

Kassel documenta Stadt  
Stadtverordnetenversammlung  
Ausschuss für Schule, Jugend und  
Bildung

Geschäftsstelle:  
Hauptamt  
Büro der  
Stadtverordnetenversammlung  
Annika Kuhlmann  
annika.kuhlmann@kassel.de  
Telefon 0561 787 1224  
Fax 0561 787 2182

Rathaus  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel  
W 222 a

Behördennummer 115  
Rechtshinweise  
zur elektronischen  
Kommunikation  
im Impressum unter  
www.kassel.de

34112 Kassel documenta Stadt

An die  
Mitglieder  
des Ausschusses für Schule, Jugend und Bildung  
der Stadtverordnetenversammlung  
Kassel

**Kassel** documenta Stadt

19. März 2019  
1 von 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **27.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Schule, Jugend und Bildung  
gemeinsam mit dem Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen lade  
ich ein für

**Mittwoch, 27. März 2019, 16:00 Uhr,**  
**Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel.**

#### **Tagesordnung:**

- 1. Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) zur Schulsanierung**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Oberbürgermeister Christian Geselle  
- 101.18.1252 -  
(gleichzeitig im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen)
- 2. Schulgebäudesanierung**  
Anfrage der Fraktion FDP+ Freie Wähler + Piraten  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Thorsten Burmeister  
- 101.18.1194 -  
(gleichzeitig im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen)

**3. Unzureichende Datenbasis im ausgelagerten Schulgebäudemodell**

2 von 2

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke

Berichtersteller/in: Stadtverordneter Mirko Düsterdieck

- 101.18.1257 -

(gleichzeitig im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen)

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Martina van den Hövel-Hanemann

Vorsitzende

Für die Richtigkeit:

Annika Kuhlmann

Schriftführerin

**Niederschrift**

über die 27. öffentliche Sitzung

**des Ausschusses für Schule, Jugend und Bildung gemeinsam mit dem Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen**

am **Mittwoch, 27. März 2019, 16:00 Uhr**

im Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel

15. April 2019

1 von 9

**Anwesende:**

**Mitglieder des Ausschusses für Schule, Jugend und Bildung**

Dr. Martina van den Hövel-Hanemann, Vorsitzende, B90/Grüne

Dr. Michael von Rüden, 1. stellvertretender Vorsitzender, CDU

Anke Bergmann, 2. stellvertretende Vorsitzende, SPD

Dr. Rainer Hanemann, Mitglied, SPD

Dr. Cornelia Janusch, Mitglied, SPD

Dr. Günther Schnell, Mitglied, SPD

(Vertretung für Hermann Hartig)

Marcus Leitschuh, Mitglied, CDU

Boris Mijatovic, Mitglied, B90/Grüne

Michael Dietrich, Mitglied, AfD

Simon Aulepp, Mitglied, Kasseler Linke

Thorsten Burmeister, Mitglied, FDP

**Mitglieder des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen**

Volker Zeidler, Vorsitzender, SPD

Dominique Kalb, 1. stellvertretender Vorsitzender, CDU

Dorothee Köpp, 2. stellvertretende Vorsitzende, B90/Grüne

Anke Bergmann, Mitglied, SPD

Sascha Gröling, Mitglied, SPD

Patrick Hartmann, Mitglied, SPD

Anja Möller, Mitglied, SPD

(Vertretung für Wolfgang Decker)

Dr. Günther Schnell, Mitglied, SPD

(Vertretung für Hermann Hartig)

Dr. Michael von Rüden, Mitglied, CDU

Dr. Norbert Wett, Mitglied, CDU

Dieter Beig, Mitglied, B90/Grüne

Vanessa Gronemann, Mitglied, B90/Grüne

(Vertretung für Eva Koch)

Boris Mijatovic, Mitglied, B90/Grüne

Gerhard Gerlach, Mitglied, AfD

Michael Werl, Mitglied, AfD

Mirko Düsterdieck, Mitglied, Kasseler Linke

Lutz Getzschmann, Mitglied, Kasseler Linke

Volker Berkhout, Mitglied, Piraten

**Teilnehmer mit beratender Stimme**

Chuks-Lewis Samuel-Ehiwario, Vertreter des Ausländerbeirates  
 Klaus Hansmann, Vertreter des Behindertenbeirates  
 Peter Müller, Vertreter des Seniorenbeirates  
 Christel Gusek, Vertreterin des Seniorenbeirates

**Magistrat**

Christian Geselle, Oberbürgermeister, SPD  
 Ilona Friedrich, Bürgermeisterin, SPD  
 Dirk Stochla, Stadtrat, SPD  
 Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

**Schriftführung**

Thorsten Bork, Hauptamt - Büro der Stadtverordnetenversammlung  
 Edith Schneider, Hauptamt - Büro der Stadtverordnetenversammlung  
 Cenk Yildiz, Hauptamt - Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Entschuldigt:**

Jutta Schwalm, Mitglied, CDU  
 Richard Pinks, Vertreter des Behindertenbeirates

**Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen**

Judith Osterbrink, Jugendamt  
 Gabriele Steinbach, Amt für Schule und Bildung  
 Bernd Heger, Amt für Schule und Bildung  
 Katja Schöne, Amt für Schule und Bildung  
 Wolfram Schäfer, Kämmerei und Steuern  
 Stefan Rios, Kämmerei und Steuern  
 Thomas Bergmann, Revisionsamt  
 Axel Jäger, Hochbau und Gebäudebewirtschaftung  
 Frank Grützmacher, Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters  
 Sabine Schaub, Dezernat –VI–  
 Jutta Arbter, Dezernat –VI–  
 Fazilet Karakas-Blutte, Personalrat  
 Helga Boldt, bueroschneidermeyer  
 Andreas Fehr, sb+p

**Tagesordnung:**

- |   |             |
|---|-------------|
| <b>1. Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWG<br/>Projektentwicklung GmbH (GWGpro) zur Schulsanierung</b> | 101.18.1252 |
| <b>2. Schulgebäudesanierung</b>   | 101.18.1194 |
| <b>3. Unzureichende Datenbasis im ausgelagerten<br/>Schulgebäudemodell</b>  | 101.18.1257 |

Vorsitzender Zeidler eröffnet die mit der Einladung vom 19. März 2019 ordnungsgemäß einberufene 27. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Schule, Jugend und Bildung gemeinsam mit dem Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen, begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

### Zur Tagesordnung

Vorsitzender Zeidler teilt mit, dass er die Tagesordnungspunkte

**1. Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) zur Schulsanierung**

Vorlage des Magistrats

- 101.18.1252 -

**2. Schulgebäudesanierung**

Anfrage der Fraktion FDP, Freie Wähler und Piraten

- 101.18.1194 -

und

**3. Unzureichende Datenbasis im ausgelagerten Schulgebäudemodell**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke

- 101.18.1257 -

wegen Sachzusammenhangs gemeinsam zur Beratung aufruft.

**1. Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) zur Schulsanierung**

Vorlage des Magistrats

- 101.18.1252 -

### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWGpro zur Schulsanierung wird zugestimmt. Die GWGpro wird in diesem Rahmen zunächst beauftragt, die Entwicklung objektbezogener qualitativer und quantitativer Anforderungsprofile (Raumkonzepte) für die im ersten Sanierungspaket befindlichen Schulen sicherzustellen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die Gründung der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co.KG vorzubereiten.

Oberbürgermeister Geselle stellt anhand einer PowerPoint Präsentation das Konzept zur Durchführung der Schulsanierung in Kassel vor. Dabei gibt er einen Überblick über die Situation, Fazit, Ziele und Strategie der Stadt Kassel. Im Anschluss erläutert er die Vorlage des Magistrats. Anschließend übergibt er das Wort an Frau Boldt, bueroschneidermeyer. Frau Boldt stellt sich als Person vor und berichtet über das Projekt Phase Null Schulbau. Die zahlreichen Fragen der Ausschussmitglieder werden von Oberbürgermeister Geselle und Frau Boldt beantwortet.

Im Rahmen der Aussprache stellt Stadtverordneter Aulepp, Fraktion Kasseler Linke, den Geschäftsordnungsantrag, auf die Abstimmung des Antrages heute zu verzichten und in eine der nächsten Sitzungen zu vertagen.

Der Ausschuss **für Schule, Jugend und Bildung** fasst bei

Zustimmung: AfD, Kasseler Linke, FDP+FW+Piraten

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Geschäftsordnungsantrag der Fraktion Kasseler Linke den Tagesordnungspunkt heute nicht zur Abstimmung zu stellen, wird **abgelehnt**.

Der Ausschuss **für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen** fasst bei

Zustimmung: AfD, Kasseler Linke, FDP+FW+Piraten

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Geschäftsordnungsantrag der Fraktion Kasseler Linke den Tagesordnungspunkt heute nicht zur Abstimmung zu stellen, wird **abgelehnt**.

Vorsitzender Zeidler stellt die Vorlage des Magistrats zur Abstimmung.

5 von 9

Der Ausschuss für **Schule, Jugend und Bildung** fasst bei

Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD

Ablehnung: Kasseler Linke, FDP+FW+Piraten

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) zur Schulsanierung, 101.18.1252, wird **zugestimmt**.

Stadtverordneter Düsterdieck, Fraktion Kasseler Linke, erklärt, dass er sich bei der Abstimmung der Vorlage des Magistrats im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen nicht beteiligen wird.

Der Ausschuss für **Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen** fasst bei

Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD (1)

Ablehnung: AfD (1), Kasseler Linke (1), FDP+FW+Piraten

Enthaltung: --

Nicht Beteiligung: Kasseler Linke (1)

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) zur Schulsanierung, 101.18.1252, wird **zugestimmt**.

Stadtverordneter Getzschmann, Fraktion Kasseler Linke, bringt folgenden Änderungsantrag ein und begründet diesen.

6 von 9

➤ **Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Die Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWGpro zur Schulsanierung wird geprüft. Die Ergebnisse des Wirtschaftlichkeitsvergleichs, aller Vertragsdaten des geplanten Komplexes und die Sicherstellung der Informations- und Beteiligungsrechte aller Fraktionen der Stadtverordneten sind im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen vorzulegen. Der Magistrat wird in diesem Rahmen zunächst beauftragt, die Entwicklung objektbezogener qualitativer und quantitativer Anforderungsprofile (Raumkonzepte) für die im ersten Sanierungspaket befindlichen Schulen sicherzustellen**
2. **Der Magistrat wird beauftragt, vor Gründung der Stadt Kassel Immobilien GmbH&Co.KG einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, alle Vertragsdaten des geplanten Komplexes und die Sicherstellung der Informations- und Beteiligungsrechte aller Fraktionen der Stadtverordneten im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen vorzulegen.**

Der Ausschuss für **Schule, Jugend und Bildung** fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke, FDP+FW+Piraten

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke zum Antrag des Magistrats betr. Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) zur Schulsanierung, 101.18.1252, wird **abgelehnt**.



Der Ausschuss für **Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen** fasst bei

7 von 9

Zustimmung: Kasseler Linke, FDP+FW+Piraten

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD

Enthaltung: --

den

## **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke zum Antrag des Magistrats betr. Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) zur Schulsanierung, 101.18.1252, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Zeidler

## **2. Schulgebäudesanierung**

Anfrage der Fraktion FDP+ Freie Wähler + Piraten

- 101.18.1194 -

## **Anfrage**

In seiner Rede während des Neujahrsempfangs der Stadt Kassel teilte der Herr Oberbürgermeister mit, dass über die GWGPro künftig die Schulgebäude im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft (ÖPP) saniert werden sollen.

1. Wir fragen den Magistrat:
2. Wie genau soll dies funktionieren?
3. Welche Schulen sollen saniert werden?
4. In welchem Zeitraum sollen die Sanierungen erfolgen?
5. Wie hoch ist der Sanierungsstau pro Schule im Detail?

**Nach Beantwortung durch Oberbürgermeister Geselle erklärt Vorsitzender Zeidler die Anfrage für erledigt.**

**3. Unzureichende Datenbasis im ausgelagerten Schulgebäudemodell**

8 von 9

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke  
- 101.18.1257 -

**Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie hoch sind die Aufschläge der Zinsen für die Baukredite der Immobilien GmbH&Co.KG gegenüber einem direkten kommunalen Kredit der Stadt Kassel?
2. Ist die Einschätzung des Magistrats der Steuerfreiheit der Miete von der Stadt Kassel an die Immobilien GmbH&Co.KG vom Finanzamt bestätigt worden?
3. Was unterscheidet diese Mietzahlung von den Mehrwertsteuerpflichtigen Mietzahlungen der Mieter\*innen des FidT, für dessen kalkulativ unberücksichtigte Mehrwertsteuerpflicht die Stadt Kassel 800.000 Euro über 10 Jahre nachgeschossen hat?
4. Worin liegt der vermeintliche Steuervorteil bei dem komplizierten Konstrukt und wie hoch fällt er aus?

Auftragsvergabe

5. Wie wurde das „bueroschneidermeyer“ aus Stuttgart für den Prozess der Schulgebäudeplanung ausgewählt?
6. Kann die Stadt Kassel für Gebäudeunterhaltung nicht ebenfalls wie die GWG Jahresverträge mit Baufirmen abschließen?

Die Gebäudeunterhaltung war bisher im städtischen Haushalt mit zu geringen Mitteln ausgestattet.

7. Welche Standards sollen bei der Gebäudeunterhaltung künftig gelten?
8. Wie soll die Gebäudeunterhaltung sichergestellt werden, wenn die Gebäude für 30 Jahre in den wirtschaftlichen Besitz der Immobilien GmbH&Co.KG übertragen werden?
9. Wer bestimmt den Umfang und die Qualität der Gebäudeunterhaltung?
10. Wer finanziert die Unterhaltung der Gebäude im wirtschaftlichen Besitz der Immobilien GmbH&Co.KG?
11. Wenn in der 30 jährigen Nutzungszeit der Schule im wirtschaftlichen Besitz der Immobilien GmbH&Co.KG eine Nutzungsänderung oder ein Leerstand auftritt, wer hat die Entscheidungsrechte über die Gebäudenutzung?
12. Wer bezahlt die Geschäftsbesorgung der GWGPro für die Immobilien GmbH&Co.KG?
13. Was wird der Inhalt des Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen GWGPro für die Immobilien GmbH&Co.KG sein?
14. Wieviel Personal mit welchen Aufgaben wird die GWGPro haben?

15. Sollen nach Vorstellung des Magistrats alle Schulgebäude nach und nach in die Immobilien GmbH&Co.KG übertragen werden? 9 von 9

Beteiligung und Kontrolle durch die Stadtverordnetenversammlung. Bisherige Praxis des Kasseler Magistrats ist immer wieder die Verweigerung von Antworten auf Fragen zu privatrechtlich organisierten städtischen Gesellschaftsbeteiligungen. Im Aufsichtsgremium der GWG wurde der Kasseler Linken der Platz entzogen, durch den Kunstgriff, zwei Vereinen je einen Sitz zu übertragen. Die GWGPro hat mit 7 Sitzen eine Aufsichtsgremiumsgröße, bei der nicht alle Stadtverordnetenfraktionen vertreten sein werden.

16. Wie wird sichergestellt, dass alle Fraktionen direkten Zugang zu den Informationen über den Zustand der Schulgebäude erhalten?
17. Wie wird sichergestellt, dass die Stadtverordnetenversammlung die Standards der Gebäudeunterhaltung bestimmen kann?
18. Wie soll die Wirksamkeit der Satzungen für die außerschulische Nutzung von Schulgebäuden im wirtschaftlichen Besitz der Immobilien GmbH&Co.KG sichergestellt werden?

**Nach Beantwortung durch Oberbürgermeister Geselle erklärt  
Vorsitzender Zeidler die Anfrage für erledigt.**

**Ende der Sitzung: 18:33 Uhr**

Volker Zeidler  
Vorsitzender

Cenk Yildiz  
Schriftführer

Vorlage Nr. 101.18.1252

13. März 2019  
1 von 4

**Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) zur Schulsanierung**

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Christian Geselle

Mitberichterstatter/-in:

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWGpro zur Schulsanierung wird zugestimmt. Die GWGpro wird in diesem Rahmen zunächst beauftragt, die Entwicklung objektbezogener qualitativer und quantitativer Anforderungsprofile (Raumkonzepte) für die im ersten Sanierungspaket befindlichen Schulen sicherzustellen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die Gründung der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co.KG vorzubereiten.

**Begründung:**

1. Die GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG). Gemäß Gesellschaftsvertrag ist Gegenstand des Unternehmens die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Gebäuden für die Stadt Kassel, die Planung, Durchführung, Projektierung, Projektsteuerung und Überwachung von Erschließungsmaßnahmen für die Stadt Kassel sowie die Durchführung von kommunalen Bauvorhaben.

Im Rahmen einer fortlaufenden Bestandsbeurteilung der Kasseler Schulen ist unstreitig, dass einige Schulgebäude, insbesondere Gesamtschulen und auch berufliche Schulen, sanierungsbedürftig sind. Die Stadt Kassel ist als Schulträgerin gemäß Hessischem Schulgesetz (HSchG) verpflichtet, Schulgebäude und Schulanlagen ordnungsgemäß zu errichten und zu erhalten.

Obleich in den vergangenen Jahren Mittel aus dem Haushalt der Stadt Kassel sowie öffentliche Fördermittel in erheblicher Größenordnung in die Sanierung und Ergänzungsbauten der Schulen geflossen sind, lassen erste überschlägige Kostenschätzungen einen Investitionsbedarf von einigen hundert Millionen Euro erkennen.

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. 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 GWGpro an, das beste Möglichkeiten zur Umsetzung der städtischen Interessen im Bereich der Schulsanierung garantiert.

Hierbei obliegt der GWGpro die Projektentwicklung und -steuerung. Für die Entwicklung objektbezogener qualitativer und quantitativer Anforderungsprofile (Raumkonzepte) beauftragt die GWGpro ein auf Schulentwicklung spezialisiertes Planungsbüro. Diese Vorbereitungsphase dient der Feststellung der konkreten Anforderungen an die Schule und der Festlegung der daraus resultierenden Sanierungsmaßnahmen. Zur Umsetzung entsprechender Sanierungs- und Neubauvorhaben bedient sich die GWGpro, die als Bauherrin im Rahmen einer Geschäftsbesorgung operativ tätig sein wird, entsprechender Architektur- und Ingenieurbüros. Über die Nutzung einer jeden sanierten Schule wird nach Abschluss der Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen mit der Stadt Kassel, die dingliche Eigentümerin bleibt, ein Mietvertrag auf Basis des Prinzips der Kostenmiete geschlossen.

Im ersten Paket sollen aufgrund ihrer Sanierungsbedürftigkeit folgende Schulen (in alphabetischer Reihenfolge) nach Abstimmung mit dem Amt für Schule und Bildung sowie dem Amt für Hochbau- und Gebäudebewirtschaftung berücksichtigt werden:

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

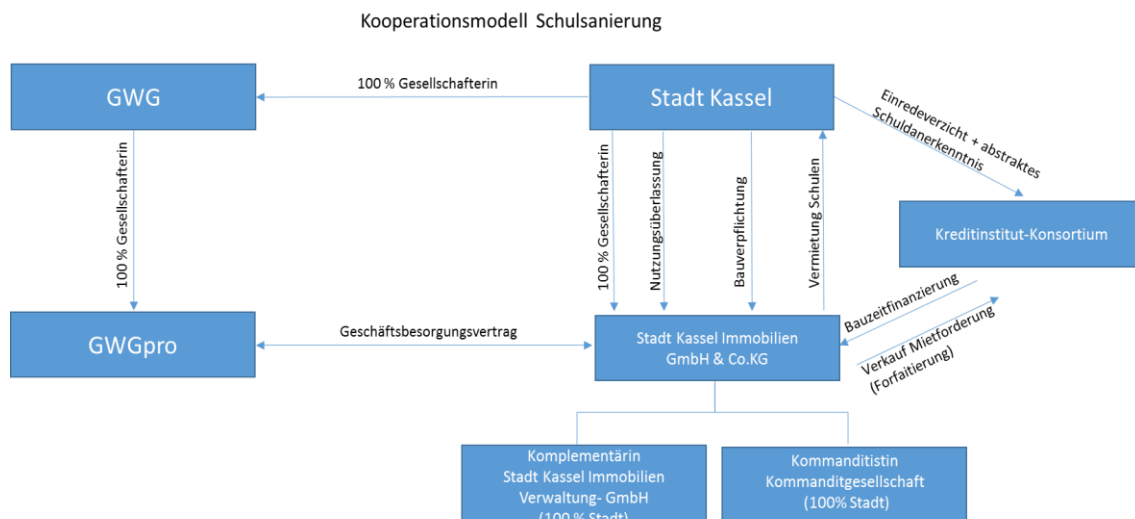
Die Reihenfolge der Sanierungen wird im weiteren Planungsprozess bestimmt.

Zu Beginn eines jeden Schulsanierungsprojektes steht die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung, ob und in welchem Umfang die Sanierung bzw. der Neubau einer konkreten Schule im Rahmen der Schulsanierungspartnerschaft erfolgt.

- Zur Umsetzung des Schulsanierungsprogrammes ist aus steuerrechtlichen Gründen geboten, die Sanierung unter weiterer Zuhilfenahme einer noch zu gründenden Gesellschaft durchzuführen. Die Stadt wird alleinige Gesellschafterin dieser nicht gewerblich tätigen Vermögensverwaltungs-Gesellschaft, der „Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co.KG“. Die Stadt überlässt der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co.KG die entsprechenden Schulen mit Sanierungsverpflichtung im Rahmen einer Nutzungsüberlassung. Diese wiederum wird die GWGpro im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages beauftragen, die Sanierungs- bzw. Neubauvorhaben durchzuführen. Als Bauherrin führt die GWGpro dann die Maßnahmen auf eigene Kosten und Rechnung durch. Die Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co.KG verpflichtet sich zur Realisierung im Rahmen des Prinzips der Kostenmiete. Nach Abschluss der Sanierungs- bzw. Neubauvorhaben vermietet die Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co.KG die Schulen an die Stadt. Das dingliche Eigentum verbleibt bei der Stadt, das wirtschaftliche Eigentum an den sanierten bzw. neugebauten Schulen geht auf die Gesellschaft über.

Ein Kreditinstitut-Konsortium stellt der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co.KG die erforderlichen Mittel zur Verfügung. Die Besicherung der Darlehensverträge erfolgt hierbei durch die Abtretung der von der Stadt Kassel an die Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co.KG zu leistenden Mietzahlungen (Forfaitierung) sowie durch einen Einredeverzicht mit abstrakter 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 (Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co.KG) und personell (GWGpro) in der Lage sind, ein solches 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 GWGpro im Rahmen des Prinzips der Kostenmiete realisiert werden
- GWGpro nicht den Ausschreibungs- und Vergabebedingungen (unterhalb der Schwellenwerte) wie die Stadt unterliegt

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

Der Magistrat hat die Vorlage am 11. März 2019 beschlossen.

Christian Geselle  
Oberbürgermeister

5. Februar 2019  
1 von 1

**Vorlage Nr. 101.18.1194**

## **Schulgebäudesanierung**

### **Anfrage**

#### **zur Überweisung in den Ausschuss für Schule, Jugend und Bildung**

In seiner Rede während des Neujahrsempfangs der Stadt Kassel teilte der Herr Oberbürgermeister mit, dass über die GWGPro künftig die Schulgebäude im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft (ÖPP) saniert werden sollen.

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie genau soll dies funktionieren?
2. Welche Schulen sollen saniert werden?
3. In welchem Zeitraum sollen die Sanierungen erfolgen?
4. Wie hoch ist der Sanierungsstau pro Schule im Detail?

Um schriftliche Antwort wird gebeten.

Fragesteller/-in:      Stadtverordneter Thorsten Burmeister

gez. Matthias Nölke  
Fraktionsvorsitzender



Vorlage Nr. 101.18.1257

18. März 2019  
1 von 2

## Unzureichende Datenbasis im ausgelagerten Schulgebäudemodell

### Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen und in den Ausschuss für Schule, Jugend und Bildung

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie hoch sind die Aufschläge der Zinsen für die Baukredite der Immobilien GmbH&Co.KG gegenüber einem direkten kommunalen Kredit der Stadt Kassel?
2. Ist die Einschätzung des Magistrats der Steuerfreiheit der Miete von der Stadt Kassel an die Immobilien GmbH&Co.KG vom Finanzamt bestätigt worden?
3. Was unterscheidet diese Mietzahlung von den Mehrwertsteuerpflichtigen Mietzahlungen der Mieter\*innen des Fidt, für dessen kalkulativ unberücksichtigte Mehrwertsteuerpflicht die Stadt Kassel 800.000 Euro über 10 Jahre nachgeschossen hat?
4. Worin liegt der vermeintliche Steuervorteil bei dem komplizierten Konstrukt und wie hoch fällt er aus?

#### Auftragsvergabe

5. Wie wurde das „bueroschneidermeyer“ aus Stuttgart für den Prozess der Schulgebäudeplanung ausgewählt?
6. Kann die Stadt Kassel für Gebäudeunterhaltung nicht ebenfalls wie die GWG Jahresverträge mit Baufirmen abschließen?

Die Gebäudeunterhaltung war bisher im städtischen Haushalt mit zu geringen Mitteln ausgestattet.

7. Welche Standards sollen bei der Gebäudeunterhaltung künftig gelten?
8. Wie soll die Gebäudeunterhaltung sichergestellt werden, wenn die Gebäude für 30 Jahre in den wirtschaftlichen Besitz der Immobilien GmbH&Co.KG übertragen werden?
9. Wer bestimmt den Umfang und die Qualität der Gebäudeunterhaltung?

10. Wer finanziert die Unterhaltung der Gebäude im wirtschaftlichen Besitz der Immobilien GmbH&Co.KG? 2 von 2
11. Wenn in der 30 jährigen Nutzungszeit der Schule im wirtschaftlichen Besitz der Immobilien GmbH&Co.KG eine Nutzungsänderung oder ein Leerstand auftritt, wer hat die Entscheidungsrechte über die Gebäudenutzung?
12. Wer bezahlt die Geschäftsbesorgung der GWGPro für die Immobilien GmbH&Co.KG?
13. Was wird der Inhalt des Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen GWGPro für die Immobilien GmbH&Co.KG sein?
14. Wieviel Personal mit welchen Aufgaben wird die GWGPro haben?
15. Sollen nach Vorstellung des Magistrats alle Schulgebäude nach und nach in die Immobilien GmbH&Co.KG übertragen werden?

Beteiligung und Kontrolle durch die Stadtverordnetenversammlung.  
Bisherige Praxis des Kasseler Magistrats ist immer wieder die Verweigerung von Antworten auf Fragen zu privatrechtlich organisierten städtischen Gesellschaftsbeteiligungen. Im Aufsichtsgremium der GWG wurde der Kasseler Linken der Platz entzogen, durch den Kunstgriff, zwei Vereinen je einen Sitz zu übertragen. Die GWGPro hat mit 7 Sitzen eine Aussichtsgremiumsgröße, bei der nicht alle Stadtverordnetenfraktionen vertreten sein werden.

16. Wie wird sichergestellt, dass alle Fraktionen direkten Zugang zu den Informationen über den Zustand der Schulgebäude erhalten?
17. Wie wird sichergestellt, dass die Stadtverordnetenversammlung die Standards der Gebäudeunterhaltung bestimmen kann?
18. Wie soll die Wirksamkeit der Satzungen für die außerschulische Nutzung von Schulgebäuden im wirtschaftlichen Besitz der Immobilien GmbH&Co.KG sichergestellt werden?

Um schriftliche Antwort gerne mit der Einladung zum Ausschuss wird gebeten.

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Mirko Düsterdieck

gez. Lutz Getzschmann  
Fraktionsvorsitzender