

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

28. Juni 2023
1 von 1

Guten Tag,

zur **30.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und
Grundsatzfragen gemeinsam mit dem Ausschuss für Schule, Jugend und Bildung
lade ich ein für

**Mittwoch, 5. Juli 2023, 16:00 Uhr,
Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Neubau der Offenen Schule Waldau
Einredevorverzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und
Forderungskaufverträgen**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Oberbürgermeister Christian Geselle
- 101.19.844 -
(gleichzeitig im Ausschuss für Schule, Jugend und Bildung)

Freundliche Grüße

Dr. Martina van den Hövel-Hanemann
Vorsitzende

Niederschrift

13. Juli 2023

über die 30. öffentliche Sitzung

1 von 4

des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen gemeinsam mit

dem Ausschuss für Schule, Jugend und Bildung

am Mittwoch, 5. Juli 2023, 16:00 Uhr

im Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel

Anwesende:

Mitglieder Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen

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

Wolfgang Decker, 1. stellvertretender Vorsitzender, SPD

Christine Hesse, Mitglied, B90/Grüne

Dorothee Köpp, Mitglied, B90/Grüne

(Vertretung für Frau Sophie Eltzner)

Gernot Rönz, Mitglied, B90/Grüne

Maria Stafyllaraki, Mitglied, B90/Grüne

(Vertretung für Herr Steffen Müller)

Anke Bergmann, Mitglied, SPD

(Vertretung für Frau Ramona Kopec)

Mirko Düsterdieck, Mitglied, SPD

Sabine Wurst, Mitglied, SPD

(Vertretung für Herr Dr. Ron-Hendrik Hechelmann)

Holger Römer, Mitglied, CDU

(Vertretung für Herr Dr. phil. Michael von Rüden)

Nicole Siebrecht, 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 Schule, Jugend und Bildung

Katharina Griesel, 1. stellvertretende Vorsitzende, B90/Grüne

Anke Bergmann, 2. stellvertretende Vorsitzende, SPD

Christine Hesse, Mitglied, B90/Grüne

(Vertretung für Herr Thomas Volmer)

Anja Lipschik, Mitglied, B90/Grüne

Gernot Rönz, Mitglied, B90/Grüne

(Vertretung für Frau Kerstin Linne)

Dr. Cornelia Janusch, Mitglied, SPD

Sabine Wurst, Mitglied, SPD

Holger Römer, Mitglied, CDU

(Vertretung für Herr Dr. phil. Michael von Rüden)

Jutta Schwalm, Mitglied, CDU

Lutz Getzschmann, Mitglied, DIE LINKE

Sascha Bickel, Mitglied, FDP

(Vertretung für Herr Thorsten Burmeister)

Sven René Dreyer, Mitglied, AfD

(Vertretung für Herr Michael Moses-Meil)

Teilnehmer mit beratender Stimme

2 von 4

Chuks-Lewis Samuel-Ehiwario, Vertreter des Ausländerbeirates
Dr. Thomas Nöcker, Vertreter des Seniorenbeirates
Ehri Haas, Vertreterin des Seniorenbeirates

Magistrat

Christian Geselle, Oberbürgermeister, SPD
Dirk Stochla, Stadtrat, SPD
Nicole Maisch, Stadträtin, B90/Grüne
Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

Schriftführung

Annika Kuhlmann, Büro der Stadtverordnetenversammlung
Thorsten Bork, Büro der Stadtverordnetenversammlung

Entschuldigt:

Jennifer Rieger, Stadtverordnete, Die PARTEI
Klaus Hansmann, Vertreter des Behindertenbeirates
Dr. Susanne Völker, Stadträtin, parteilos
Marcus Leitschuh, Vorsitzender, CDU

Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen

Peter Ley, GWGpro
Stefan Rios, Amt für Kämmerei und Steuern
Enrico Schäfer, Hauptamt
Jörg Stenger, Revisionsamt

Tagesordnung:

Neubau der Offenen Schule Waldau 101.19.844
Einredevorverzichtserklärungen mit abstrakten
Schuldanerkenntnissen und Forderungskaufverträgen

Vorsitzende Dr. van den Hövel-Hanemann eröffnet die mit der Einladung vom 28. Juni 2023 ordnungsgemäß einberufene 30. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen sowie die 26. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Schule, Jugend und Bildung, begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

1. Neubau der Offenen Schule Waldau
Einredeverzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und
Forderungskaufverträgen

3 von 4

Vorlage des Magistrats
- 101.19.844 -

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 abgeleitete Miete (Miete I) in Höhe von 6.827.547 € per anno abzuschließen.
2. Der Einredeverzichtserklärung 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 Offenen Schule Waldau“ 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 299.835,84 € per anno abzuschließen.
5. Der Einredeverzichtserklärung 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 Offenen Schule Waldau“ wird zugestimmt.
6. Der Forderungskaufvertrag „Contracting“ zwischen der KVV Neo GmbH und der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) wird zur Kenntnis genommen.

Oberbürgermeister Geselle, Herr Ley und Herr Lotze von der GWGpro, Herr Schneider von bueroschneidermeyer, Herr Weyer vom Architektenbüro C.F. Møller, Frau Seibel von der Offenen Schule Waldau, Frau Birkholz vom Büro Ipea und Herr Mysliwy von Rotermund Ingenieure berichten anhand einer PowerPoint-Präsentation über den Neubau der Offenen Schule Waldau. Sie gehen besonders auf das pädagogische Konzept, das Raumprogramm, das architektonische Konzept, Kosten und Kostenentwicklung sowie Nachhaltigkeitskriterien ein. Im Anschluss werden die Nachfragen der Ausschussmitglieder beantwortet. Die Präsentation wird der Niederschrift als Anlage 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 der Offenen Schule Waldau Einredeverzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und Forderungskaufverträgen, 101.19.844, wird **zugestimmt**.

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

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: AfD
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Neubau der Offenen Schule Waldau Einredeverzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und Forderungskaufverträgen, 101.19.844, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Hesse

Ende der Sitzung: 17:59 Uhr

Dr. Martina van den Hövel-Hanemann
Vorsitzende

Annika Kuhlmann
Schriftführerin

Vorlage Nr. 101.19.844

20. Juni 2023
1 von 6

**Neubau der Offenen Schule Waldau
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 abgeleitete Miete (Miete I) in Höhe von 6.827.547 € 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 Offenen Schule Waldau“ 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 299.835,84 € 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 Offenen Schule Waldau“ 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 2. März 2020 (Vorlage 101.18.1561) dem Neubau der Offenen Schule Waldau zugestimmt.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung soll die Offene Schule Waldau (OSW) durch einen Neubau ersetzt werden, der den innovativen pädagogischen Ansätzen der sechszügigen Gesamtschule entspricht. Dabei sind Jahrgangsteams, praxisorientierter Fachunterricht, Teamschule, gelebte Gemeinschaft, Ernährung ein wichtiger Bildungsschwerpunkt. Das Thema „Nachhaltigkeit“ soll als zentrales Kompetenzfeld und Schule als Teil einer Bildungslandschaft im Stadtteil integriert werden. Das vorhandene Schulgebäude im Stadtteil Waldau wird aufgegeben; angrenzend entsteht ein neuer multifunktionaler Bildungs- und Freizeitstandort, in den auch die Stadtteilbibliothek und das Jugendzentrum integriert sind.

