

Vorlage Nr. 101.20.75

2. Juni 2026
1 von 5

**Schule am Warteberg – Ganztagserweiterung und Interimsbau
Kostenmiete (Miete I), Einreदेverzichtserklärung mit abstraktem Schuldanerkenntnis
und Forderungskaufvertrag**

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Dr. Sven Schoeller

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Magistrat wird ermächtigt, mit der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG (SKI) einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren über die sich aus den Herstellungskosten abgeleitete Miete (Miete I) in Höhe von bis zu 1.946.616,12 EUR pro Jahr abzuschließen.
2. Der Einreदेverzichtserklärung mit abstraktem Schuldanerkenntnis zwischen der Stadt Kassel und dem Bankenkonsortium, bestehend aus der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) der Kasseler Sparkasse, über die Bauzeit- und langfristige Endfinanzierung „Ganztagserweiterung und Interimsbaus“ wird zugestimmt.
3. Der Forderungskaufvertrag „Miete I“ zwischen der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG (SKI) und dem Bankenkonsortium, bestehend aus Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) und Kasseler Sparkasse, wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in einem Grundsatzbeschluss am 19. Februar 2024 (Vorlage 101.19.1013) zunächst der Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG (SKI) zur Ganztagserweiterung der Grundschule Wolfsanger/Hasenecke und der Schule am Warteberg zugestimmt und im weiteren Verlauf im Anschluss an die Phase Null die Entscheidung über die Bau- und Sanierungsmaßnahmen zur Ganztagserweiterung der Schule am Warteberg zugestimmt (Vorlage 101.19.1439). Die Ganztagserweiterung der Grundschule Wolfsanger/Hasenecke ist zwischenzeitlich vollumfänglich in städtische Zuständigkeit übernommen worden und daher nicht mehr von den Beschlussfassungen erfasst.

Das Schulgrundstück der Schule am Warteberg im Stadtteil Philippinenhof/ Warteberg umfasst zwei Flurstücke mit einer Gesamtfläche von rund 10.705 m². Ziel des Gesamtprojektes ist es, die inklusiv arbeitende Grundschule zu einer modernen, nachhaltigen und pädagogisch zukunftsfähigen Ganztagschule zu erweitern und



umzunutzen, die perspektivisch Raum für bis zu 250 Schülerinnen und Schüler bietet. Im Anschluss an die Beschlussfassung wurde zunächst ein strukturierter und strategischer Vorbereitungsprozess gestartet, dessen Ergebnis eine solide Grundlage für den zweiten Beschluss zu Art und Umfang im Rahmen einer Phase Null geboten hat. Die Inhalte aus der Phase Null bildeten die Grundlage für das Vergabeverfahren zur Generalplanerleistung.

2. Bedarfsermittlung und Vergabeverfahren

Im Rahmen einer Phase Null wurden gemeinsam mit der Schul- und Hortleitung, den zuständigen Fachämtern sowie unter Begleitung der pädagogischen Fachplanung (Baupiloten) die pädagogischen, funktionalen und organisatorischen Anforderungen an die Ganztagsenerweiterung erarbeitet. Diese bildeten die Grundlage für das Raum- und Funktionsprogramm und die architektonische Umsetzung, die Teil der Beschlussfassung im Juni 2025 war. Parallel dazu wurde das Vergabeverfahren für die Generalplanerleistungen als mehrstufiges Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Ziel war die Beauftragung des wirtschaftlich und fachlich geeignetsten Generalplaners. Das Verfahren wurde in enger Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern sowie unter Einbindung externer Sachverständiger durchgeführt. Der Zuschlag wurde im August 2025 erteilt.

Die in der Phase Null entwickelte Konzeption wurde anschließend in der Leistungsphase 2 vertieft und mit den Anforderungen der Kasseler Schulbauleitlinie abgeglichen. Durch die gezielte Umnutzung vorhandener Flächen konnte der zusätzliche Flächenbedarf weitgehend im Bestand gedeckt und die bauliche Erweiterung auf ein Minimum reduziert werden. Dies schafft die Grundlage für eine funktionale, nachhaltige und pädagogisch angemessene Erweiterung sowie eine qualitätsvolle Freiflächenentwicklung.

3. Stand der Vorentwurfsplanung

Das Vorhaben ergänzt das bestehende Schulensemble um Flächen für den Ganztagsbetrieb sowie barrierefreie Erschließungsbereiche. Das Grundstück liegt im nördlichen Stadtgebiet auf einem Hanggrundstück und ist schulisch vorgeprägt. Das Ensemble besteht aus drei Gebäuden unterschiedlicher Bauzeiten (um 1900, 1950er, 1970er) und steht als Gesamtheit unter Denkmalschutz. Eingriffe erfolgen deshalb reversibel, nach dem Grundsatz „Erhalt vor Erneuerung“ und mit material- und bauzeitgerechten Ergänzungen. Der vorhandene Baubestand bleibt weitgehend erhalten. Für notwendige Eingriffe im Bereich Erweiterung sind Ersatzpflanzungen in Form von Obstbäumen vorgesehen, die zugleich einen naturnahen Erlebnisraum für die Kinder schaffen.

Die zweigeschossige Erweiterung orientiert sich am pädagogischen Leitbild der Lerncluster mit Ankerraum, Differenzierungsräumen, Teamflächen, Bewegungszonen und offenen Selbstlernbereichen. Der kompakte Neubau schließt an den Bestands-Langbau an, minimiert zusätzliche Hüllflächen und stärkt zugleich Freiflächen und Pausenhöfe. Gestalterisch respektiert der Neubau den Bestand, insbesondere das prägende Flugdach, und übernimmt dessen Trauf- und Horizontlinie. Eine ruhige Fassadengliederung mit hinterlüfteter Holzfassade ergänzt den Bestand zurückhaltend und denkmalgerecht. Konstruktionell ist ein Holz-Hybrid vorgesehen: ein massives Sockelgeschoss mit einem Obergeschoss ist in Holzständerbauweise, sodass tragende Innenwände auf das notwendige Minimum reduziert bleiben. Nichttragende Innenwände in Leichtbauweise ermöglichen spätere Grundrissanpassungen. Das nachhaltige Gesamtkonzept setzt auf natürliche, kreislauffähige Materialien, extensive Dachbegrünung, Photovoltaik sowie



naturnahe Freiflächen. Ein Energiekonzept aus Fußbodenheizung, ergänzenden Heizkörpern und dezentraler Lüftungsanlage gewährleistet eine energieeffiziente Versorgung.

Für die Mensa mit multifunktionaler Nutzung und einer Regenerationsküche wird das Erdgeschoss der Turnhalle umgenutzt. Die alte Schule bietet Raum für das professionelle Team und ermöglicht als Eingangsgebäude den direkten Zugang zu den administrativen Ansprechpartnern.

Das Freiraumkonzept sieht in der Zielplanung attraktive Bewegungs- und Außenflächen vor, darunter ein grünes Klassenzimmer sowie eine barrierefreie Vernetzung mittels einer Brücke vom Langbau zur Mensa / Sporthalle vorgesehen.

Während der Bauzeit wird der Schulbetrieb durch einen Interimsbau auf der Hangwiese des Schulgrundstückes sowie durch Räume im Erdgeschoss der Turnhalle sichergestellt. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wird der Interimsbau zurückgebaut und die Hangwiese neu gestaltet.

4. Kostenmiete (Miete I)

Grundlage der Beschlussfassung über die Kostenmiete bildet die Kostenschätzung (nach DIN 276), welche alle bekannten Anforderungen der Nutzenden, die Vorgaben der Stadt Kassel und aktuelle gesetzliche Anforderungen beinhaltet. Die Gesamtinvestitionskosten für den Erweiterungs-Neubau betragen nach aktueller Kostenschätzung 26.739.157 EUR zzgl. einer maximalen Kostentoleranz in Höhe von 9 % (2.411.384, 13 EUR). Mit dem Bankenkonsortium bestehend aus Helaba und Kasseler Sparkasse (hierbei ist die Helaba die Konsortialführerin) wurde vereinbart, dass dieses eine Finanzierungszusage vornimmt, jedoch im Fall der Inanspruchnahme den vollständigen Betrag zu dem dann zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme gültigen Zinskonditionen vorhält. Für diesen Kostentoleranzbetrag besteht keine Abnahmeverpflichtung. Die Helaba prüft zu gegebener Zeit die Einbindung von Fördermitteln der Europäischen Investitionsbank (EIB), was zu einer Reduzierung der Finanzierungskosten führen kann.

Nach erfolgter Beschlussfassung ist beabsichtigt, dass die SKI mit der Helaba einen Forderungskaufvertrag über die „Miete I“ abschließt und die Stadt Kassel gegenüber der Helaba eine Einredeverzichtserklärung mit abstraktem Schuldanerkenntnis abgibt. Dieser Forderungskaufvertrag und die Erklärung stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Kassel. Zur Erzielung kommunalkreditähnlicher Finanzierungsbedingungen für die Bauzeit- und Endfinanzierung ist es erforderlich, dass die Stadt Kassel für die gesamte Laufzeit der Finanzierung eine berücksichtigungsfähige Gewährleistung abgibt, die zu einem Risikogewicht von null Prozent gemäß CRR (Capital Requirements Regulation) und damit zu keinem Anfall von Eigenkapitalbindungskosten bei den Konsortialbanken führt. Ergänzend müssen sämtliche von den Konsortialbanken gemäß Forderungskaufvertrag angekauften und von der Stadt Kassel als einredefrei anerkannten Forderungen in den Deckungsstock der jeweiligen Konsortialbank eingestellt werden können. Die jeweilige Konsortialbank muss den Ankauf der Forderungen nach den Vorschriften des Pfandbriefgesetzes refinanzieren können. Während der Laufzeit des Forderungskaufvertrages dürfen den Konsortialbanken weder neue oder andere Mindestreserveverpflichtungen noch spezielle Einlagenverpflichtungen für Forderungen aus dieser Finanzierung auferlegt werden.



Die Stadt Kassel erklärt gegenüber dem Bankenkonsortium insgesamt, als auch einzeln gegenüber jeder einzelnen Konsortialbank, im Umfang ihres jeweiligen Anteils an den angekauften Mietengelten sämtliche vorgenannten Verpflichtungen zu erfüllen. Die Stadt Kassel stimmt mit der Einredeverzichtserklärung unbeding und unwiderruflich der Abtretung der Ansprüche der Vermieterin (SKI) aus Miete I sowie einer Entschädigung in Höhe der zum Zeitpunkt einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags noch offenen Barwerts der Mietforderungen zzgl. einer anfallenden Vorfälligkeitsentschädigung der Konsortialbanken oder etwaiger Förderbanken („Entschädigungsanspruch“), jeweils nebst sämtlichen damit zusammenhängenden Rechten und Sicherheiten gemäß Forderungskaufvertrag, an die Konsortialbanken zu.

Die Zustimmung zur Abtretung gilt auch für alle gegenwärtigen und/oder zukünftigen Ansprüche, die an die Stelle der ursprünglichen Miete I treten, sowie für den Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung und/oder Schadenersatz im Fall der Nichtigkeit des Mietvertrages, gleich aus welchem Grunde. Im Verhältnis zur jeweiligen Konsortialbank verzichtet die Stadt Kassel unbeding und unwiderruflich auf alle ihr aus dem Mietvertrag zustehenden gegenwärtigen oder zukünftigen Einwendungen oder Einreden. Unabhängig von der Fertigstellung und/oder Abnahme und/oder Nutzbarkeit des Mietobjektes erkennt die Stadt Kassel an, an die jeweilige Konsortialbank Zahlungen in Höhe des jeweiligen Zahlungsplanes zu leisten.

Weiterhin schließt die Stadt Kassel mit der SKI einen Mietvertrag mit Bauverpflichtung über das zu bebauende Grundstück ab. Die SKI wird das Gebäude nach Baufertigstellung (voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2029) an die Stadt Kassel zur Kostenmiete vermieten. Zur Finanzierung der Baumaßnahme seitens der SKI bedient diese sich eines Darlehens, welches über die von der Stadt Kassel zu zahlenden Mietzinsen zurückgezahlt wird. Der Mietvertrag zwischen der Stadt Kassel und der SKI soll über 30 Jahre geschlossen werden. Die sich aus den prognostizierten Herstellungskosten des Gebäudes abgeleitete Kostenmiete (Miete I) wird zunächst 1.946.616,12 € pro Jahr betragen. Ab dem elften Jahr wird diese Miete auf 1.826.088,24 € pro Jahr gemindert, dies ist Ausfluss aus der mit dem Bankenkonsortium angestrebten Finanzierungsvereinbarung. Mit Ablauf der Mietzeit soll das Darlehen getilgt sein. Die Herstellungskosten beinhalten bereits mit dem Gebäude verbundene Festeinbauten; nicht in den Herstellungskosten inkludiert sind Kosten für die Ausstattung an Mobiliar.

Im Rahmen des Mietvertrages mit Bauverpflichtung verpflichtet sich die Vermieterin SKI, das Neubau-Gebäude innerhalb einer vertraglich festgelegten Bauzeit zu errichten und mit Bauzeitende für einen Zeitraum von 30 Jahren zu vermieten. Für die Bau- und Mietzeitfinanzierung des Mietobjektes schließen die SKI und die Helaba einen Forderungskaufvertrag über die Miete I ab. Zur Erzielung kommunalkreditähnlicher Finanzierungsbedingungen für die Bauzeit- und Endfinanzierung ist es erforderlich, dass die Stadt Kassel für die gesamte Laufzeit der Finanzierung eine berücksichtigungsfähige Gewährleistung abgibt, die deckungsgleich mit den Bedingungen der Einredeverzichtserklärung ist. Kaufgegenstand des Forderungskaufvertrages sind die einzelnen Kostenmietraten sowie Entschädigungsansprüche in Höhe des zum Zeitpunkt einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags noch offenen Barwerts der Mietforderungen zzgl. einer anfallenden Vorfälligkeitsentschädigung der Konsortialbanken oder etwaiger Förderbanken („Entschädigungsanspruch“). Das Bankenkonsortium kauft die



Mietforderungen und Entschädigungsansprüche nebst allen Nebenforderungen an. Der Kaufpreis entspricht dabei dem Barwert (Gesamtbarwert) der jeweiligen von dem Bankenkonsortium angekauften Mietforderungen des Mietobjektes. Die SKI übernimmt für die gesamte Laufzeit des Mietvertrages die Garantie, dass die verkauften Mietforderungen nebst Nebenforderungen oder Entschädigungsansprüche rechtswirksam frei von Einwendungen und Einreden bestehen, über die verkauften bzw. übertragenen Mietforderungen nebst Nebenforderungen, Rechte und Ansprüche sowie evtl. Entschädigungsansprüche nicht anderweitig verfügt wurde und bisher auch keine Pfändungen/Verpfändungen dieser genannten Forderungen, Rechte und Ansprüche vorliegen, sowie die Abtretung der Mietforderungen nebst Nebenforderungen sowie Entschädigungsansprüche, der sonstigen Rechte und Ansprüche nicht ausgeschlossen sind und während der gesamten Laufzeit des Forderungskaufvertrages wirksam bleiben.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Beschlussfassung über die Kostenmiete wird die Planung für die Ganztagsenerweiterung und die nächsten Planungs- und Projektphasen eingeleitet. Auf Grundlage der fortgeschriebenen Planung erfolgt die Entwurfsplanung und die Vorbereitung der Genehmigungs- und Ausführungsphase. Zeitnah wird der Generalunternehmer / Generalübernehmer aus dem derzeit laufenden VgV-Verfahren für die weiterführende Planung und Ausführung des Interimsbaukörpers beauftragt

Der Magistrat hat diese Vorlage in seiner Sitzung am 01. Juni 2026 beschlossen.

Dr. Sven Schoeller
Oberbürgermeister