

Vorlage Nr. 101.19.814

23. Mai 2023
1 von 3

Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG sowie GWG Projektentwicklung GmbH zur Planung und Erweiterung der Luisenschule als kombinierte bauliche Lösung mit dem Lehrschwimmzentrum

Berichtersteller/-in: Oberbürgermeister Christian Geselle

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG sowie GWG Projektentwicklung GmbH zur Planung und Erweiterung der Luisenschule als kombinierte bauliche Lösung mit dem Lehrschwimmzentrum am Standort der Luisenschule (Flur 53 / Flst. 56/33) wird zugestimmt.

Begründung:

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 101.19.550 vom 18. Juli 2022 wurde der Planung und Realisierung eines Lehrschwimmzentrum am Standort der Luisenschule zugestimmt. Der Beschluss enthält zudem die Zustimmung, das Konzept für das Lehrschwimmzentrum in Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung der Luisenschule baulich ganzheitlich im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (MBS) zu betrachten.

Die MBS wurde zwischenzeitlich erstellt. Allerdings verdeutlichte sich zwischenzeitlich ein vom Amt für Schule und Bildung dargestellter Bedarf einer zusätzlichen Erweiterung der Luisenschule, der die ursprünglich in der MBS angenommenen Anforderungen an die Schulerweiterung deutlich übersteigt. Die Umsetzung dieser Anforderungen des erweiterten Raumprogramms der Luisenschule erscheint auf dem Baugrundstück als Solitärbau neben dem Lehrschwimmzentrum schwer realisierbar und generiert die Notwendigkeit einer kombinierten baulichen Lösung.

Das neue Anforderungsprofil wurde noch nicht final kommuniziert, enthält aber erste Überlegungen zum Neubau von 12 Unterrichtsräumen und Ganztage (Mensa, Differenzierung, Aufenthalt, Team). Der Bedarf steigt damit auf rund 3.600 m² Bruttogeschossfläche (BGF, vormals 2.000 m²) und hat möglicherweise auch

bauliche Eingriffe im denkmalgeschützten Bestand zur Folge, ggf. unter Neuorganisation von Alt- und Neubau.

2 von 3

Mit der neuen Projektsituation ändert sich der erforderliche Projektumfang grundlegend, was zur Folge hat, dass die Ergebnisse der vorliegenden MBS teilweise obsolet sind. Die benötigte Neukonzeption soll nun in Form einer erweiterten MBS inklusive einer eingehenden Bedarfsplanung der Schule entwickelt werden.

Die konkreten Auswirkungen, insbesondere zu den zu erwartenden Kosten, können erst nach Abschluss einer Bedarfsplanung und mit Vorlage der neuen MBS vorgelegt werden. Eine deutliche Kostensteigerung durch die Erhöhung der BGF, den gegebenenfalls baulichen Eingriff am Bestand und die Bauzeitenverlängerung ist zu erwarten.

Folglich ist bei Umsetzung der erweiterten Variante mit einer deutlich höheren Kostenmiete zu rechnen, die für die SKI zur Realisierung im Rahmen des Prinzips der Kostenmiete einhergehen wird.

Die avisierte Option einer Anteilsfinanzierung für das Lehrschwimmzentrum über das Fördermittelprogramm „SWIM“ des Hessischen Ministerium des Inneren und für Sport (HMdIS) mit erforderlicher Antragstellung für das Förderprogramm mit Frist zum 30. Juni 2023 kann aufgrund der abweichenden Terminplanung des Lehrschwimmzentrums nicht in Anspruch genommen werden. Das HMdIS hat die Stadt Kassel mit Schreiben vom 10. Mai 2023 entsprechend informiert. Derzeit bleibt offen, ob das Fördermittelprogramm „SWIM“ über das Jahr 2023 hinaus verlängert werden wird und ggf. doch noch in Anspruch genommen werden könnte. Das HMdIS hat angeboten hierzu im Austausch zu bleiben.

Aufgrund haushälterischer und personeller Rahmenbedingungen wird empfohlen, die Planung und Umsetzung der kombinierten baulichen Neubaumaßnahme für das Lehrschwimmzentrum und die Erweiterung der Luisenschule sowie die Planung und Umsetzung des Eingriffs am denkmalgeschützten Bestand unter Einbindung der SKI durchzuführen. Die Stadt überlässt der SKI dabei das Flurstück im Rahmen einer Nutzungsüberlassung. Diese wiederum wird die GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages beauftragen, das Vorhaben durchzuführen. Als Bauherrenvertreterin führt die GWGpro die Maßnahmen operativ auf fremde Kosten und fremde Rechnung durch. Die SKI verpflichtet sich zur Realisierung im Rahmen des Prinzips der Kostenmiete.

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.

3 von 3

Der Betrieb des Lehrschwimmzentrums soll nach Abschluss der Neubaumaßnahme in die Verantwortung der Städtischen Werke übergeben werden. Die vertragliche Konstellation zum Betrieb ist zwischen der Stadt Kassel und dem Bäderbetrieb der Städtischen Werke noch abzustimmen.

Die SKI vermietet den neuerrichteten Ergänzungsbau der Luisenschule nach Abschluss der Neubau- und Sanierungsmaßnahme an die Stadt. Das dingliche Eigentum verbleibt bei der Stadt, das wirtschaftliche Eigentum der neugebauten Schule geht auf die Gesellschaft über.

Der Magistrat hat diese Vorlage in seiner Sitzung am 22. Mai 2023 beschlossen.

Christian Geselle
Oberbürgermeister