Unmittelbar nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über den Neubau der Schule wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Der Wettbewerb sowie die Vergabeverfahren zur Findung der Fachplaner wurden im März 2022 abgeschlossen. Die Planung wurde unmittelbar nach Beauftragung der Planenden aufgenommen. Auf Basis der in der Lenkungsgruppe im Februar 2023 abgestimmten Vorentwurfsplanung wird aktuell die Entwurfsplanung erarbeitet.

Die in der Phase Null definierten pädagogischen Anforderungen, Flächen und räumlichen Organisationsmodelle für eine zukunftsfähige Entwicklung der OSW werden in der aktuellen Planung umfänglich berücksichtigt. Der Neubau ist als dreigeschossiges gestaffeltes Gebäude konzipiert. Zusätzlich zu den öffentlich zugänglichen Freianlagen bilden die Dächer Lern- und Aktivitätsfelder, auf denen vielfältige Freiräume für Ruhe, Studium und Kommunikation entstehen. Die umliegenden Außenbereiche schaffen weitere vielseitige Aktivitätszonen für Workshops im Freien, sportliche Aktivitäten, Gemüsegärten, Vorträge und vieles mehr.

Im Erdgeschoss des Neubaus sind neben Schul- und Stadtteilbibliothek, Jugendhaus und Verwaltung die Fachcluster Werken, Kunst, Technik und Naturwissenschaften untergebracht. Forum und Makerspace verbinden diese Bereiche miteinander und schaffen vielfältige Kommunikations- und Lernbereiche. Das zentrale Atrium mit der großzügigen Sitztreppe verbindet die öffentlicheren Bereiche des Erdgeschosses mit den Jahrgangsklustern der Obergeschosse. Offenheit und Transparenz als Basis einer zukunftsfähigen Pädagogik werden in allen Bereichen umgesetzt.

Das Gebäude wird im Sinne der Cradle-to-Cradle-Prinzipien als nachhaltige und klimagerechte Holzhybridkonstruktion geplant. Ab der Bodenplatte werden

Stützen, Balken und Decken in Holz ausgeführt; ausschließlich Brandwände, Kerne und aussteifende Wände sind aus Stahlbeton. Die Wettbewerbsvorgabe zur Einhaltung des Effizienzhaus-Standards EH55 wurde in der aktuellen Planung wesentlich verbessert und gem. der Selbstverpflichtung der Stadt Kassel zum EH40 weiterentwickelt. Auf Grund des geplanten energetischen Standards wird eine Förderung nach KfW Effizienzhaus 40 NH angestrebt. Der bisher bekannte maximale Förderbetrag beträgt 1,56 Mio. €.

3 von 6

In der Dezernentenkonferenz am 24. April 2023 wurde hinsichtlich wirtschaftlicher und funktionaler Vorteile die Zentralisierung der Küche in die Bestandsmensa mit Ottoneum sowie die Umlage der daraus resultierenden Kosten aus Planung und Bau als Bestandteile auf die Mieten im Mietvertrag OSW beschlossen. Die bestehende Mensa und das sogenannte „Ottoneum“ (Musikpavillon) sollen saniert und in das Gesamtkonzept eingebunden werden.

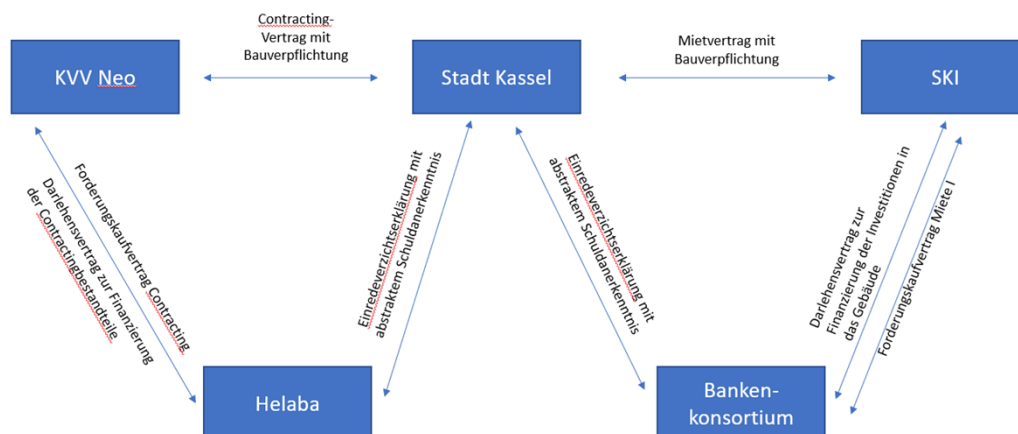
Grundlage der Beschlussfassung über die Kostenmiete bildet die Kostenschätzung (HOAI), welche alle bekannten Anforderungen der Nutzer, die Vorgaben der Stadt Kassel und aktuelle gesetzliche Anforderungen beinhaltet. Die Gesamtinvestitionskosten, inklusive der Kosten für die Herstellung der Contractinganlagen, betragen 115.510.917 € zzgl. einer maximale Kostentoleranz von 18 % (18.725.724 €) für den Neubau der OSW und 30 % (2.468.303 €) für den Umbau/Sanierung der Mensa mit Ottoneum. 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 dem 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.

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 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 einrededefrei 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.

Weiterhin schließt die Stadt Kassel mit der SKI einen Mietvertrag mit Bauverpflichtung über das zu bebauende Grundstück ab. Die SKI wird nach Baufertigstellung (Plandatum Dezember 2025) 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 6.827.547 pro Jahr € betragen. Diese Miete wird ab dem elften Jahr auf 6.671.225 € 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 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.



Für die Instandhaltung der Immobilie wurden 0,5 % der Investitionskosten für Dach+Fach (hier ca. 58 Mio. €) pro Jahr veranschlagt. Die hieraus abgeleitete Miete II wird voraussichtlich 291.407 € 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

3.251.438 € 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 und die anteilige Gebäudeleittechnik 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

Offene Schule Waldau

Gemeinsame Sitzung
Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen/
Ausschuss für Schule, Jugend und Bildung

05.07.2023

Stadt Kassel

Christian Geselle, Oberbürgermeister



© C.F. Møller

GWGpro

Peter Ley, Geschäftsführer

Bueroschneidermeyer
Jochem Schneider, Geschäftsführer

DIFFERENZIERUNG

SCHULE FÜR ALLE KINDER

INDIVIDUALITÄT

**VERSUCHSSCHULE
DES LANDES HESSEN**

ANERKENNUNG

SOLIDARITÄT

FACH FREIES LERNEN

SCHWERPUNKT MUSIK

BEZIEHUNG VOR ERZIEHUNG VOR UNTERRICHT

JAHRGANGSTEAMS

TEAMSCHULE

INDIVIDUELL FÖRDERN UND FORDERN

GESUNDE SCHULE

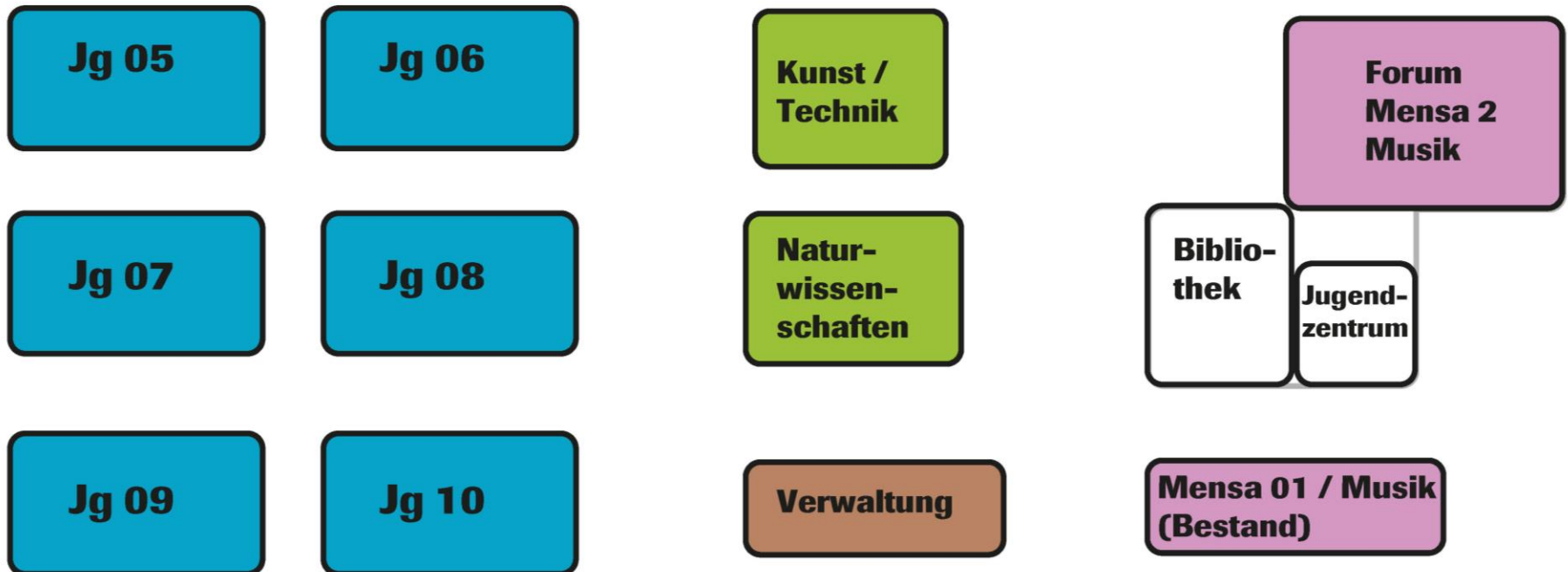
KLARE REGELN UND RITUALE

TISCHGRUPPENMODELL

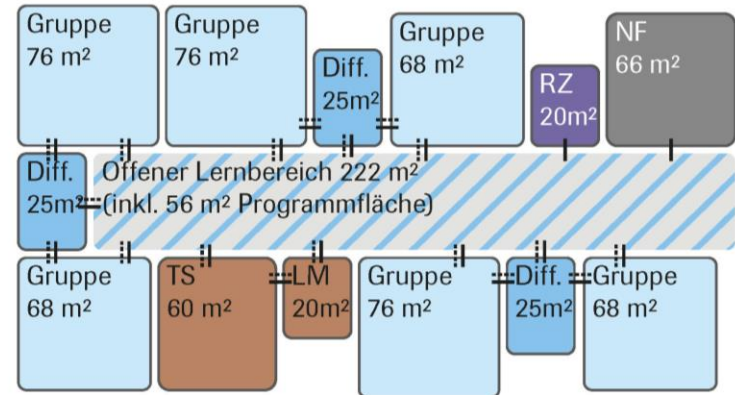
- **Flächenannahmen** OSW liegen im **Mittelfeld bundesweiter Vergleichswerte** für weiterführende Schulen. Es gibt keine speziellen Flächenzuschläge OSW.
- Die Schule ist – gemäß dem pädagogischen Auftrag - als **inklusive Ganztagschule** konzipiert. Das erfordert entsprechende Flächen. Der Bau von Horten und Förderschulen in der Stadt wird damit direkt entlastet.
- Zeitgemäßes Unterrichten bedingt einen **dynamischen Wechsel von Lernsituationen**. Diese sind in den Jahrgangsklustern (6 Klassen) möglich. Dabei **nutzt** die „Lernfamilie“ **alle Raumressourcen** außerhalb **des eigenen Klassenraums gemeinsam**. Mit zunehmendem Alter nimmt dies zu.
- Die Lernbereiche im Cluster erfordern Offenheit und **Transparenz**. Ohne Einsichten und Durchblicke kann der Unterricht nicht zielführend organisiert werden. Die offene Struktur bedingt den Einsatz von **Glaselementen**. Angemessene **akustische Bedingungen**, gute **Lichtverhältnisse**, hinreichende **Belüftung** sind zu berücksichtigen. Transparenz ist auch die Grundbedingung für robuste Brandschutzkonzepte.
- Keine Schulentwicklung ohne Teamentwicklung.
Die OSW schafft moderne Arbeitsräume im Cluster nahe an den Schüler*innen. Das sichert die Attraktivität des Standortes.

- Die **Mehrfachnutzung** von **Räumlichkeiten** wie Forum, Musikraum, Makerspace und Kreativraum auch durch außerschulische Akteure stellt **hohe Anforderungen** an die **Erschließung** (Zugänglichkeit/Schaltbarkeit) – schafft aber auch einen **erheblichen Mehrwert** durch eine **ergänzende Nutzung** der Räumlichkeiten an Abenden, Wochenenden und in den Ferien (Nutzungsgrad von Schulen bei angenommenen 12h/d liegt bei etwa 45 %).
- Unterrichtsraumnahe, geschützte **Freiflächen auf dem Dach** sind als erweiterte Lernflächen zu betrachten und eine **sinnvolle Ergänzung** zu den ebenerdigen allgemeinen Freiflächen. Sie sind geschützte Bereiche und ermöglichen eine einfache **Entfluchtung im Brandfall**.
- **Nachhaltigkeit** in der Schule ist eine zentrale **pädagogische** Aufgabe. Das Schulgebäude kann/muss hier eine **Vorbildfunktion** übernehmen für die Themen Selbstwirksamkeit und Handlungsfähigkeit.
- Das Projekt beinhaltet auch die Flächen für **Jugendzentrum** und **Stadtteilbibliothek**. Der Zusammenschluss unter einem Dach schafft eine inhaltliche und funktionale **Win-win-Situation**.

TOP 3 Pädagogisches Konzept Funktionales Raumprogramm



TOP 3 Pädagogisches Konzept Funktionales Raumprogramm



C.F. Møller

Julian Weyer, Partner - Architekt

Architektonische Merkmale:

- **offen & einladend** – die Schule als Stadthaus der Gemeinde, öffentliche Nutzungen im "durchwegten" Erdgeschoss
- **Außenflächen** – Quartiersvernetzung, Flächen für Ernährungsbildung, differenzierte Bewegungsflächen, Lernorte auf den Dachterrassen
- **Innere Transparenz & Aktivierung** – transparente Lernorte, offene Fachcluster, Makerspace im Forum
- **altersangepasste Lernumgebungen** – offene Cluster für Jahrgänge 9 & 10, Heimat der Klassen in den Mitten, „Pädagogische Fassade“
- **nachhaltig** – Holzbauweise, Zirkularität, Flexibilität, natürliche Lüftung & Tageslicht

Wettbewerbskonzept



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Bereiche

- GEMEINSCHAFTSBEREICH NEUBAU
- INKLUSION / BERATUNG
- SONSTIGES/ ALLGEMEINE NUTZUNG

Lerncluster

- LERNCLUSTER JG. 9
- LERNCLUSTER JG. 10



Außenanlagen



TOP 4 Architektonisches Konzept Impressionen



Schulgarten



„wilder Garten“



Feuerplatz im wilden Garten



Skate-Bahn



Fitness



Außergalerie, Kunstbereich



Bolzplatz (doppelt) mit Zaun



Sportbereich



Trampoline

C.F. Møller

Julian Weyer, Partner - Architekt





Offene Schule Waldau
Tanja Seibel, Stufenleitung

GWGpro

Peter Ley, Geschäftsführer

Grundlage der **Auslobung**, des **Wettbewerbs**, der Planung und der daraus resultierenden **Kostenermittlung** ist für

- das neue **Schulgebäude**, Stadtteilbibliothek und Jugendzentrum
- die in der **Phase Null** definierten und mit **StVo Beschluss** vom 20.03.2020 auf Basis des Magistratsbeschlusses vom 17.12.2019 **verabschiedeten** pädagogischen Anforderungen, Flächen und räumlichen Organisationsmodelle für eine zukunftsfähige Entwicklung der neuen OSW.
- das **einstimmige Votum des Preisgerichts** (16.06.2021) für die Realisierung des Wettbewerbsbeitrages C.F. Møller, Kopenhagen,
- die **gemeinsam** mit
 - der **Schule**
 - dem **Amt für Schule und Bildung** sowie
 - weiteren **Fachämtern****abgestimmte Vorplanung,**

- die qualifizierte **Kostenschätzung** C.F. Møller vom Mai 2023 nach Abschluss der LP 2. Hiernach betragen die voraussichtlichen Kosten der Baukostengruppen (KG) 300 (Gebäude) und 400 (technische Gebäudeausstattung/TGA) 4.184 €/m² Bruttogeschossfläche (BGF),
- die Prüfung der **qualifizierten Kostenschätzung** und Plausibilisierung durch das Büro Diederichs Projektmanagement auf der Basis des Baukosteninformationszentrums deutscher Architektenkammern (BKI) für Schulen in Holzhybridbauweise wie folgt:
 - Der **Basis-Kostenkennwert** nach **BKI** Holzhybrid (Mittelwert) beträgt **2.647 €/m² BGF (40,5 Mio. €)**
 - **Im BKI nicht enthalten** sind Kosten für besondere (z.T. objektspezifische) Anforderungen. Diese ergeben sich aus
 - dem **Nachhaltigkeitskonzept der Stadt Kassel** i. H. v. **732 €/m² BGF (11,2 Mio. €)** durch zusätzliche Maßnahmen zur **Gebäudeenergie-, Ressourceneffizienz** und Photovoltaik, im Rahmen der/des
 - Städt. Klimaschutzziele (StaVo-Beschluss 12/2020)
 - Modellprojekt PV (StaVo-Beschluss 02/2022)
 - Geschäftsanweisung Klimaneutralität (03/2022)
 - Standards für städtische Gebäude (aktualisiert 09/2022),

die in der aktuellen Planung z.B. durch

- Verwendung von kreislauffähigen Materialien („Cradle-to-Cradle-Prinzip“),
- nachhaltige und klimagerechte Holzhybridkonstruktion
- Energiehaus EH 40 (statt EH 55)

berücksichtigt werden.

- dem **pädagogischen** und **funktionalen Nutzerkonzept** i. H. v. **386 €/m² BGF (5,9 Mio. €)**, das in der aktuellen Planung z.B. durch

- Atrium mit Glasdach und Holztreppe als zentrales Forum und „Herz der Schule“
- große Stützweiten für ein offenes Raumkonzept und Variabilität (Massiv-Holzrippendecke)
- unterrichtsraumnahe, erweiterte Lernflächen auf dem Dach
- Offenheit und Transparenz durch den Einsatz von Glaselementen mit entsprechender Belüftung und Brandschutzkonzept
- Nachhaltigkeit als zentrale pädagogische Aufgabe der Schule (Vorbildfunktion)

berücksichtigt werden.

- dem **Wirtschaftlichkeitskonzept** im Rahmen der **Lebenszyklusbetrachtung**,
i. H. v. **300 €/m² BGF (4,6 Mio. €)** durch Reduzierung der Lebenszykluskosten durch energieeffiziente Bauweise in Verbindung mit sortenfrei trennbaren und recyclebaren verwendeten Materialien das in der aktuellen Planung z. B. durch
 - Fassadenverkleidung mit wartungsfreien Keramiklamellen
 - Energiehaus EH 40
 - Rohstoffrestwert durch C2C (siehe folgende Folien)
- und dem Risikozuschlag für **Wettbewerbseinschränkung** und Lieferketten
i. H. v. **132 €/m² BGF (2 Mio. €)** der z. B. durch
 - Mangel an Firmen, die in der Lage sind, Holz-Hybrid-Bauweise zu bauen
 - Hohe Nachfrage an Holzberücksichtigt wurden.

Grundlage der Kostenermittlung für...

- die Sanierung **Mensa/Ottoneum** ist
 - der **Kostenrahmen** (Vorstufe der Kostenschätzung) von C.F. Møller vom Mai 2023 auf der Basis des Beschlusses der Dezernentenkonferenz vom 24.04.2023 zum Ausbau der Zentralmensa und Fassaden- und Techniksanie rung.
Der Kostenrahmen ist auf der folgenden Seite 28 abgebildet.

Die **Kostenschätzung** C.F. Møller bzw. die Plausibilisierung der Kostenschätzung über den BKI ist **nicht deckungsgleich** mit der **mietrelevanten Gesamtkostenermittlung** (Seite 30 ff.) und weicht in folgenden Positionen ab:

- In der mietrelevanten Gesamtkostenermittlung
 - sind die **Contractingpotentiale** in Höhe von **ca. 2,24 Mio. €** berücksichtigt, da die Stadt Kassel den Abschluss eines Contractingvertrages mit der KVVNeo beabsichtigt,
 - sind die Kosten für die **Ausgleichsmaßnahmen** für den **B-Plan** in Höhe von **430 T€** kostenerhöhend enthalten,
 - wurden Kosten von **2.000 T€** für die technische **Ausstattung der Fachräume** kostenerhöhend berücksichtigt,
 - wurden Kosten für die **bewegliche Ausstattung** in Höhe von **2.800 T€** kostenmindernd nicht berücksichtigt, da die Kosten durch das Hochbauamt getragen werden.

Die abweichenden Positionen werden wie folgt zusammengefasst.

TOP 6 Kosten

Entwicklung der Kostenschätzung zur Berechnungsgrundlage für die Miete

• Kostenschätzung C.F. Møller (KG 300/400)		4.184 €/m ² BGF
• - Contractingpotential (KG 400/500)	2,24 Mio. €	-146 €/m ² BGF
• + Kostenschätzung C.F. Møller (KG 200)	0,47 Mio. €	+30 €/m ² BGF
• + Ausgleichsmaßnahmen (KG 200)	0,43 Mio. €	+28 €/m ² BGF
• + technische Ausstattung der Fachräume (KG 400)	2,00 Mio. €	+132 €/m ² BGF
• + Kostenschätzung C.F. Møller (KG 500)	6,22 Mio. €	+407 €/m ² BGF
• + Kostenschätzung C.F. Møller (KG 600)	4,60 Mio. €	+300 €/m ² BGF
• - mobile Ausstattung (KG 600)	2,80 Mio. €	-183 €/m ² BGF
• - technische Ausstattung Fachräume (KG 600)	1,80 Mio. €	-117 €/m ² BGF
		<hr/>
		4.635 €/m² BGF

Die Kosten der **Zwischensumme 1** für den Neubau bezogen auf den m² BGF betragen **4.635 €** und sind somit **deckungsgleich** mit den **mietrelevanten Kosten** als Berechnungsgrundlage der Miete I.

Für die Ermittlung der **Miete I** sind folgende **Kosten relevant**:

Kostengruppe	Neubau (€)	Ottoneum/Mensa (€)	
100 Grundstück	0	0	1)
200 Herrichten/Abbruch	895.750	122.500	2)
300 Bauwerk-Baukonstruktionen	47.523.671	2.517.287	
400 Bauwerk – Technische Anlagen	16.644.365	2.311.497	
500 Außenanlagen und Freiflächen	5.859.542	14.600	
600 Ausstattung	0	0	3)
Zwischensumme 1	70.923.328	4.965.884	

70.923.328 €: 15.301 m² BGF = 4.635 €/m²

1) Miete III Nutzungsentgelt: EUR 60.195,42/a

2) ohne Abbruch Bestandsgebäude

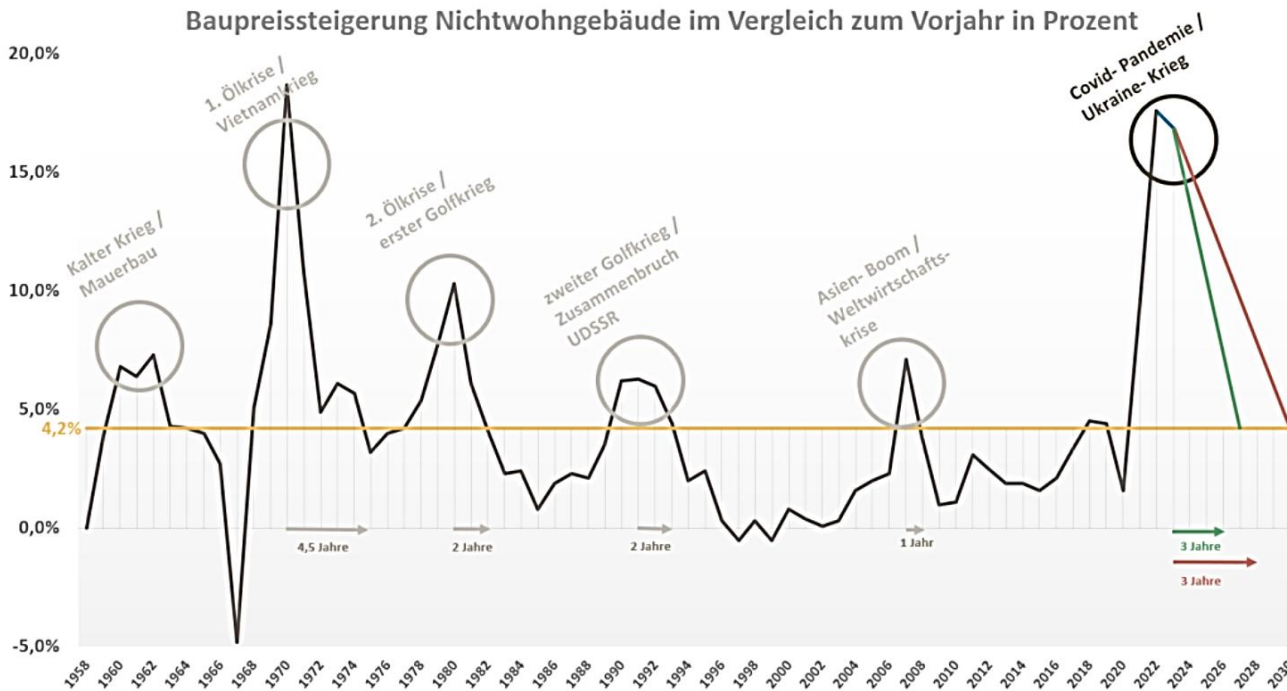
3) Beschaffung erfolgt durch Hochbauamt (ca. 2,85 Mio. €)

Es entspricht den anerkannten Regeln der Kostenermittlung, eine **Baukostenreserve** in Höhe von 5 % zu bilden.

Kostengruppe	Neubau (€)	Ottoneum/Mensa (€)
Zwischensumme 1 (Übertrag)	70.923.328	4.965.884
Baukostenreserve 5 % (KG 200-600)	3.546.166	248.294
Zwischensumme 2	74.469.494	5.214.178

Die Baukosten sind erheblich gestiegen. Aktuell beträgt die Baukostensteigerung 15,4 % (DeStatis II/23 im Jahresvergleich).

Die **Baukostensteigerung** wird aktuell wie folgt **prognostiziert**:



Auf dieser Grundlage haben wir mit einer **zukünftigen Baukostensteigerung** von „nur“ **10 %** p. a. kalkuliert. Der Indexierungszeitraum endet aufgrund des hohen Realisierungsgrades der Vergabe von Aufträgen 1 Jahr vor Fertigstellung.

