

Kassel documenta Stadt  
Stadtverordnetenversammlung  
Ausschuss für Finanzen,  
Wirtschaft und Grundsatzfragen

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

Rathaus  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel  
D3.182

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

34112 Kassel documenta Stadt

An die  
Mitglieder  
des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und  
Grundsatzfragen  
der Stadtverordnetenversammlung  
Kassel

**Kassel** documenta Stadt

4. Juli 2023  
1 von 1

Guten Tag,

zur **32.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und  
Grundsatzfragen gemeinsam mit dem Ausschuss für Recht, Sicherheit und  
Digitalisierung lade ich ein für

**Dienstag, 11. Juli 2023, 16:00 Uhr,  
Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel.**

**Tagesordnung:**

- 1. Neubau einer Feuer- und Rettungswache Ost  
Einredevorverzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und  
Forderungskaufverträgen**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Oberbürgermeister Christian Geselle  
- 101.19.845 -  
(gleichzeitig im Ausschuss für Recht, Sicherheit und Digitalisierung)

Freundliche Grüße

Dr. Martina van den Hövel-Hanemann  
Vorsitzende

12. Juli 2023  
1 von 5

**Niederschrift**

über die 32. öffentliche Sitzung  
**des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen gemeinsam**  
mit der 19. öffentlichen Sitzung  
**des Ausschusses für Recht, Sicherheit und Digitalisierung**  
am **Dienstag, 11. Juli 2023, 16:00 Uhr**  
im Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel

**Anwesende:**

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

Dr. Martina van den Hövel-Hanemann,  
Vorsitzende, B90/Grüne  
Wolfgang Decker, 1. stellv. Vorsitzender, SPD  
Julia Herz, Mitglied, B90/Grüne (Vertretung für Frau Sophie Eltzner)  
Dr.-Ing. Martin Hoppe-Kilpper, Mitglied, B90/Grüne (Vertretung für Frau Christine Hesse)  
Steffen Müller, Mitglied, B90/Grüne  
Thomas Volmer, Mitglied, B90/Grüne (Vertretung für Herr Gernot Rönz)  
Anke Bergmann, Mitglied, SPD (Vertretung für Frau Ramona Kopec)  
Mirko Düsterdieck, Mitglied, SPD  
Norbert Sprafke, Mitglied, SPD (Vertretung für Herr Dr.  
Ron-Hendrik Hechelmann)  
Volker Zeidler, Mitglied, SPD (Vertretung für Herr Patrick Hartmann)  
Holger Augustin, Mitglied, CDU (Vertretung für Herr Maximilian Bathon)  
Dr.-Ing. Norbert Wett, Mitglied, CDU  
Sabine Leidig, Mitglied, DIE LINKE  
Sascha Bickel, Mitglied, FDP  
Sven René Dreyer, Mitglied, AfD

**Mitglieder des Ausschusses für Recht, Sicherheit und Digitalisierung**

Vera Wilmes, Vorsitzende, CDU  
Dr.-Ing. Martin Hoppe-Kilpper, Mitglied, B90/Grüne  
Dorothee Köpp, Mitglied, B90/Grüne  
Natalie Sperl, Mitglied, B90/Grüne  
Thomas Volmer, Mitglied, B90/Grüne  
Dr. Cornelia Janusch, Mitglied, SPD (Vertretung für Frau Esther Kalveram)  
Norbert Sprafke, Mitglied, SPD  
Volker Zeidler, Mitglied, SPD  
Holger Augustin, Mitglied, CDU (Vertretung für Herr Jan Hörmann)  
Dr.-Ing. Norbert Wett, Mitglied, CDU (Vertretung für Frau Nicole Siebrecht)  
Sabine Leidig, Mitglied, DIE LINKE (Vertretung für Frau Jenny Schirmer)

Sascha Bickel, Mitglied, FDP (Vertretung für Herr Matthias Nölke)  
Michael Werl, Mitglied, AfD

**Teilnehmer mit beratender Stimme**

Hassan Alkhater, Vertreter des Ausländerbeirates (bis 16.25 Uhr)  
Chuks-Lewis Samuel-Ehiwario,  
Vertreter des Ausländerbeirates  
Werner Wiegand, Vertreter des Seniorenbeirates (Vertretung für Herr Dr. Thomas Nöcker)

**Magistrat**

Christian Geselle, Oberbürgermeister, SPD  
Dirk Stochla, Stadtrat, SPD

**Schriftführung**

Sabine John, Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Entschuldigt:**

Dr. phil. Michael von Rüden, 2. stellvertretender Vorsitzender, CDU  
Jennifer Rieger, Stadtverordnete, Die PARTEI  
Klaus Hansmann, Vertreter des Behindertenbeirates  
Carola Hiedl, Vertreterin des Behindertenbeirates  
Ilona Friedrich, Bürgermeisterin, SPD  
Dr. Susanne Völker, Stadträtin, parteilos  
Thorsten Bork, Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen**

Tobias Winter, Feuerwehr  
Thomas Schmidt, Feuerwehr  
Peter Ley, GWGpro  
Karoline Breitmeier, GWGpro  
Melina Herbich, GWGpro  
Philipp Raasch, GWGpro

**Tagesordnung:**

- 1. Neubau einer Feuer- und Rettungswache Ost** 101.19.845  
**Einredevorzichtserklärungen mit abstrakten  
Schuldanerkenntnissen und Forderungskaufverträgen**

Vorsitzende Dr. van den Hövel-Hanemann eröffnet die mit der Einladung vom 4. Juli 2023 ordnungsgemäß einberufene 32. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen gemeinsam mit der 19. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Recht, Sicherheit und Digitalisierung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

**1. Neubau einer Feuer- und Rettungswache Ost  
Einredevorzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und  
Forderungskaufverträgen**

Vorlage des Magistrats  
- 101.19.845 -

**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 über die sich aus den Herstellungskosten abgeleiteten Miete (Miete I) in Höhe von 3.415.247,04 € per anno abzuschließen.
2. Der Einredevorzichtserklärung 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 „Neubau einer Feuer- und Rettungswache Ost“ 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.
4. Der Magistrat wird ermächtigt, mit der KVV Neo GmbH einen Contractingvertrag mit einem aus den Herstellungskosten der Contractinganlagen abgeleiteten Kostenanteil in Höhe von 285.172,68 € per anno abzuschließen.
5. Der Einredevorzichtserklärung mit abstraktem Schuldanerkenntnis zwischen der Stadt Kassel und Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) über die Finanzierung der Investitionen in Anlagen zur Energieversorgung und Energieeinsparungen der neu zu errichtenden Feuer- und Rettungswache Ost wird zugestimmt.
6. Der Forderungskaufvertrag „Contracting“ zwischen der KVV Neo GmbH und der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) wird zur Kenntnis genommen.

Oberbürgermeister Geselle führt kurz in das Thema ein.

Herr Ley, GWGpro, erläutert anhand einer PowerPointPräsentation die Entwicklung der Kosten für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 in Waldau. Der Neubau wird für einen weiteren Standort der Berufsfeuerwehr und für die Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehren Waldau und Bettenhausen/Forstfeld notwendig. Er nennt weiterhin die Veränderungen der Rahmenbedingungen und erläutert die Baukostensteigerungen, die nach dem Stadtverordnetenbeschluss aus dem Dezember 2020 entstanden sind.

Ergänzend zu diesen Ausführungen stellt Stadtrat Stochla den Bedarfs- und Entwicklungsplan für den neuen Standort vor.

Im Anschluss beantworten Oberbürgermeister Geselle, Stadtrat Stochla und Herr Ley, GWGpro, die Fragen der Ausschussmitglieder.

Die PowerPointPräsentation wird der Niederschrift beigelegt.

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: AfD

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Neubau einer Feuer- und Rettungswache Ost Einredeverzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und Forderungskaufverträgen, 101.19.845, wird **zugestimmt**.

Der Ausschuss für Recht, Sicherheit und Digitalisierung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: AfD

den

## **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Neubau einer Feuer- und Rettungswache Ost  
Einredeverzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und  
Forderungskaufverträgen, 101.19.845, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in:            Stadtverordneter Volmer

**Ende der Sitzung:**    17:40 Uhr

Dr. Martina van den Hövel-Hanemann  
Vorsitzende

Sabine John  
Schriftführerin

Vorlage Nr. 101.19.845

19. Juni 2023  
1 von 6

**Neubau einer Feuer- und Rettungswache Ost  
Einredevetzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und  
Forderungskaufverträgen**

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Christian Geselle

Mitberichterstatter/-in:

