

AZ: SGL IV – Sabine Kling

Drucksache Nr.: 1278/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Schul-, Kultur- und Sportaus- schuss	16.03.2023	Ö	Vorberatung
Planungs- und Umweltaus- schuss	22.03.2023	Ö	Vorberatung
Finanz- und Rechnungsprü- fungsausschuss	22.03.2023	Ö	Vorberatung
Bau- und Vergabeausschuss	23.03.2023	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	28.03.2023	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	04.04.2023	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter/in:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

**Raumbedarf VHS und Eignung des
Gebäudes der ehemaligen Helene-
Lange-Schule sowie Vorbereitung der
Ausschreibung zur Anmietung eines
Berufsschulinternats**

A n t r a g :

1. Die Raumbedarfsanalyse für die VHS sowie das Prüfergebnis zur Eignung der ehemaligen Helene-Lange-Schule werden zur Kenntnis genommen.
2. Die VHS wird zukünftig im Gebäude der ehemaligen Helene-Lange-Schule untergebracht.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Umnutzung der ehemaligen Helene-Lange-Schule als VHS erforderlichen Planungsleistungen zu beauftragen (Planungsbeschluss). Die hierzu erforderlichen Haushaltsmittel sind innerhalb des Haushaltsbudgets des Sachgebiets IV durch Einsparungen an anderer Stelle bereitzustellen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Fachdienst 66 „Tiefbau und Grünflächen“ anderweitig unterzubringen.
5. Den vorgeschlagenen Eckpunkten für eine Ausschreibung zur Anmietung eines Berufsschulinternats wird zugestimmt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung durchzuführen. Dabei kann sie sich durch ein externes Fachbüro unterstützen lassen. Die diesbezüglich erforderlichen Haushaltsmittel sind innerhalb des Haushaltsbudgets des Sachgebiets IV durch Einsparungen an anderer Stelle bereitzustellen.

ISEK:

- Neumünster als Oberzentrum erhalten und stärken
- alle Bevölkerungsgruppen und ihre besonderen Bedürfnisse berücksichtigen
- Innenstadt attraktiver machen
- finanzpolitisch nachhaltig handeln

Finanzielle Auswirkungen:

Die mit der Umnutzung der ehemaligen Helene-Lange-Schule zu einer VHS verbundenen investiven Auszahlungen sind aus dem städtischen Haushalt zu tragen. Die Planung ist noch nicht so weit fortgeschritten, dass die Auszahlungen zum jetzigen Zeitpunkt verlässlich geschätzt werden können. Es wird ein Betrag von insgesamt ca. 4,5 Mio. € angenommen. Für die in einem ersten Schritt zu beauftragende Planung werden Auszahlungen i. H. v. 550.000 € kalkuliert (20.000 € fällig in 2023, 530.000 € fällig in 2024). Die Mittel werden durch die zeitliche Verschiebung der Maßnahme „Fahrbahnausbau Frankenstraße von Störstraße bis Boostedter Straße“ bereitgestellt.

Durch die anderweitige Unterbringung des FD 66 erhöhen sich künftig die Mietaufwendungen, die die Stadt durch die Anmietung von Büroflächen aufbringen muss. Die Mehraufwendungen werden aus dem Ergebnishaushalt getragen.

Die Aufwendungen für die externe fachliche Begleitung der Ausschreibung des Internats werden mit 50.000 € angenommen. Sie werden aus dem Ergebnishaushalt finanziert.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
- Ja - negativ
- Nein

Begründung:

Zur Mitteilungsvorlage „Alternative Option zu dem bestehenden Immobilienkonzept des Kiek in!“ (0562/2018/MV) hat die Ratsversammlung am 14.02.2023 den hierzu von den Fraktionen der CDU und der SPD eingebrachten Antrag mehrheitlich angenommen. Neben der Kenntnisnahme der Mitteilungsvorlage der Verwaltung wurde Folgendes beschlossen:

- Die Planungen zur künftigen Realisierung eines Neubaus eines Bettenhauses in der Gartenstraße sind einzustellen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, eine Raumbedarfsanalyse für die VHS vorzunehmen und auf dieser Grundlage zu bewerten, ob die Helene-Lange-Schule als künftiger Standort geeignet ist.
- Die Verwaltung wird beauftragt, eine Ausschreibung zur Anmietung eines Internats in der Innenstadt von Neumünster vorzubereiten

Raumbedarf der VHS

Von Leitungsbereich der VHS wurde nach Nachfrage Anfang März der folgende Mindestraumbedarf übermittelt:

- Büros für bis zu 10 Personen, davon möglichst 4 Einzelbüros,
- 10 Unterrichtsräume mit einer Größe von 46 m² bis 55 m² für eine Nutzung mit bis zu 26 Personen,
- 5 Unterrichtsräume mit einer Größe von rd. 35 m² für eine Nutzung mit bis zu 16 Personen,
- 1 PC-Raum,
- 1 Lehrküche,
- 1 Bewegungsraum mit Dusche, WC und Umkleideraum,
- 1 Lehrerzimmer,
- 1 Aufenthaltsraum/Cafeteria.

Mit dem von der Geschäftsführung des Kiek in! Ende 2022 übermittelten Raumbedarf wurde zusätzlich der Bedarf an einem Saal von 200 m² (als Ersatz für den Saal im Gebäude Gartenstraße) sowie einem Werkraum inkl. Brennofen für Töpferkurse mit einer Größe von 40 m² angemeldet.

Im Gebäude Gartenstraße 32 stehen der VHS derzeit folgende Unterrichtsräume grundsätzlich zur Verfügung:

- Bewegungsraum mit 85 m²,
- Entspannungsraum mit 60 m²,
- PC-Raum mit 61 m²,
- Saal mit 300 m²,
- Töpferei mit 44 m²,
- 8 Unterrichtsräume mit Größen zwischen 23 m² und 46 m²,
- 7 Unterrichtsräume mit Größen zwischen 65 m² und 67 m²,
- 2 Unterrichtsräume mit je 100 m².

Nach dem der Verwaltung vorliegenden Belegungsplan für den Zeitraum 20. – 26. Februar 2023 sind die Räume jedoch nicht vollständig ausgelastet. Perspektivisch plant die VHS jedoch weitere Drittmittel finanzierte Angebote, die einerseits zu einer verbesserten Auslastung der Räume führen und andererseits den Zuschussbedarf für die VHS senken sollen.

Insgesamt ist der hier dargestellte, von der VHS angegebene Raumbedarf als nachvollziehbar und realistisch zu bewerten.

Raumkapazitäten in der ehemaligen Helene-Lange-Schule und Eignung des Gebäudes zur Nutzung als VHS

Der von der VHS gemeldete Mindestraumbedarf könnte in dem Gebäude ohne Nutzung des Keller- und des Dachgeschosses untergebracht werden:

- Zur öffentlichen Nutzung des Gebäudes ist die Barrierefreiheit herzustellen. Diese kann über Rampen, durch einen Aufzug und ggf. ergänzend über kleinere Plattformaufzüge erreicht werden.
- Die erforderlichen Büroräume können im Erdgeschoss untergebracht werden. Sofern die Bereitstellung von 4 Einzelbüros zwingend ist, sind ggf. geringfügige Umbaumaßnahmen erforderlich.
- Im Erdgeschoss können 7 Unterrichtsräume mit Größen zwischen 49 m² und 54 m² untergebracht werden. Hierzu sind die im Zuge der Unterbringung des Fachdienstes 66 „Tiefbau und Grünflächen“ hergestellten raumtrennenden Leichtbauwände zurückzubauen.
- Die Sporthalle, die eine Größe von 209 m² hat, könnte als Bewegungsraum genutzt werden. Durch den Einbau eines multifunktional nutzbaren Bodens könnte die Halle zusätzlich als Ersatz für den Saal im derzeitigen Kiek in!-Gebäude zur Durchführung von Veranstaltungen genutzt werden. Zu beachten ist dabei, dass Veranstaltungen aufgrund der Lage des Gebäudes in einem Wohngebiet voraussichtlich auf eine Teilnehmendenzahl von 199 Personen beschränkt werden müssten. Der barrierefreie Zugang zur Halle kann problemlos über den ehemaligen Schulhof hergestellt werden. Sollte die barrierefreie Erschließung der Halle auch aus dem Inneren des Gebäudes zwingend sein, wären ggf. entsprechende zusätzliche bauliche Eingriffe erforderlich.
- Im Obergeschoss könnten 8 Unterrichtsräume mit Größen zwischen 41 m² und 55 m² eingerichtet werden. 2 dieser Unterrichtsräume sind derzeit durch eine in den 1970er Jahren entstandene Leichtbauwand abgetrennt. Durch einen Ersatz dieser Wand durch einen mobilen Raumteiler würde durch ein Zusammenlegen von 2 Unterrichtsräumen ein Raum mit einer Größe von 95 m² entstehen, der dann als sog. Entspannungsraum voraussichtlich besser geeignet ist, als die Sporthalle.
- Ebenfalls im Obergeschoss könnten ein PC-Raum mit einer Größe von 70 m² und ein Lehrerzimmer mit 29 m² entstehen.
- Eine voll ausgestattete Lehrküche mit einer Größe von 70 m² ist im Obergeschoss vorhanden. Angrenzend könnte ein Aufenthaltsraum mit Cafeteriafunktion mit 31 m² sowie eine Teeküche/ein Pausenraum für die Mitarbeitenden der VHS mit einer Größe von 17 m² eingerichtet werden.
- Erschließungs- und Nebenflächen stehen in dem Gebäude in ausreichendem Umfang zur Verfügung.
- Im Schulhof können die erforderlichen Stellplätze, ein Raucherbereich und auch ein kleiner Freizeitgarten untergebracht werden. Zudem kann ein gut gestalteter Außenbereich in direktem räumlichem Zusammenhang mit der derzeitigen Sporthalle eine gute „Freiraum“-Ergänzung für Veranstaltungen sein.

Zusätzlich verfügt das Gebäude im Kellergeschoss über Räume, die grundsätzlich für handwerkliche und künstlerische Kurse, insbesondere für die Töpferei, geeignet sind. Im Dachgeschoss stehen weitere 4 Unterrichtsräume zur Verfügung. Diese Räumlichkeiten sollten in die Umbauplanung einbezogen werden. Aufgrund der nur beschränkt zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel könnten diese jedoch zunächst als Reserve behandelt und aus dem konkreten Umbau herausgenommen werden. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt zeigen, dass die VHS weitere Räume benötigt, könnte der Umbau dieser Räume als 2. Bauabschnitt erfolgen.

Das sogenannte Laborgebäude, das in den frühen 1980er Jahren an die Schule angefügt wurde, eignet sich für eine Umnutzung für VHS-Zwecke nicht. Auf 2 Geschossen sind in dem Gebäude lediglich insgesamt 4 Unterrichtsräume vorhanden. Der Einbau eines Aufzugs wäre hier nicht verhältnismäßig. Es ist daher zu prüfen, ob eine anderweitige Nachnutzung möglich ist. Alternativ ist der Abbruch des Gebäudes zu erwägen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich das Gebäude der ehemaligen Helene-Lange-Schule (Altbau) für eine Umnutzung zu einer VHS sehr eignet. Gründe, die gegen eine Eignung sprechen, sind nicht erkennbar.

