignet. Große Teile des Gebäudes sind derzeit ungenutzt. Bei einer Verlagerung der VHS in dieses Gebäude müssten für den Fachdienst 66 andere Büroräume gefunden werden. Da die derzeitige Raumnutzung nicht in Gänze bauordnungsrechtskonform ist, wären bei einem Verbleib des Fachdienstes 66 in dem Gebäude kurzfristige Maßnahmen zum Brandschutz und zur Herstellung der Barrierefreiheit durchzuführen.

Die kleine Sporthalle wird von zwei Vereinen unter der Woche genutzt. Die Nutzungskapazität ist jedoch bei weitem nicht ausgeschöpft und nach Auskunft des Fachdienstes 40 (Schule, Jugend, Kultur und Sport) könnten die Bedarfe der beiden Vereine auch an anderer Stelle abgedeckt werden. Ob auch eine parallele Nutzung durch VHS und die Sportvereine möglich ist, wäre zu prüfen.

Grundsätzlich ist das Gebäude der ehemaligen Helene-Lange-Schule zur Unterbringung einer VHS sehr geeignet. An diesem Standort könnte eine VHS mit einer deutlich höheren Strahlkraft entstehen, als dies im Kiel in!-Bestandsgebäude der Fall und auch perspektivisch möglich ist. Die Geschäftsführung des Kiel in! hat aktuell den grundsätzlichen Raumbedarf für eine VHS übermittelt. Die hierbei genannten Raumgrößen sind in Teilen in der ehemaligen Helene-Lange-Schule nicht darstellbar. Nach hiesiger Einschätzung werden diese Raumgrößen auch im Kiel in! nicht erreicht. Eine tatsächliche Überprüfung dieses Punktes konnte nicht stattfinden, da sich das Kiel in! nicht in der Lage sah, die Raumgrößen im dortigen Bestandsgebäude anzugeben. Nach einer aktuellen Wettbewerbsauslobung der Stadt Norderstedt für den Neubau einer VHS werden dort wesentlich geringere Raumgrößen für die Unterrichtsräume festgelegt, als vom Kiel in! gefordert. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass es auch bei den Gegebenheiten dieses Schulgebäudes möglich ist, ausreichend dimensionierte Räumlichkeiten für eine zukunftsfähige VHS zu realisieren.

Der Umbau sollte durch die städtische Bauverwaltung erfolgen, da für den diesbezüglich sorgsamem Umgang mit dem unter Denkmalschutz stehenden und baukulturell sehr wertvollen Gebäude eine hohe Fachkompetenz Voraussetzung ist. Die Finanzierung der Ausgaben würde dem entsprechend aus dem städtischen Haushalt erfolgen. Wie bereits im Abschnitt „Eckpunkte für die Finanzierung eines alternativen Immobilienkonzeptes Kiel in!“ angemerkt, würde dies zu einer zeitlichen Verschiebung anderer geplanter Investitionen führen.

Die Ausgaben für den Umbau der ehemaligen Helene-Lange-Schule können in der Kürze derzeit nicht verlässlich beziffert werden. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass zur Herstellung der Funktionsfähigkeit zunächst ein Betrag in Höhe von ca. 4,5 Mio. € ausreicht. Ggf. weitere durchzuführende Maßnahmen können im Rahmen einer laufenden Bauunterhaltung nachgezogen werden. Entscheidend für die Höhe der Ausgaben ist, ob zur Schaffung der tatsächlich erforderlichen Raumkapazität nur der historische/denkmalgeschützte Teil saniert und umgebaut werden müsste, oder ob das neuere sog. Laborgebäude einzubeziehen wäre.

Ob eine Bezugsfertigkeit des sanierten und umgebauten Gebäudes bis Mitte 2026 tatsächlich erreichbar ist, kann zum heutigen Zeitpunkt weder ausgeschlossen, noch verbindlich zugesagt werden.

3. Realisierung eines Internatsneubaus als Mietobjekt analog dem oben beschriebenen Verfahren für das Kieler Internat und Verlagerung der VHS in die ehemalige Helene-Lange-Schule

Zur Realisierung des Internatsneubaus durch eine private Investition und Anmietung durch das Kiel in! oder die Stadt Neumünster wird im Grundsatz auf den Abschnitt „Exkurs: Umsetzungskonzept des Internatsneubaus der Landeshauptstadt Kiel“ verwiesen.

Nach erster Einschätzung wäre ein solches Bauvorhaben voraussichtlich EU-weit auszuschreiben. Dabei sollte die Lage in der Innenstadt verbindlich vorgesehen werden. Hier bestehen diverse Nachverdichtungspotenziale. Die Lage des Internats in der Innenstadt würde dort den gewünschten und notwendigen Belebungseffekt erzeugen.

Aufgrund der Baukosten- und Mietpreisentwicklung im Zeitraum zwischen 2017 und heute dürfte der Zuschussbedarf gegenüber dem Vergleichsprojekt in Kiel deutlich höher liegen.

Ob eine Realisierung des Neubaus bis Mitte 2026 abgeschlossen werden könnte, kann derzeit nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Zur Verlagerung der VHS in die ehemalige Helene-Lange-Schule wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zu Ziffer 2 verwiesen.

Die Bestandsimmobilie des Kiek in! könnte nach Umzug des Internats und der VHS veräußert oder zur Einsparung derzeitiger Mietzahlungen für die städtische Verwaltung umgenutzt werden.

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin