

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)

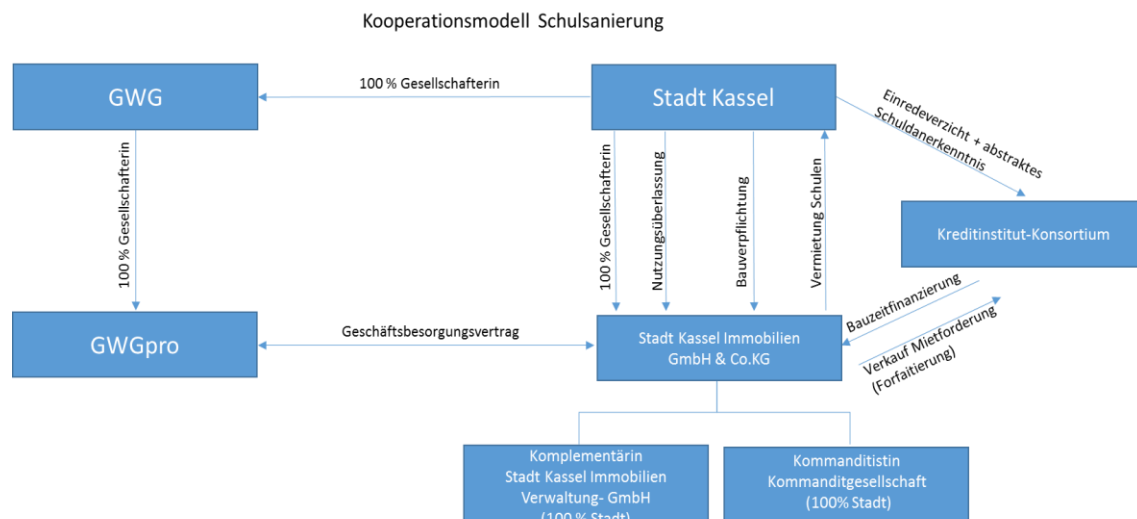
Die Reihenfolge der Sanierungen wird im weiteren Planungsprozess bestimmt.

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