Eckpunkte für die Ausschreibung eines Internats als Mietobjekt

Die Stadt beabsichtigt, das Landesberufsschulinternat Neumünster künftig anzumieten und diesbezüglich eine Ausschreibung vorzunehmen. Zur konkreten Formulierung der Ausschreibung ist die Festlegung von Eckpunkten erforderlich:

1. Das Internat soll in einem Neubau untergebracht werden, der eigens zu diesem Zweck errichtet wird. Es ist Ziel der Stadt, das Internat unmittelbar in der Innenstadt unterzubringen. Bei den in diesem Bereich vorzufindenden leerstehenden Immobilien ist nicht davon auszugehen, dass sie die spezifischen Anforderungen, die sich insbesondere aus der erforderlichen pädagogischen Betreuung der Berufsschülerinnen und -schüler und der bereitzustellenden Zimmeranzahl ergeben, erfüllen. Zudem verspricht ein Neubau im Vergleich zu einem umgenutzten Bestandsgebäude geringere Betriebskosten.
2. Es sind durchweg Zweibettzimmer zu realisieren. Eine höhere Bettenanzahl pro Zimmer entspricht nicht den heutigen Anforderungen an die Unterbringung von Berufsschülerinnen und -schülern. Im Fall, dass eine Einzelbelegung eines Zweibettzimmers gewünscht wird, soll dies bei einem erhöhten Übernachtungspreis ermöglicht werden, sofern die Auslastung des Internats dies zulässt.
3. Angemietet werden sollen insgesamt 75 Zimmer mit 150 Betten sowie die für das Internat erforderlichen weiteren Räume (Aufenthaltsraum, Büros, sonstige Nebenräume). Laut Auskunft (Schätzung) der Schulleiter der RBZen ist von einem Gesamtbedarf von 190 Betten auszugehen. Inzwischen wurde zwischen der Stadt Neumünster und dem Lebensmittelinstitut KIN e. V. ein Letter of Intent abgeschlossen, der die langfristige Bereitstellung von 50 Internatsplätzen im Standard Zweibettzimmer für Schülerinnen und Schüler der Landesberufsschulen, insbesondere für Fachkräfte für Lebensmitteltechnik, zum Inhalt hat. Somit stehen an den beiden Standorten in Summe 100 Zimmer mit 200 Betten zur Verfügung. Bei der Festlegung der Bettenzahl ist berücksichtigt, dass das Internat auch für die künftigen Studierenden der Fachhochschule Kiel in Neumünster sowie anderen Nutzergruppen eine günstige Übernachtungsmöglichkeit als Hostel/Jugendherberge bieten soll.
4. Bezogen auf den angestrebten Internatsneubau in der Innenstadt wird auf eine Vollversorgung der Schülerinnen und Schüler verzichtet. Die Zimmer werden durchweg mit Pantryküchen ausgestattet. Es wird davon ausgegangen, dass dies für die Stadt im Ergebnis die günstigere Variante darstellt. Zudem dürften die Pantryküchen auch für den Hostelbetrieb eine zukunftsfähige Lösung sein.
5. Der Internatsneubau soll auf einem städtischen Grundstück in der Innenstadt realisiert werden, das der künftigen Investorin/dem künftigen Investor in Erbbaupacht zur Verfügung gestellt wird.

Die Verwaltung hat 5 stadteigene in der Innenstadt gelegene Grundstücke auf ihre Eignung für den Internatsneubau überprüft. Bei einer linearen Hochrechnung der angemieteten Nutzfläche des Vergleichsprojektes in Kiel von 59 Zimmer/118 Betten auf 75 Zimmer/150 Betten kann von einer erforderlichen Brutto-Grundfläche von mindestens 2.500 m² ausgegangen werden.

a. Brachenfelder Straße 2

Das hinter dem Stadthaus gelegene Grundstück hat eine Größe von 809 m². Es ist derzeit teilweise mit einem Fahrradschuppen überbaut und wird zusätzlich als Mitarbeiterparkplatz genutzt. Das Grundstück ist bei einer Überbaubarkeit von 80 % und einer Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen zu klein.

b. Kleinflecken (ohne Hausnummer)

Das am Kleinflecken zwischen Mühlenbrücke und Proppes Gang gelegene Grundstück hat eine Größe von 400 m². Es ist bei einer maximal dreigeschossigen Bebauungsmöglichkeit deutlich zu klein.

c. Rudolf-Weißmann-Straße,

Bei einer Teilüberbauung des offensichtlich untergenutzten öffentlichen Parkplatzes könnte ein für den Internatsneubau ausreichendes Grundstück gebildet werden. Bevor jedoch über den Wegfall öffentlicher Parkplätze entschieden werden kann, ist im Zusammenhang mit dem neu aufzustellenden städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt ein Konzept für den ruhenden Verkehr zu erarbeiten und politisch zu diskutieren. Da das Internat zügig realisiert werden soll, kommt dieses Grundstück für den Internatsneubau nicht in Betracht.

d. Waschpohl

Für eine Teilüberbauung des öffentlichen Parkplatzes Waschpohl treffen die Ausführungen zum öffentlichen Parkplatz Rudolf-Weißmann-Straße gleichermaßen zu.

e. Kleinflecken (ohne Hausnummer)

Das unmittelbar neben der Stadthalle am Kleinflecken gelegene Grundstück hat eine Größe von 1.084 m². Es erstreckt sich vom Kleinflecken bis zu den Teichanlagen. Der Bebauungsplan schränkt das Maß der baulichen Nutzung für dieses Grundstück für die am Kleinflecken gelegene Grundstückshälfte auf eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 und eine Geschossigkeit von 3+Staffel ein. Für die an den Teichanlagen gelegene Grundstückshälfte liegt die Grundflächenzahl bei 0,6 und die Geschossflächenzahl bei 1,2. Die Geschossigkeit ist auf 2+Staffel begrenzt. Um ein Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche von mindestens 2.500 m² auf dem Grundstück zu realisieren, müssen voraussichtlich Befreiungen von den Festlegungen des Bebauungsplans zugelassen werden. Aus fachlicher Sicht ist dies unproblematisch. Um die Bebauungsmöglichkeit zu verbessern und ggf. zusätzliche Nutzungen zu ermöglichen, prüft die Verwaltung den Ankauf des unmittelbar angrenzenden unbebauten Grundstücks.

Trotz der dargestellten Problematik zum eingeschränkten Maß der baulichen Nutzung soll das unmittelbar neben der Stadthalle am Kleinflecken gelegene Grundstück für den Neubau des Internats genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Flächen mittels einer guten architektonischen Lösung in Verbindung mit den oben beschriebenen Maßnahmen auf dem Grundstück realisiert werden können.

6. Bei der Realisierung des Internatsneubaus auf dem vorgeschlagenen Grundstück Kleinflecken (neben der Stadthalle) sollen zur Bebauung neben der Internatsnutzung zusätzliche Nutzungen zugelassen werden, sofern diese auf dem Grundstück entwurfsabhängig möglich sind. Hier kommen Wohn-, Gastronomie-, Büro- und Hotelnutzungen in Betracht.
7. Die Verwaltung wird sich bei der Ausschreibung von einem externen Fachbüro unterstützen lassen, da Erfahrungen mit derartigen Verfahren intern nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind.
8. Für die Ausschreibung wird ein Verfahren gewählt, das neben dem Kriterium der Wirtschaftlichkeit für die Stadt bzw. das Kiek in! (Mietzins, Betriebskostenprognose) die städtebaulichen, architektonischen und baulichen Qualitätskriterien sowie die Funktionalität berücksichtigt. Zu prüfen ist, ob ein vorgeschalteter oder ein in das Bieterverfahren integrierter Planungswettbewerb ein geeignetes Instrument der Qualitätssicherung sein kann.

Auswirkungen der Beschlussfassung auf das Klima:

Durch die Sanierung des Gebäudes der ehemaligen Helene-Lange-Schule sowie durch den Neubau eines Internates ist mit zusätzlichen Treibhausgasemissionen und Energieverbräuchen für die Baumaßnahmen sowie für die Herstellung und den Transport der Baumaterialien auszugehen.

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin