

Vorlage Nr. 101.19.1012

15. Januar 2024
1 von 4

Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG (SKI) für die Sanierung der Paul-Julius-von-Reuter-Schule in Bauabschnitt mit teilweise Ersatzneubau

Berichtersteller/-in: Oberbürgermeister Dr. Sven Schoeller

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der SKI für die Sanierung in Bauabschnitt mit teilweise Ersatzneubau an der Paul-Julius-von-Reuter-Schule wird zugestimmt.

Begründung:

Die Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG (SKI) ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Kassel. Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Leistungen im Zusammenhang mit der Immobilienverwaltung für die Stadt Kassel. Die Gesellschaft kann Bau-, Umbau- und Sanierungstätigkeiten an/ auf Gebäuden und Grundstücken der Stadt Kassel vornehmen, welche sie im Rahmen von Miet- und Pachtverträgen an die Stadt Kassel vermietet und verpachtet.

Mit Beschluss vom 8. April 2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Kooperation zwischen der GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) und der Stadt Kassel zur Schulsanierung zugestimmt und den Magistrat beauftragt die Gründung der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co.KG vorzubereiten (- 101.18.1252-). Im Rahmen der Kooperation sollten aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit folgende Schulen (in alphabetischer Reihenfolge) berücksichtigt werden:

- Elisabeth-Knipping-Schule (berufliche Schule)
- Georg-August-Zinn-Schule (integrierte Gesamtschule)
- Johann-Amos-Comenius-Schule (integrierte Gesamtschule)
- Offene Schule Waldau (integrierte Gesamtschule)
- Schule Hegelsberg (kooperative Gesamtschule)

Mit Beschlüssen vom 31. August und 7. Dezember 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung sodann dem Neubau einer Kindertagesstätte im Stadtteil Nordshausen (-101.18-1787-) und einer Feuer- und Rettungswache Ost zugestimmt (-101.18.1939-). Auch die Planungen und Umsetzungen der Erweiterungsbauten am Wilhelmsgymnasium und Fridrichsgymnasium wurden von der Stadtverordnetenversammlung am 7. Dezember 2020 beschlossen (-101.18.1947-).

Mit dem Bau der Offenen Schule Waldau sowie der Feuer- und Rettungswache Ost wird Anfang 2024 begonnen. Die Fertigstellung der Offenen Schule Waldau wird für Anfang 2026 anvisiert. Der Neubau der Feuer- und Rettungswache Ost wird voraussichtlich Mitte 2026 fertiggestellt.

Die Paul-Julius-von-Reuter-Schule (Reuterschule) ist eine von drei Beruflichen Schulen der Stadt Kassel, die das Berufsfeld Wirtschaft und Verwaltung anbieten. Ihren Schwerpunkt hat die Reuterschule innerhalb dieses Berufsfeldes in den Bereichen Handel/Dienstleistungen, Marketing, Absatzwirtschaft und Kundenberatung.

Im Schuljahr 2023/24 besuchen 1573 Schülerinnen und Schüler in 78 Klassen die Schule. Geprägt wird die Schule insbesondere durch die Berufsschule (Teilzeit) und die Fachoberschule (Vollzeit). Ca. 1/3 der Schülerinnen und Schüler wird in den Vollzeitschulformen und ca. 2/3 der Schülerinnen und Schüler in den Teilzeitschulformen unterrichtet. Sowohl bei den Vollzeit- als auch bei den Teilzeitschulformen entwickeln sich die Schülerzahlen seit Jahren rückläufig.

Der bauliche Zustand der Reuterschule ist stark sanierungsbedürftig. Im Rahmen einer Voruntersuchung wurden bereits 2018 im denkmalgeschützten historischen Gebäudeteil F (Gießbergstraße) deutliche Mängel erkannt, die dazu führten, dass das Gebäude auf Grund mangelhafter Nachkriegs-Betonqualität im Bereich der Decken umgehend für den Unterricht gesperrt und aus der Nutzung genommen wurde. Die Sperrung betrifft 10 Klassenräume, 2 PC-Räume und 8 Nebenräume. Die Klassen wurden in anderen Gebäudeteilen untergebracht und der Wegfall der Räume organisatorisch in Zusammenarbeit mit den Nachbarschulen kompensiert.

Auch am, in den 50er Jahren errichteten, Gebäudeteil D (Gießbergstraße / gegenüber Jägerstraße) gibt es bauliche Mängel im Bereich der Gründung. Setzungsprozesse im Untergrund führen zu Rissbildung an der Schnittstelle zum historischen Vorkriegs-Baukörper und belasten auf Dauer das Tragwerk. Die restlichen Baukörper der Schule sind ebenfalls in unterschiedlichem Maße sanierungsbedürftig.

Die Umsetzung der Sanierung ist schrittweise geplant, dabei werden neben der Generalsanierung einzelner Baukörper auch Teilabriss und Neubauten erforderlich. Für die Sanierungsphase wurde zwischenzeitlich die

Mönchebergschule so hergerichtet, dass sie als Ausweichstandort für einen Teil der Martin-Luther-King-Schule genutzt werden kann, um für die Sanierung der Reuterschule Raum zu gewinnen. 3 von 4

Die in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen sowie des Ausschusses für Schule, Jugend und Bildung am 2. November 2022 vorgestellten Ergebnisse der Phase Null sind Grundlage für das Projekt und werden im Rahmen der Projektbearbeitung aktualisiert.

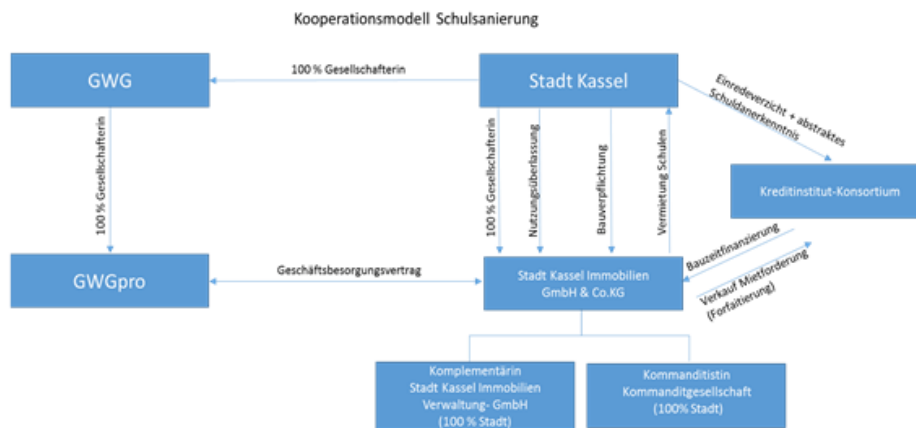
Ein großer Teil der investiven Haushalts- und Fördermittel werden aktuell in den Schulbau investiert, so viel, wie seit den 1970er Jahren nicht mehr. Mit der neuen Schulbauoffensive soll u.a. der Sanierungsstau abgebaut werden. Bei dem Projekt Reuterschule -Sanierung mit teilweise Ersatzneubau-ist bereits heute absehbar, dass die Maßnahme eine Projektgröße erreicht, die sich ohne deutliche Förderkulisse nicht oder nur über einen langen Zeitraum im städtischen Finanzhaushalt darstellen lässt.

Aufgrund haushalterischer und personeller Rahmenbedingungen ist die Stadt Kassel auch in absehbarer Zukunft allein nicht in der Lage, umfassende Sanierungsmaßnahmen an Schulen innerhalb eines angemessenen Zeitraums durchzuführen. Das Zusammenführen von Projekten des städtischen Hochbauamtes und der SKI trägt zu einer optimalen Ausnutzung und Steuerung von personellen und finanziellen Ressourcen bei.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen des Strategieprozesses der Stadt Kassel Konzepte zur Schulsanierung unter Berücksichtigung haushaltsrechtlicher, (finanz-) wirtschaftlicher, eigentumsrechtlicher und steuerrechtlicher Rahmenbedingungen erarbeitet und bewertet. Als Lösung bietet sich ein Kooperationsmodell zwischen der Stadt Kassel und der SKI bzw. GWGpro an, das beste Möglichkeiten zur Umsetzung der städtischen Interessen im Bereich der Schulsanierung garantiert.

Ein Kreditinstitut-Konsortium stellt der SKI die erforderlichen Mittel zur Verfügung. Die Besicherung der Darlehensverträge erfolgt hierbei durch die Abtretung der von der Stadt Kassel an die SKI zu leistenden Mietzahlungen (Forfaitierung) sowie durch einen Einredeverzicht mit abstraktem Schuldanerkenntnis seitens der Stadt Kassel gegenüber dem Kreditinstitut-Konsortium.

Das nachfolgende Schaubild verdeutlicht die Beziehungen der am Schulsanierungsprojekt Beteiligten:



Vorteile ergeben sich in diesem Kooperationsmodell vor allem, weil:

- Beide Gesellschaften finanziell (SKI) und personell (GWGpro) in der Lage sind, dieses Schulsanierungsprogramm umzusetzen
- Eine kommunale Steuerung (z. B. über Aufsichtsrat, Bestellung der Geschäftsführung, Revisionsamt) sichergestellt ist und die Stadt Kassel in alle wichtigen Entscheidungsprozesse, insbesondere die Auftragsvergabe (Open-book-Verfahren), eingebunden wird
- Alle Maßnahmen durch die SKI im Rahmen des Prinzips der Kostenmiete realisiert werden
- SKI nicht den Ausschreibungs- und Vergabebedingungen (unterhalb der Schwellenwerte) wie die Stadt unterliegt

Schließlich ist davon auszugehen, dass die Sanierungsmaßnahmen und Neubauvorhaben durch die SKI in einem angemessenen Zeitraum sowie möglichst ressourcenschonend umgesetzt werden können.

Der Magistrat hat diese Vorlage in seiner Sitzung am 15. Januar 2024 beschlossen.

Dr. Sven Schoeller
Oberbürgermeister