

Vorlage Nr. 101.18.1939

4. November 2020  
1 von 4

**Neubau einer Feuer- und Rettungswache Ost durch die Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG (KG)**

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Christian Geselle

Mitberichterstatter/-in:

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Neubau einer Feuer- und Rettungswache Ost im Stadtteil Waldau, mit einer voraussichtlichen Bruttogrundfläche von 7.780 m<sup>2</sup> und voraussichtlichen Herstellungskosten in Höhe von 22,156 Mio. € (brutto) wird zugestimmt.
2. Der Magistrat wird ermächtigt, mit der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG (KG) einen Mietvertrag über die sich aus den Herstellungskosten abgeleitete Miete abzuschließen.
3. Der Magistrat wird ermächtigt, mit der Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH oder ihrer Tochtergesellschaft (KVV) einen Contractingvertrag über die in der Feuer- und Rettungswache Ost eingebrachte technische Gebäudeausstattung in Höhe von ca. 8,383 Mio. € (brutto) abzuschließen.

**Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 19. Juni 2017 dem Bedarfs- und Entwicklungsplan (BEP) der Feuerwehr Kassel zugestimmt. Der Bedarfs- und Entwicklungsplan beschreibt das Erfordernis, einen weiteren Standort der Berufsfeuerwehr im Kasseler Osten zur Sicherstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten mit dem vorgesehenen Erfüllungsgrad in diesem Teil des Stadtgebietes zu erreichen. Neben der Wohnbebauung ist auch das Industriegebiet Kassel Waldau mit einer hohen Anzahl von Firmen und Verkaufsstätten und einer damit verbundenen großen Anzahl von Beschäftigten und Kunden sowie das hohe Verkehrsaufkommen auf der Bundesautobahn A7 von dem nicht ausreichenden Erfüllungsgrad der Hilfsfrist betroffen.

Neben dem Standort der Berufsfeuerwehr wird im BEP auch die Implementierung der Freiwilligen Feuerwehren Bettenhausen/Forstfeld und Waldau an diesem Standort geplant.

Die beiden Freiwilligen Feuerwehren verfügen über Feuerwehrhäuser im Faustmühlenweg (Forstfeld) und der Waldemar-Petersen-Straße (Waldau), welche sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden und abgängig sind. Eine Ertüchtigung der Feuerwehrhäuser auf den aktuellen Stand der DIN-Norm und den Vorschriften der Unfallkassen ist in den Bestandsimmobilien und auf den vorhandenen Grundstücken nicht möglich.

Mit der Zusammenführung der beiden Standorte der Freiwilligen Feuerwehren mit einem Standort der Berufsfeuerwehr, können die Standorte der Freiwilligen Feuerwehr eingespart werden, wobei gleichzeitig die Effektivität erhöht wird.

Weiter ist an diesem Standort auch das Katastrophenschutzlager für die Stadt Kassel geplant. Nicht nur in Coronazeiten erlangt der Bevölkerungs- und Katastrophenschutz eine besondere Bedeutung. Die beiden Freiwilligen Feuerwehren sind zum Beispiel Teil einer Löschwasserförderkomponente des Katastrophenschutzes, welche auch kommunal zum Einsatz kommt und deren Ausrüstung zurzeit auf der Feuer- und Rettungswache 1 der Berufsfeuerwehr stationiert ist. Durch eine Verlagerung auf den geplanten Stützpunkt Ost kommt es zu einer Optimierung der Ausbildungsmöglichkeiten und schafft gleichzeitig dringend benötigte Stellplatzflächen auf der Feuer- und Rettungswache 1. Weitere Fahrzeuge und Ausstattung des Katastrophenschutzes sind derzeit dezentral in angemieteten Hallen untergebracht.

Nach Fertigstellung des Katastrophenschutzlagers im Standort Ost werden die angemieteten Lagerhallen in Bettenhausen nicht mehr erforderlich sein. Durch die Bündelung der Katastrophenschutz-ausrüstung am Standort Ost, zusammen mit einer Einheit der Berufsfeuerwehr, wird der zeitliche Aufwand für vorgeschriebene regelmäßige Prüf- und Wartungsarbeiten deutlich reduziert und gleichzeitig eine optimierte Überwachung der Ausrüstung sichergestellt. Durch die angedachte Stationierung von Fahrzeugen kann gleichzeitig die Zugriffsmöglichkeit auf die Katastrophenschutz-ausrüstung und ein optimiertes Logistiksystem umgesetzt werden.

Für den gemäß BEP erforderlichen Neubau der Feuerwache Ost wurde erkundet, ob im Betrachtungsraum der Stadtentwicklung Waldau ein neuer Feuerwehrstandort ermöglicht werden kann.

Mit Beschluss vom 11.05.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/10 „Wahlebach, Forstbachweg“ zugestimmt.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans für das Areal ist eine planungsrechtliche Sicherung mit Neuordnung und Erweiterung des Schulstandortes der Offene Schule Kassel Waldau (OSW), als auch einer Neubebauung der östlich angrenzenden Grundstücksflächen.

3 von 4

Die GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) wurde von KG mit der Neuordnung und baulichen Entwicklung des Areals am Forstbachweg beauftragt. Neben der OSW sind die Funktionen für zukünftige Gemeinbedarfseinrichtungen, z. B. Polizei und Feuerwehr, zu untersuchen und umzusetzen.

In enger Abstimmung mit der Feuerwehr Kassel, der GWGpro, der KG und der kplan AG wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ein Raum- und Standortkonzept erstellt. Die Machbarkeitsstudie der kplan AG kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass der Raum- und Flächenbedarf für eine neue Feuer- und Rettungswache Ost mit den Funktionen Berufsfeuerwehr, Rettungsdienst, Freiwillige Feuerwehren Waldau und Forstbach sowie Katastrophenschutz auf der untersuchten Fläche abgebildet werden kann.

Nach erfolgtem Beschluss ist beabsichtigt, dass die KG die GWGpro mit der Realisierung der Baumaßnahme, auf einem von der Stadt Kassel überlassenen Grundstück, beauftragt. Die KG vermietet anschließend das Gebäude an die Stadt Kassel zur Kostenmiete. Zur Finanzierung der Baumaßnahme seitens der KG bedient diese sich eines Darlehens, welches über die von der Stadt Kassel zu zahlenden Mietzinsen zurückgezahlt wird (Forfaitierung). Der Mietvertrag zwischen der Stadt Kassel und der KG soll über 30 Jahre geschlossen werden. Die sich aus den prognostizierten Herstellungskosten des Gebäudes abgeleitete Kostenmiete (Miete I) wird 830.948 € pro Jahr betragen. Mit Ablauf der Mietzeit soll das Darlehen getilgt sein. Die Herstellungskosten beinhalten bereits mit dem Gebäude verbundene feuerwehrspezifische Festeinbauten, nicht in den Herstellungskosten inkludiert sind Kosten für die Erstausrüstung an Mobiliar.

Um das Feuerwehrgebäude in einem guten Zustand zu erhalten, soll mit Abschluss des Mietvertrages auch ein Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der GWGpro abgeschlossen werden. Ziel dieses Vertrages ist die laufende Instandhaltung der Immobilie. Somit soll sichergestellt werden, dass auch nach Ablauf der Mietzeit ein funktionstüchtiges Gebäude in gutem Zustand vorhanden ist. Für die Instandhaltung der Immobilie wurden 0,5 % der Investitionskosten für Dach+Fach (hier ca. 11.215.750 Mio €) pro Jahr veranschlagt. Die hieraus abgeleitete Miete II wird voraussichtlich 56.078 € pro Jahr betragen.

Darüber hinaus soll mit der AG ein Contractingvertrag über die technische Gebäudeausstattung abgeschlossen werden. Mit diesem Vertrag soll erreicht werden, dass die technische Gebäudeausstattung immer aktuell ist und die Stadt Kassel als Mieterin sich nicht mit der Gebäudetechnik auseinandersetzen muss. Die Stadt Kassel bezieht aus dem Vertrag unter anderem die Leistungen Wärme und

Kälte, Licht, Lüftung, Strom usw., die AG ist zur Bereitstellung dieser Leistungen verpflichtet.

4 von 4

Der Magistrat hat diese Vorlage in seiner Sitzung am 2. November 2020 beschlossen.

Christian Geselle  
Oberbürgermeister