)* Quelle: Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG „Überlegungen zur Baupreisprognose im Schulbau“ Jan. 2023

TOP 6 Kosten KG 700 und 800 / Indexierung

Kostengruppe	Neubau (€)	Ottoneum/Mensa (€)	
Zwischensumme 2 (Übertrag)	74.469.494	5.214.178	
Indexierung 10 % p. a. (18/10 Mon.)	8.100.163	613.255	
Zwischensumme 3	82.569.657	5.827.434	
700 Baunebenkosten	21.462.144	2.400.244	
800 Finanzierung	0	0	4)
Gesamt	104.031.801	8.227.678	

Die mietrelevanten Kosten für

- Neubau Schule,
- Stadtteilbibliothek,
- Jugendzentrum

betragen 104.031.801 €

für

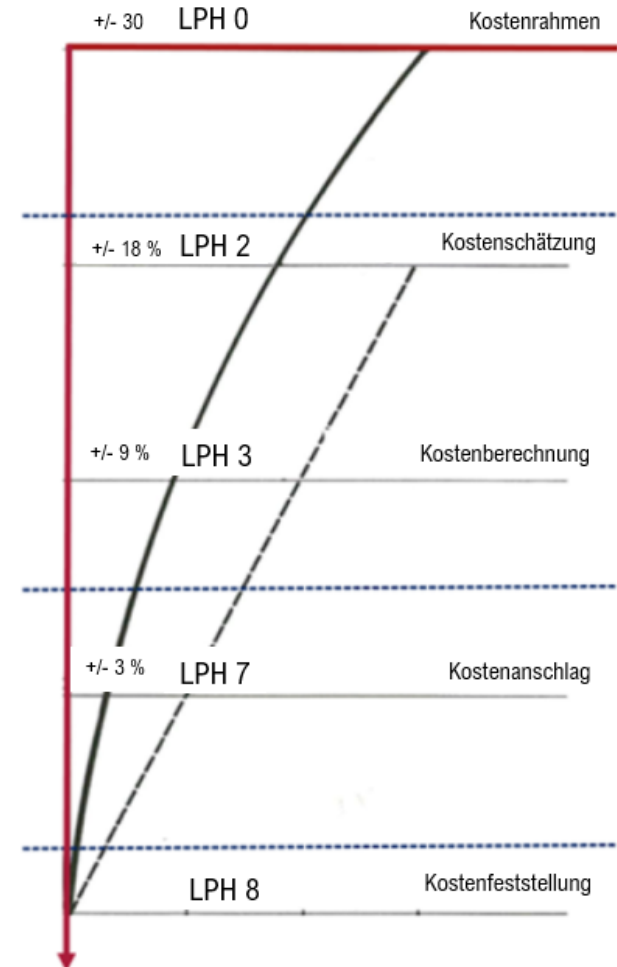
- Ottoneum/ Mensa betragen 8.227.678 €

Gesamt: 112.259.479 €

4) Bauzwischenfinanzierung durch I -K-

Das Landesinstitut NRW für Bauwesen und angewandte Bauschadenforschung hat Untersuchungen zur Toleranz von Baukosten durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung haben allgemeine Anerkennung im Bauwesen gefunden und sind die Grundlage der allgemeinen Rechtsprechung.

Aufgrund des Planungsstandes kann die maximale Kostentoleranz bis zu 30 % betragen.



Für

- Neubau Schule/Stadtteilbibliothek/Jugendzentrum entspricht dies auf der Basis der
 - **Kostenschätzung 18 % = 18.725.724 €**
- Mensa und Ottoneum auf der Basis des
 - **Kostenrahmen 30 % = 2.468.303 €**

Aufgrund der Qualität der Kostenschätzung gehen wir davon aus, dass die Gesamtkosten der Gesamtsumme 4 nicht überschritten werden und eine Berücksichtigung einer möglichen Kostentoleranz nicht erforderlich sein wird. Dieser Hinweis erfolgt **vorsorglich** und im Sinne einer **vollständigen Kostenbetrachtung**. Die Kosten im Rahmen der Kostentoleranz sind nicht Bestandteil der Beschlussempfehlung /-fassung.

EPEA GmbH – Part of Drees & Sommer

Antonia Birkholz, Junior Consultant Cradle to Cradle Engineering für Bauprojekte

ZIEL: GEBÄUDE MIT EINEM POSITIVEN FUßABDRUCK

PEOPLE



MENSCH

PLANET



MATERIALIEN



DIVERSITÄT



WASSER



ENERGIE



LUFT

PROFIT







WIRTSCHAFTLICHKEIT

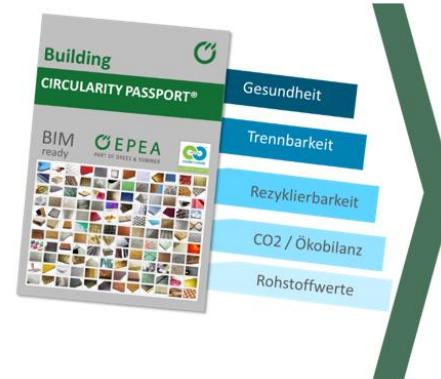


© EPEA - Part of Drees & Sommer

TOP 7 Nachhaltigkeitskriterien Umsetzung der Ziele der Stadt Kassel

Ziele der Stadt Kassel		Konkrete Maßnahmen	Ziel erreicht
Klimaneutralität 2030		EH40 Standard → Energieeffizientes Gebäude; CO2 arme Konstruktion	✓
Kreislauffähige Gebäude als Rohstoffdepots von morgen		Holzbau in modularer Skelettbauweise, flexible Umgestaltung, Bauteilschichten sortenrein trennbar	✓
Lokale Produkte		Holzbauteile von deutschen Herstellern; C2C zertifizierte Photovoltaikanlage, in Form von recyclebaren deutschen Modulen; Biodiversität	✓
Selbstverpflichtung zu Gebäudeenergie- und Ressourceneffizienz		Energieeffizientes Gebäude; CO2 arme Konstruktion	✓
Energiewende-Charta		PV-Anlagen; Fernwärmeanschluss	✓
Klimaschutzplan Hessen: nachhaltige Baumaterialien		nachwachsende Rohstoffe; recyclingfähige Baustoffe; Umsetzung des C2C Designkonzepts	✓
Klimaschutzplan Hessen: Freiflächenkonzept		Freiflächenkonzept vorhanden, Förderung der Biodiversität; Pflege unter Einbeziehung der Schüler:innen	✓
Klimaschutzplan Hessen: Bildung im Bereich Nachhaltigkeit: pädagogische Angebote zum Klimaschutz an; Energiesparen an Schulen		Pädagogischer Effekt des Storytellings und Sichtbarmachens von nachhaltigen Baumaterialien: Außenküche, wilder Garten, Schulgarten in den Freianlagen, begrünte sichtbare Dächer, sichtbare PV-Anlagen, sichtbare Holzoberflächen	✓

1 Design **2** Konstruieren **3** Dokumentation **4** Gebäude als Materialbank



- “ Abfall und CO₂-Emission durch den Abbau von Rohstoffen und die Herstellung neuer Produkte werden vermieden
- “ Verringerte Entsorgungskosten
- “ Materialrestwert

- Durch die zirkuläre Wertschöpfung / Cradle-to-Cradle wird das Gebäude als „Materialbank“ geplant. Dies bedeutet, dass die Materialien auch am Ende des Lebenszyklus einen Restwert besitzen.
- Schätzung und Erfahrungswert zum Materialrestwert eines Gebäudes mit vergleichbarer Konstruktion: ca. 10 – 15 % der Bauwerkskosten (KG300+400)
- Materialrestwert OSW ca. 8 Mio. €*

*Anmerkung EPEA: Der vorliegende Wert basiert auf Erfahrungswerten und einer Abschätzung zum aktuellen Planungsstand. Es besteht keine Gewähr für die Richtigkeit und Genauigkeit des Schätzwertes. Der tatsächlich anzusetzende Wert kann erst mit dem Abschluss der Planung genau ermittelt werden.

FAZIT

Mit dem Cradle-to-Cradle® Design werden nachhaltige Werte geschaffen und die OSW heute als Gebäude für morgen geplant

–

ohne Abfall, voller gesunder Produkte, designed in Kreisläufen;
mit einem positiven Fußabdruck.

GWGpro

Peter Ley, Geschäftsführer

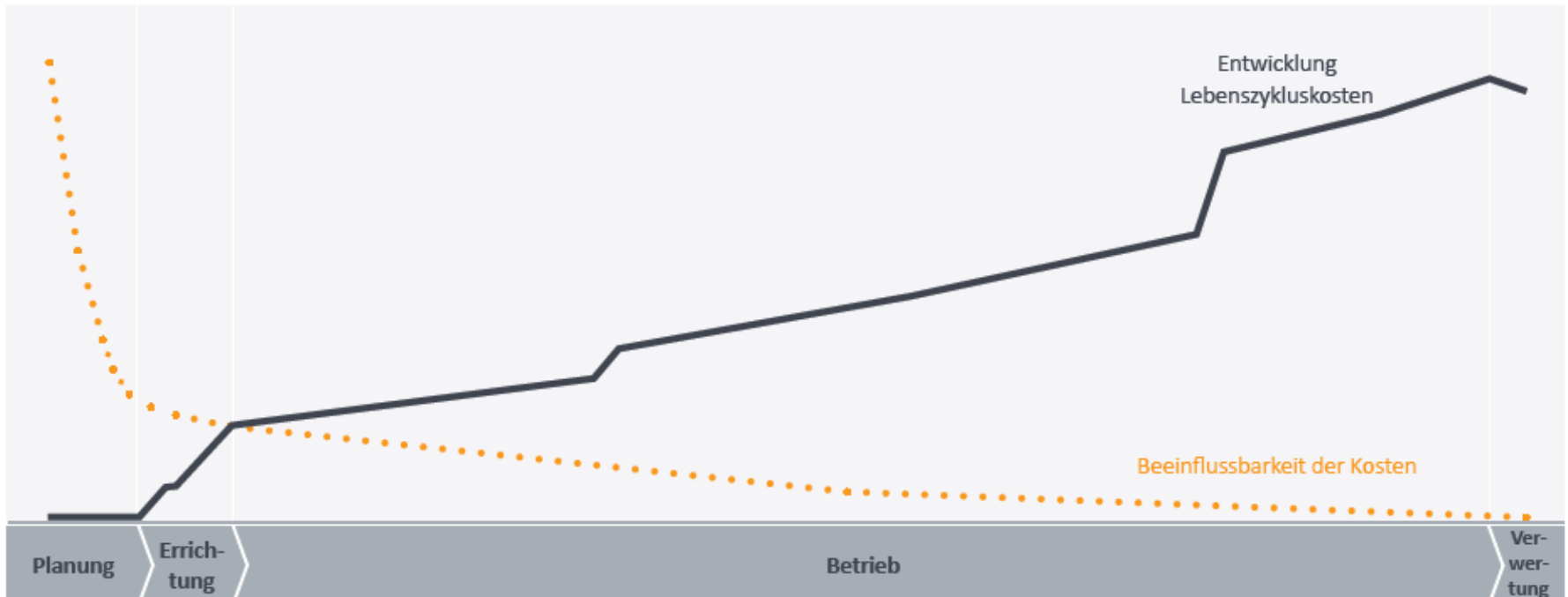
- Die Kosten für die Realisierung des **Nachhaltigkeitskonzepts** der Stadt Kassel belaufen sich auf rund 11,1 Mio. €.
- Hierin enthalten sind Kosten für C2C-fähige wiederverwertbare Materialien in Höhe von ca. 8 Mio. €.
- Der Materialwert zum Zeitpunkt der Wertschöpfung (Rückbau) wird ein Mehrfaches betragen.
- Aufgrund des hohen energetischen Standards (KfW 40) erwarten wir einen noch nicht mietrelevanten berücksichtigten Zuschuss in Höhe von ca. 1,5 Mio. €.
- Diese Berücksichtigung des Materialwertes von heute 8 Mio. € ermöglicht grundsätzlich die haushaltsrechtliche Abschreibung des Gebäudes nicht auf Null, sondern auf den (aktuellen, evtl. auch künftigen) Materialwert.
- Die Gewährung eines KfW-Zuschusses reduziert die haushaltsrechtliche Aufwendung entsprechend.
- Fazit: Die zusätzlichen Kosten für die Realisierung des Nachhaltigkeitskonzeptes in Höhe von 11,1 Mio. € können durch die Schaffung von Materialwerten (8 Mio. €) und Zuschüssen (1,5 Mio. €) bereits heute nahezu kompensiert werden. Nachhaltiges Bauen ist ökologisch sinnvoll und wirtschaftlich.

)* Quelle: EPEA

TOP 9
Kostenentwicklung / Lebenszyklusbetrachtung

rotermund.ingenieure

Rotermund Ingenieure
David Mysliwy, Projektleiter



Die Grafik zeigt die Beeinflussbarkeit der Kosten im Laufe des Lebenszyklus eines Gebäudes. In der Regel setzen die Kosten aus folgenden Teilkosten zusammen:

TOP 9

Lebenszyklusbetrachtung (LZK)

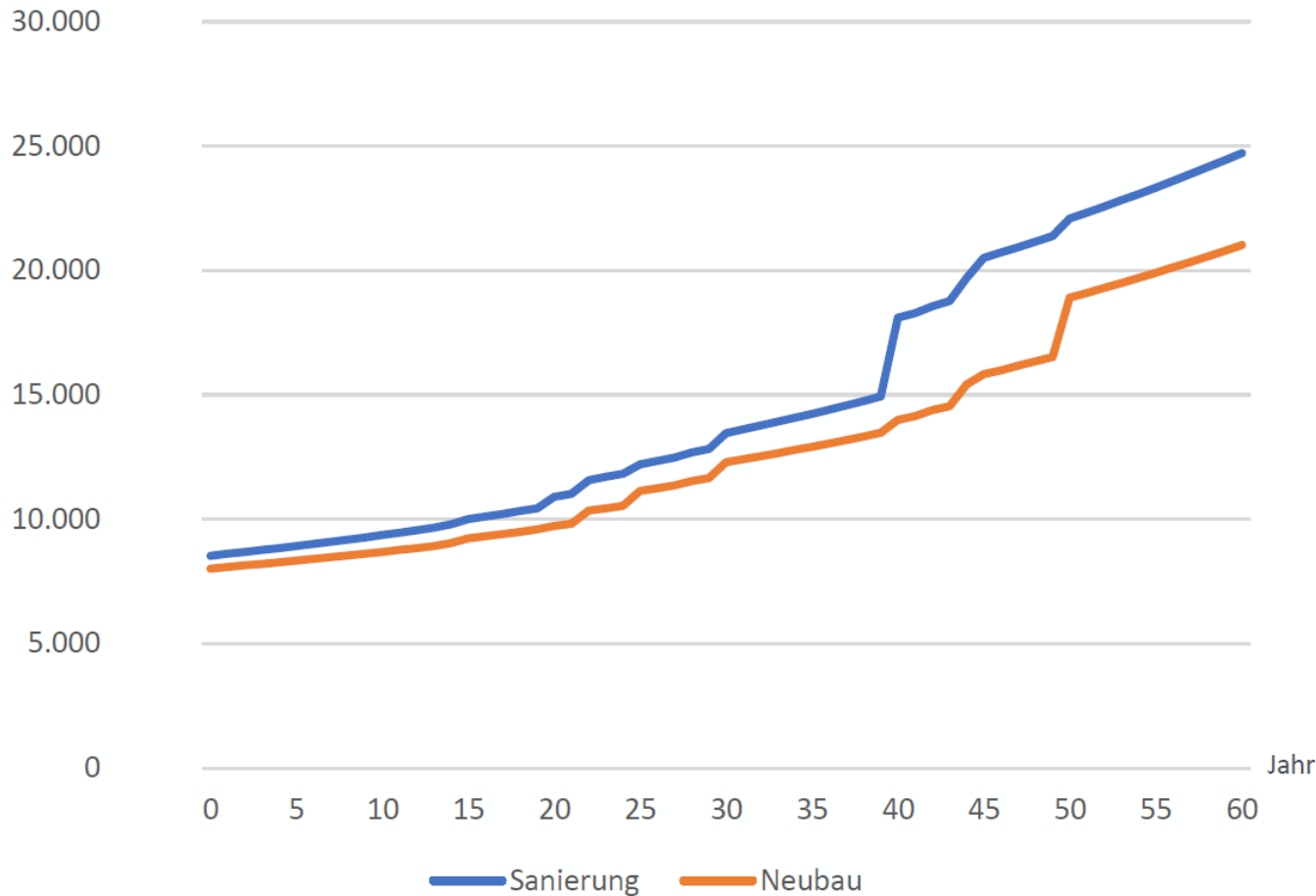
- Betrachtungszeitraum 60 Jahre
- integrierte Preissteigerungsraten je Kostenartengruppe
- integrierte dynamische Berechnung (Barwertmethode)
- Aufbau LZK: jährliche Kostenberechnung, Saldierung über Betrachtungszeitraum
- Erfassung Kosten und Erträge pro Jahr

Errichtungskosten	Nutzungskosten Gebäude	Sonstige Kosten
<ul style="list-style-type: none">▪ Errichtungskosten nach DIN 276<ul style="list-style-type: none">▪ Herrichten und Erschließen▪ Baukonstruktionen▪ Technische Anlagen▪ Außenanlagen▪ Baunebenkosten	<ul style="list-style-type: none">▪ Kosten infrastrukturelles Gebäudemanagement▪ Kosten kaufmännisches Gebäudemanagement▪ Kosten technisches Gebäudemanagement▪ Ver- und Entsorgungskosten	<ul style="list-style-type: none">▪ Sanierungskosten im Betrachtungszeitraum

- Zur Herstellung einer Vergleichbarkeit der Ergebnisse sind die Unterschiede zwischen Bestand und Neubau auf Basis der Bruttogeschossfläche (BGF) abgebildet.
- Die ursprüngliche Bezugsgröße ist das Bestandsgebäude (100 %), zu dem der Neubau mit abweichenden Kennwerten prozentual dargestellt wird.

	Sanierung	Neubau
Direkte Investitionskosten	100 %	94 %
Infrastrukturelles Gebäudemanagement	100 %	102 %
Technisches Gebäudemanagement	100 %	75 %
Kaufmännisches Gebäudemanagement	100 %	77 %
Ver- und Entsorgungskosten	100 %	73 %
Sanierungskosten	100 %	81 %
Lebenszykluskosten	100 %	85 %

Saldierte Kosten €/m²



Delta ca. 3.700 €/m²
BGF (das sind in etwa
die heutigen Kosten
der KG 300 und 400)

- Aufgrund des zur Verfügung stehenden Zeitrahmens können die Ergebnisse und Empfehlungen nur extrem komprimiert dargestellt werden. Es wird weniger als 1 % des Datenmaterials der Lebenszyklusanalyse abgebildet.
- Es ist festzustellen, dass der Neubau um ca. 15 % kostengünstiger ist, als die Bestandserhaltung. Bezogen auf den 60-jährigen Lebenszyklus entspricht dies ca. $3.700 \text{ €/m}^2 \times 15.301 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 56,6 \text{ Mio. €}$ = Einsparungspotential.
- Der Neubau bietet eine deutlich höhere Flexibilität zur Verbesserung
 - räumlicher
 - energetischer
 - funktionalerOptimierungspotentiale durch aufeinander abgestimmte Bau- und Anlagentechnik.

Fazit:

Aus gutachterlicher Sicht ist die Bestandsentwicklung unter Wirtschaftlichkeitskriterien keine Alternative zum Neubau. Daher ist die Realisierung des Neubaus zu empfehlen.

- Wir bauen nicht billig, sondern **werthaltig**
- **Nichts tun ist keine Alternative** und die kostenintensivere Variante
- Lassen Sie uns gemeinsam **Schule neu denken**, damit unsere Kinder ihren **Traum von Schule** morgen **leben** können.

„...Es ist nicht deine Schuld, dass die Welt ist wie sie ist. Es wär' nur deine Schuld, wenn sie so bleibt...“ (Zitat „Die Ärzte“)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stadt Kassel

Dr. Martina van den Hövel-Hanemann, Stadtverordnetenvorsteherin