**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 über die sich aus den Herstellungskosten abgeleiteten Miete (Miete I) in Höhe von 3.415.247,04 € per anno abzuschließen.
2. Der Einredevetzichtserklärung 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 „Neubau einer Feuer- und Rettungswache Ost“ 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.
4. Der Magistrat wird ermächtigt, mit der KVV Neo GmbH einen Contractingvertrag mit einem aus den Herstellungskosten der Contractinganlagen abgeleiteten Kostenanteil in Höhe von 285.172,68 € per anno abzuschließen.
5. Der Einredevetzichtserklärung mit abstraktem Schuldanerkenntnis zwischen der Stadt Kassel und Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) über die Finanzierung der Investitionen in Anlagen zur Energieversorgung und Energieeinsparungen der neu zu errichtenden Feuer- und Rettungswache Ost wird zugestimmt.
6. Der Forderungskaufvertrag „Contracting“ zwischen der KVV Neo GmbH und der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 7. Dezember 2020 (Vorlage 101.18.1939) dem Neubau der Feuer- und Rettungswache Ost mit voraussichtlichen Herstellungskosten in Höhe von 22,156 Mio. € (ohne Kosten des Contractings), dem Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Stadt Kassel und SKI sowie einem Contractingvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH (KVV) bzw. ihrer Tochtergesellschaft zugestimmt.

Der Neubau in Waldau war und ist essentiell notwendig, um die den Bedarfs- und Entwicklungsplan (BEP) der Feuerwehr Kassel (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Juni 2017 Vorlagennummer: 101.18.545) umsetzen zu können. Der Bedarfs- und Entwicklungsplan beschreibt das Erfordernis, einen weiteren Standort der Berufsfeuerwehr im Kasseler Osten zur Sicherstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten mit dem vorgesehenen Erfüllungsgrad in diesem Teil des Stadtgebietes zu erreichen. Neben der Wohnbebauung ist auch das Industriegebiet Kassel Waldau mit einer hohen Anzahl von Firmen und Verkaufsstätten und einer damit verbundenen großen Anzahl von Beschäftigten und Kunden sowie das hohe Verkehrsaufkommen auf der Bundesautobahn A7 von dem aktuell nicht ausreichenden Erfüllungsgrad der Hilfsfrist betroffen.

Neben dem Standort der Berufsfeuerwehr wird im BEP auch die Implementierung der Freiwilligen Feuerwehren Bettenhausen/Forstfeld und Waldau an diesem Standort geplant. Die beiden Freiwilligen Feuerwehren verfügen über Feuerwehrhäuser im Faustmühlenweg (Forstfeld) und der Waldemar-Petersen-Straße (Waldau), welche sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden und abgängig sind. Eine Ertüchtigung der Feuerwehrhäuser auf den aktuellen Stand der DIN-Norm und der Vorschriften der Unfallkassen ist in den Bestandsimmobilien und auf den vorhandenen Grundstücken nicht möglich.

Mit der Zusammenführung der beiden Standorte der Freiwilligen Feuerwehren mit einem Standort der Berufsfeuerwehr können die Standorte der Freiwilligen Feuerwehr eingespart werden, wobei gleichzeitig die Effektivität erhöht wird. Weiterhin wurde auch ein zentrales Lager für die lokale und überörtliche Gefahrenabwehr geplant. Durch die zentrale Verortung an diesem Standort können bisher angemietete Lagerflächen abgemietet werden. Die Zentralisierung an diesem Standort bringt neben Kostenersparnissen durch die Abmietung auch erhebliche logistische Vorteile im Fall der überörtlichen Gefahrenabwehr. Weiterhin kann durch die Zusammenlegung des Lagers mit der Berufsfeuerwehr der zeitliche Aufwand für vorgeschriebene regelmäßige Prüf- und Wartungsarbeiten deutlich reduziert und gleichzeitig eine optimierte Überwachung der Ausrüstung sichergestellt werden.



Die im damaligen Beschluss über den Neubau der Feuer- und Rettungswache Ost genannten Kosten bzw. die aus den Herstellungskosten abgeleitete Kostenmiete (Miete I) und die Contractingkosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr umgesetzt werden. Die damaligen Herstellungskosten spiegeln die am Markt durch Auswertung der Ausschreibungsergebnisse abgeleiteten Kosten ähnlicher Bauvorhaben und planerischen Annahmen wider. Durch verschiedene äußere Umstände hat sich der Markt negativ verändert. Diese Veränderungen spiegeln sich in den neu kalkulierten Herstellungskosten wider. So wurden zum damaligen Zeitpunkt beispielsweise Baukostensteigerungen von 4,6 Prozent pro Jahr prognostiziert. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie, der Ausbruch des Ukraine-Krieges und die weiterhin ungebremsste Inflation haben die Baupreise in einer bisher nicht bekannten Geschwindigkeit ansteigen lassen. Der Anstieg der Baupreise hat sich zwischenzeitlich etwas abgemildert, er beträgt aktuell jedoch immer noch über 15 Prozent pro Jahr (DeStatis).

Weitere Änderungen ergeben sich aus den zusätzlichen Vorgaben der Stadt Kassel zum energetischen Standard (Änderung von „KfW 55“ auf „KfW 40 NH“), PV-Anlage, Gründach, Lärmschutzmaßnahmen und Beseitigung Erdwall usw.. Diese Maßnahmen wirken sich in Höhe von 9.6040.437 € auf die Gesamtinvestitionskosten (incl. Baunebenkosten, Baukostenindex und Baukostenreserve) aus. Weiterhin wurden die Nutzerbedarfe konkretisiert, welche zum Beispiel eine gesteigerte Anforderung an die Zaun- und Toranlagen (analog Polizeirevier Ost), die Berücksichtigung elektrischer Leitungsreserven für E-Mobilität und die Berücksichtigung der Möglichkeit einer nachträglichen Aufstockung des Gebäudes für die Berufsfeuerwehr beinhaltet. Diese geplanten Maßnahmen wirken sich in Höhe von 2.632.841 € auf die Gesamtinvestitionskosten (incl. Baunebenkosten, Baukostenindex und Baukostenreserve) aus.

Weitere Einflüsse auf die gestiegenen Gesamtinvestitionskosten wurden durch geänderte Normen und Gesetze (z.B. Erhöhung Anforderungen an Netzersatzanlage, Ladepunkte) in Höhe von 308.856 € und standortspezifische Mehranforderungen (aufgrund geotechnischer Untersuchungen usw.) in Höhe von 78.545 € verursacht.

Grundlage der jetzigen Beschlussfassung bildet die neue Kostenschätzung (HOAI), welche alle bekannten Anforderungen der Nutzer (Freiwillige Feuerwehren, Berufsfeuerwehr Kassel und zentrales Lager für die überörtliche Gefahrenabwehr), die Vorgaben der Stadt Kassel, welche nach der damaligen Beschlussfassung getroffen wurden und aktuelle gesetzliche Anforderungen beinhaltet. Die Gesamtinvestitionskosten, inclusive der Kosten für Herstellung der Contractinganlagen, betragen 59.694.103 € zzgl. einer maximale Kostentoleranz von 18 % (10.744.939 €). Mit dem Bankenkonsortium bestehend aus Helaba und Kasseler Sparkasse (hierbei ist die Helaba die Konsortialführerin) wurde vereinbart, dass dieses eine Finanzierungszusage ohne die Kostentoleranz vornimmt, jedoch im Fall der Inanspruchnahme den vollständigen Betrag, zu den dann im 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.

Auf Grund des nun geplanten energetischen Standards wird eine Förderung nach KfW Effizienzhaus 40 NH angestrebt. Der bisher bekannte maximale Förderbetrag beträgt 1,56 Mio. €.

Nach erfolgter Beschlussfassung ist beabsichtigt, dass die SKI mit der Helaba einen Forderungskaufvertrag „Miete I“ abschließt und die Stadt Kassel gegenüber der Helaba eine Einredeverzichtserklärung mit abstraktem Schulanerkennnis abgibt. Dieser Forderungskaufvertrag und die Erklärung stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Kassel. Zur Erzielung kommunalkreditähnlicher Finanzierungskonditionen 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 an 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 dem 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 der Abtretung gilt auch für alle gegenwärtigen und /oder zukünftigen Ansprüchen, die an die Stelle der ursprünglichen Miete I treten, sowie der 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

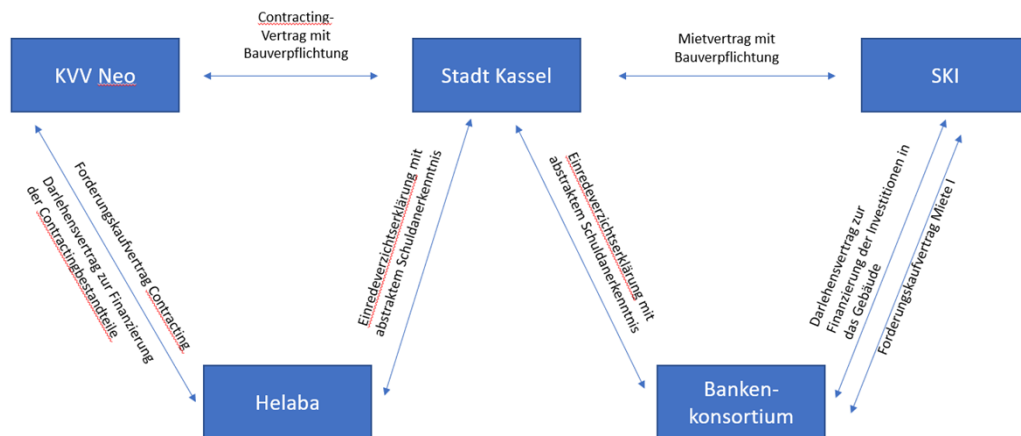
Einwendungen oder Einreden. Unabhängig von der Fertigstellung und/oder Abnahme und/oder Nutzbarkeit des Mietobjektes, erkennt die Stadt Kassel an, an die jeweilige Konsortialbank Zahlungen in Höhe des jeweiligen Zahlungsplanes zu leisten.

5 von 6

Weiterhin schließt die Stadt Kassel mit der SKI einen Mietvertrag mit Bauverpflichtung über das zu bebauende Grundstück ab. Die SKI wird nach Baufertigstellung (Plandatum Sommer 2026) das Gebäude 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 3.415.247,04 pro Jahr € betragen. Diese Miete wird ab dem elften Jahr auf 3.334.762,56 € 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 feuerwehrspezifische Festeinbauten; nicht in den Herstellungskosten inkludiert sind Kosten für die Erstausrüstung an Mobiliar. Im Rahmen des Mietvertrages mit Bauverpflichtung verpflichtet sich die Vermieterin SKI das 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 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 der 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.

6 von 6



Für die Instandhaltung der Immobilie wurden 0,5 Prozent der Investitionskosten für Dach+Fach (hier ca. 23. Mio €) pro Jahr veranschlagt. Die hieraus abgeleitete Miete II wird voraussichtlich 115.674 € pro Jahr betragen.

Weiterhin soll ein Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der GWGpro abgeschlossen werden.

Des Weiteren ist beabsichtigt mit der KVV Neo GmbH einen Contractingvertrag für das Gebäude abzuschließen. Die Herstellungskosten der Contractinganlagen sollen 3.116.364 € betragen und über einen Forderungsverkauf, mit einer Einredeverzichtserklärung mit abstraktem Schuldanerkenntnis finanziert werden. Die KVVneo wird im Rahmen des Contractingvertrages die Fernwärmeversorgung, die zentrale Lüftungsanlage, eine PV-Anlage mit Batteriespeicher, Ladensäulen/ Ladeinfrastruktur, Netzersatz und eine USW-Anlage bereitstellen. Die Bedingungen des Forderungskaufvertrages und der Einredeverzichtserklärung sind hierbei inhaltlich gleich mit dem Forderungskaufvertrag zwischen der SKI und dem Bankenkonsortium bzw. der Einredeverzichtserklärung der Stadt Kassel gegenüber dem Bankenkonsortium. Die Finanzierung des Contractings soll abweichend von der Finanzierung Gebäudes ausschließlich durch die Helaba erfolgen. Diese Art der Finanzierung versetzt die KVV Neo GmbH in die Lage, ebenso wie SKI, die Investitionen zu kommunalähnlichen Konditionen zu finanzieren. Hierdurch können Finanzierungskosten im Rahmen des Contractingvertrages reduziert werden, welche die Stadt Kassel zu tragen hätte.

Der Magistrat hat diese Vorlage in seiner Sitzung am 19. Juni 2023 beschlossen.

Christian Geselle  
Oberbürgermeister

Anlage zu TOP 1

Stadtverordneten-Versammlung  
Kassel

Eing.: 19. JULI 2023

Bo



**Feuer- und Rettungswache 3 Waldau**  
11.07.2023



- **Berufsfeuerwehr - 16 Einsatzkräfte**
- **Rettungsdienst - 6 Einsatzkräfte**
- **Freiwillige Feuerwehren Waldau und Bettenhausen / Forstfeld  
ca. 55 - 60 Personen (+ 25 Personen Jugendfeuerwehr)**
- überörtliche Funktionen
  - Gefahrenabwehr
  - Kleiderkammer und Materialpflege

06/2017

Stavo-Beschluss 101.18.545 vom 19.06.2017 zum **Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr Kassel** mit Stand April 2017

09/2019 bis 12/2020

Machbarkeitsstudie durch die kplan AG

12/2020

**Stavo-Beschluss** 101.18.1939 vom 07.12.2020

Wesentliche Punkte des Beschlusses waren:

- **Neubau** einer Feuer- und Rettungswache
- voraussichtliche **Herstellungskosten** in Höhe von **22,156 Mio. €** voraussichtliche Kosten für technische Gebäudeausstattung (**Contracting**) in Höhe von **8,383 Mio. €**

05/2020 bis 12/2021

**Bebauungsplanverfahren und Änderung des Flächennutzungsplanes**



- 12/2020 bis 05/2022 **Öffentliche Vergabe (VgV) für Objekt-, Freianlagen- und TGA-Planung**
- 06/2022 bis 12/2022 **Leistungsphase 1 und 2 HOAI: Grundlagenermittlung und Vorplanung**
- seit 01/2023 **Leistungsphase 3 HOAI: Entwurfsplanung**

- Feuerwehrhäuser der Freiwilligen Feuerwehren in Bettenhausen / Forstfeld und Waldau entsprechen **nicht** den geltenden Vorschriften und dem **Arbeitsschutz**:
  - **Ertüchtigung** der Standorte mit vertretbarem finanziellem Aufwand **nicht möglich** (erneutes Gutachten durch den Technischen Prüfdienst Hessen in 2019)
  - **Platzbedarfe** für Fahrzeuge in den bestehenden beiden Feuerwachen sind **nicht ausreichend**
- die gesetzlich vorgeschriebenen **Hilfsfristen (10 Minuten)** in Bettenhausen, Forstfeld und Waldau können derzeit **nicht eingehalten** werden
- es **fehlen Lagermöglichkeiten** für Material zur eigenen und überörtlichen Gefahrenabwehr

**Nach** Fassung des Stavo-Beschlusses vom 07.12.2020 **veränderten** sich die **Rahmenbedingungen** für das Projekt in folgenden Punkten wesentlich durch:

1. zusätzliche Anforderungen an die Feuerwehr
2. zusätzliche Anforderungen durch die Stadt Kassel
3. zusätzliche Anforderungen aufgrund veränderter Normen und Gesetze
4. standortspezifische Mehraufwendungen
5. Verlängerung des Rahmenterminplans
6. Baukostensteigerung

mit **erheblichen Auswirkungen** auf die Entwicklung der **Kosten** und des **Zeitrahmens**.

## Zu 1: zusätzliche Anforderungen an die Feuerwehr

- erhöhte **Sicherheitsanforderungen** an Zaun- und Toranlagen gemäß Sicherheitsbericht der Polizei Hessen vom 01.04.2022
- **Leistungsreserven** zur teilweisen Umstellung auf elektrische Fahrzeugflotte
- statische Auslegung zur **optionalen nachträglichen Aufstockung**

- **Städtische Klimaschutzziele (nach Fassung des Stavo-Beschlusses vom 07.12.2020):**
  - Selbstverpflichtungen zur **Gebäudeenergie- und Ressourceneffizienz** gemäß Stavo-Beschluss 101.19.216 vom 21.02.2022
  - **Modellprojekt-Photovoltaik** gemäß Stavo-Beschluss 101.19.219 vom 21.02.2022
  - **Gesellschafterweisung** Klimaneutralität vom 08.03.2022
- Technische und bauliche **Standards für städtische Gebäude** (aktualisiert) 09/2022
- Verpflichtungen aus **Bebauungsplan VIII/10** gemäß Stavo-Beschluss 101.19.277 vom 13.12.2021
- Maßnahmen zur **Baufeldfreimachung** (Beseitigung Erdwall)

# Veränderung der Rahmenbedingungen Zu 3: zusätzliche Anforderungen aufgrund veränderter Normen und Gesetze

- gestiegene Anforderungen an **Netzersatzenlagen** gemäß Vorgaben für **Kritische Infrastruktur** (KRITIS)
- Erstellung von **Ladepunkten für E-Mobilität** gemäß Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) vom 18.03.2021

- Mehraufwendungen zur Herstellung eines **tragfähigen Untergrunds** aufgrund der Ergebnisse aus geotechnischen Untersuchungen von Dezember 2022

# Veränderungen der Rahmenbedingungen

## Zu 5: Verlängerung des Rahmenterminplans

Projektdauer geplant (Stand Stavo 12/2020)

**Aug 24**

Projektdauer prognostiziert (Stand 06/2023)

**Jul 26**

Die **Verlängerung** des Rahmenterminplanes basiert auf folgenden Sachverhalten:

- längere, als ursprünglich kalkulierte **Verfahrensdauer** für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan
- längerer Planungsprozess aufgrund der Berücksichtigung der **veränderten Rahmenbedingungen**. Veränderungen mussten in den laufenden Planungsprozess neu eingebunden werden
- aktuell angekündigte Verlängerung des **Baugenehmigungsverfahrens**

Die sich hieraus ergebende Verlängerung des Indexierungszeitraumes wird in der folgenden Betrachtung entsprechend berücksichtigt.



# Veränderungen der Rahmenbedingungen

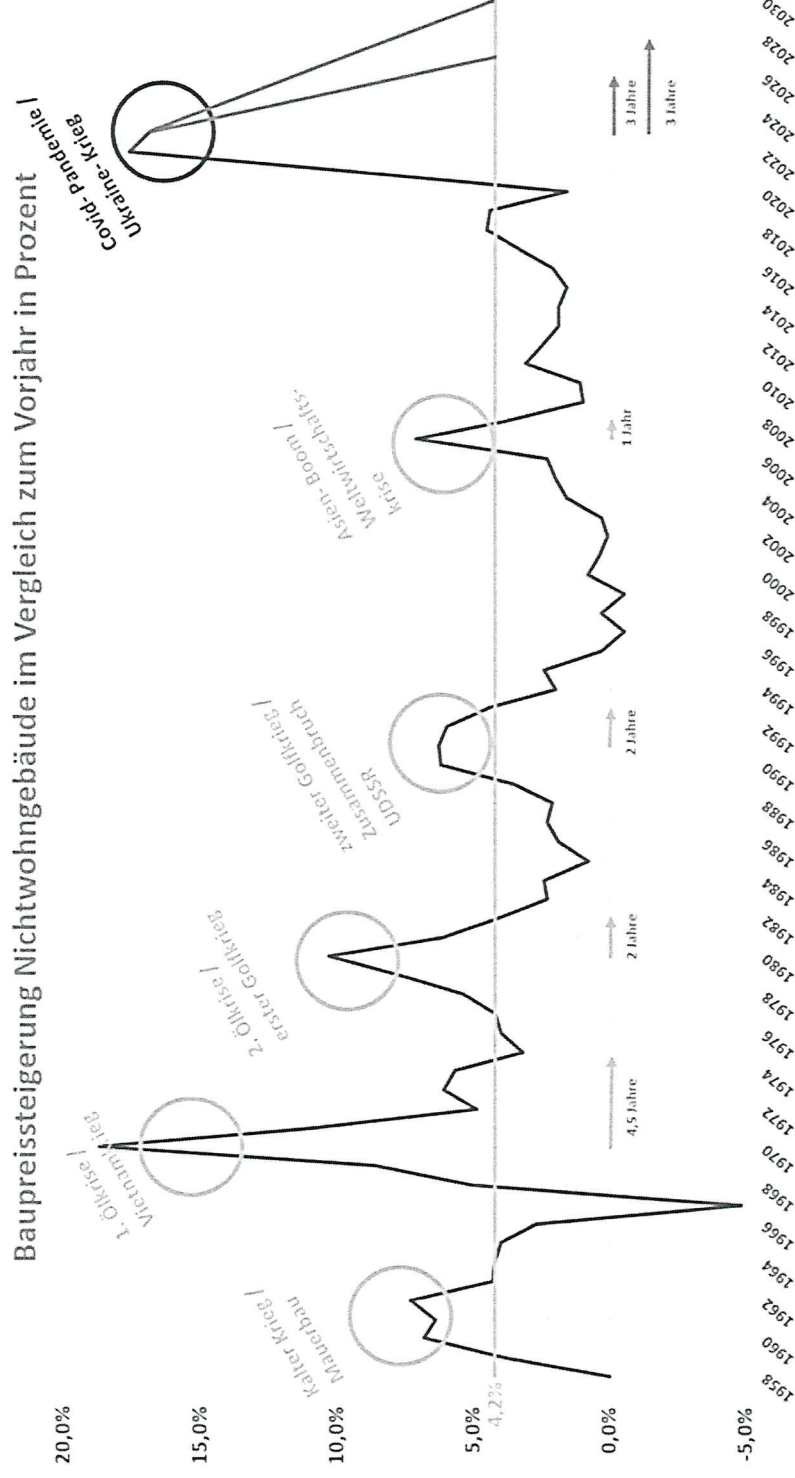
## Zu 6: Baukostensteigerung

- zum Zeitpunkt des Stavo-Beschlusses wurde eine damals übliche, durchschnittliche **Baukostensteigerung** von **4,6 %** pro Jahr kalkuliert
- **aktuell** beträgt die Steigerung retrospektiv **15,4 %** (Destatis, 1. Quartal 2023 im Jahresvergleich)

# Veränderungen der Rahmenbedingungen

## Zu 6: Baukostensteigerung

Die Baukostensteigerung wird wie folgt prognostiziert:



Quelle: Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG, Jan. 2023

Auf dieser Grundlage wird mit einer **zukünftigen** Baukostensteigerung von **“nur 10 % p.a.”** kalkuliert.

## 6. Veränderung der Rahmenbedingungen Baukostensteigerung

Stand	Stand	Veränderung
12.20	06.23	in EUR
(Stavo-Beschluss)	in EUR	

in EUR

für den Zeitraum **06.20 bis 09.22** (= 26 Monate) wurden **Baukostensteigerungen** von 4,6 % p.a. angenommen

2.067.973

**Retrospektiv** betrachtet betragen diese  $\emptyset$  15,25 % p.a.

5.822.985

für den Zeitraum **10.22 bis 07.26** (= 46 Monate\*) nehmen wir eine **Baukostensteigerung** von **10 %** p.a. an

8.307.651

**+ 12.062.663**

\* 23 Monate für ursprünglichen Projektrahmenplan bis **ursprünglich 08.24** und 23 Monate für die Verlängerung gemäß S. 12 bis 07.26.

1. zusätzliche Anforderungen an die Feuerwehr (S. 8):	2.632.841 €
2. zusätzliche Anforderungen durch die Stadt Kassel (S. 9):	9.640.437 €
3. zusätzliche Anforderungen aufgrund veränderter Normen & Gesetze (S. 10):	308.856 €
4. zusätzliche Anforderungen an dem Standort erforderlich (S. 11):	78.545 €
• anteilige Baunebenkosten für die Berücksichtigung zusätzlicher Anforderungen (s. o. Punkte 1-4):	4.981.236 €
	<hr/>
	17.641.915 €

# Veränderung der Rahmenbedingungen

## Kosten (Rahmenterminplan/Baukostensteigerung)

Übertrag: 17.641.915 €

5. Bisherige und künftige Baukostensteigerung unter Berücksichtigung des geänderten Rahmenterminplan (s. S. 12-16)
- Reduzierung der Baukostenreserve von 7,5% (1.825.513 €) auf 5% (1.276.038 €) + 12.062.663 € - 549.475 €

-----  
**+ 29.155.103 €**

### Fazit:

Die **Veränderung der Rahmenbedingungen** seit **Stavo-Beschluss** vom Dezember 2020 führen voraussichtlich zu **Mehrkosten** in Höhe von **29.155.103 €**.

## Zusammenfassung der Kostenveränderungen

	Stand 12.20 (Stavo-Beschluss) in EUR	Stand 06.23 in EUR	Veränderung in EUR
Ursprüngliche Baukosten	19.697.772	19.697.772	± 0
Baunebenkosten auf ursprüngliche Baukosten	6.947.742	6.947.742	± 0
Kosten für veränderte Rahmenbedingungen (s. Seite 15, Punkte 1-4)	-	17.641.915	+ 17.641.915
Baukostensteigerung	2.067.973	14.130.642	+ 12.062.663
Baukostenreserve (7,5 % / 5 %)	1.825.513	1.276.038	- 549.475
	<b>30.539.000</b>	<b>59.694.103</b>	<b>+ 29.155.103</b>

Die o. a. Kosten beinhalten zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 5,3 Mio. EUR die in dem ursprünglichen Contracting (ca. 8,4 Mio. EUR) enthalten waren, d. h. die Kosten des Contracting reduzieren sich jetzt deutlich auf jetzt 3,1 Mio. EUR.

Ursachen der zu erwartenden Kostenentwicklung sind/ist:

- **nicht die ursprünglichen Bau- und Baunebenkosten. Diese sind gleich geblieben.**
- **Sondern** die nach dem Stavo-Beschluss vom Dez. 2020
  - **geforderten zusätzlichen Anforderungen**
  - die **gestiegenen Baukosten** und die künftig zu erwartenden Steigerungen
  - Reduzierung der Baukostenreserve

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!