Schrift: Kassel 10 pt, Zeilenabstand: 14 pt, Dateiformat: pdf

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:

 Neubau der Offenen Schule Waldau Einredeverzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und Forderungskaufverträgen

Vorlage des Magistrats Berichterstatter/in: Oberbürgermeister Christian Geselle - 101.19.844 -(gleichzeitig im Ausschuss für Schule, Jugend und Bildung)

Freundliche Grüße

Dr. Martina van den Hövel-Hanemann Vorsitzende

## Kassel documenta Stadt

### Stadtverordnetenversammlung Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen

Niederschrift
über die 30. öffentliche Sitzung
13. Juli 2023
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 Einredeverzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und Forderungskaufverträgen 101.19.844

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.

 Neubau der Offenen Schule Waldau Einredeverzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und Forderungskaufverträgen

Vorlage des Magistrats - 101.19.844 -

#### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

- 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 wir der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Niederschrift über die 30. Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen vom 5. Juli 2023

3 von 4

4 von 4

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 Magistrat
- I -/- IK -

Vorlage Nr. 101.19.844

20. Juni 2023 1 von 6

Neubau der Offenen Schule Waldau Einredeverzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und Forderungskaufverträgen

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Christian Geselle

Mitberichterstatter/-in:

#### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

- 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.

2 von 6

#### 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 Jahrgangsclustern 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, inclusive 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 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.

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 Schulanerkenntnis abgibt. Dieser Forderungskaufvertrag und die Erklärung stehen unter den Vorbehalt der Genehmigung durch das Regierungspräsidiums 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

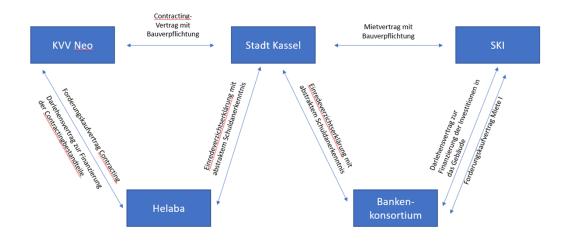
4 von 6

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 unbedingt 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 unbedingt 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 Erstausstattung 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 Finanzierungskonditionen 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.

5 von 6



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

6 von 6

3.251.438 € betragen und über einen Forderungsverkauf, mit einer Einredeverzichterklärung 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** 

**ANERKENNUNG** 

**SOLIDARITÄT** 

VERSUCHSSCHULE DES LANDES HESSEN

**FACH FREIES LERNEN** 

**SCHWERPUNKT MUSIK** 

BEZIEHUNG VOR ERZIEHUNG VOR UNTERRICHT

**JAHRGANGSTEAMS** 

**TEAMSCHULE** 

INDIVIDUELL FÖRDERN UND FORDERN

**GESUNDE SCHULE** 

**KLARE REGELN UND RITUALE** 

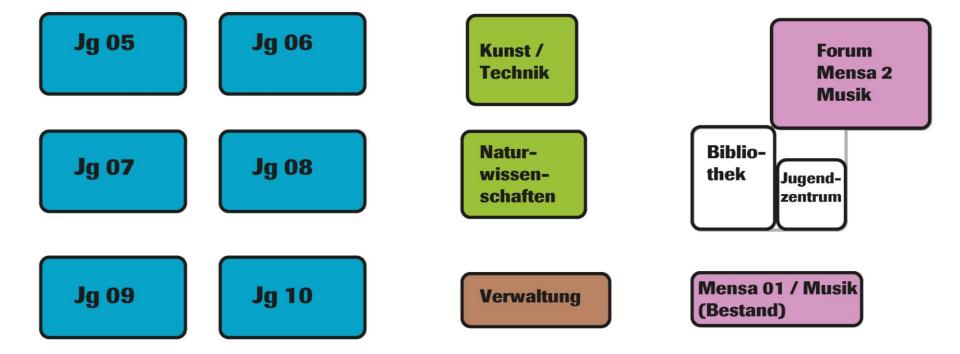
**TISCHGRUPPENMODELL** 



- Flächenannahmen OSW liegen im Mittelfeld bundesweiter Vergleichswerte für weiterführende Schulen. Es gibt keine speziellen Flächenzuschläge OSW.
- Die Schule ist gemäß dem p\u00e4dagogischen Auftrag als inklusive Ganztagsschule konzipiert.
   Das erfordert entsprechende Fl\u00e4chen. Der Bau von Horten und F\u00f6rderschulen in der Stadt wird damit direkt entlastet.
- Zeitgemäßes Unterrichten bedingt einen dynamischen Wechsel von Lernsituationen.
   Diese sind in den Jahrgangsclustern (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.



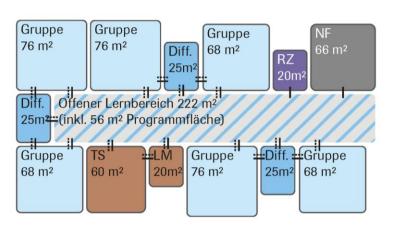
- Die Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten wie Forum, Musikraum, Makerspace und Kreativraum auch durch außerschulische Akteure stellt hohe Anforderungen an die Erschließung (Zugänglichkeit/Schaltbarkeit) schafft aber auch einen erheblichen Mehrwert durch eine ergänzende Nutzung der Räumlichkeiten an Abenden, 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**.



documenta Stadt









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



13

documenta Stadt

CF MØLLER ARCHITECTS

# 1. Obergeschoss







# 2. Obergeschoss









# Außenanlagen





Schulgarten



Skate-Bahn



Bolzplatz (doppelt) mit Zaun



"wilder Garten"



Fitness



Sportbereich



Feuerplatz im wilden Garten



Außengalerie, Kunstbereich



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 StaVo Beschluss vom 20.03.2020 auf Basis des Magistratsbeschlusses vom 17.12.2019 verabschiedeten p\u00e4dagogischen Anforderungen, Fl\u00e4chen und r\u00e4umlichen Organisationsmodelle f\u00fcr eine zukunftsf\u00e4hige 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 f
        ür st
        ädtische Geb
        äude (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 p\u00e4dagogischen und funktionalen Nutzerkonzept i. H. v.386 €/m² BGF (5,9 Mio. €),
   das in der aktuellen Planung z.B. durch
  - Atrium mit Glasdach und Holztreppen 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 p\u00e4dagogische Aufgabe der Schule (Vorbildfunktion) ber\u00fccksichtigt 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 Holz

berücksichtigt 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 Techniksanierung.
    - 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.



|   |   |             | 4.635 €/m <sup>2</sup> BGF |
|---|---|-------------|----------------------------|
|   | - technische Ausstattung Fachräume (KG 600)                         | 1,80 Mio. € | -117 €/m² BGF              |
|   | <ul> <li>- mobile Ausstattung (KG 600)</li> </ul>                   | 2,80 Mio. € | -183 €/m² BGF              |
|   | <ul> <li>+ Kostenschätzung C.F. Møller (KG 600)</li> </ul>          | 4,60 Mio. € | +300 €/m²BGF               |
|   | <ul> <li>+ Kostenschätzung C.F. Møller (KG 500)</li> </ul>          | 6,22 Mio. € | +407 €/m²BGF               |
|   | <ul> <li>+ technische Ausstattung der Fachräume (KG 400)</li> </ul> | 2,00 Mio. € | +132 €/m² BGF              |
|   | <ul> <li>+ Ausgleichsmaßnahmen (KG 200)</li> </ul>                  | 0,43 Mio. € | +28 €/m² BGF               |
|   | <ul> <li>+ Kostenschätzung C.F. Møller (KG 200)</li> </ul>          | 0,47 Mio. € | +30 €/m² BGF               |
|   | <ul> <li>Contractingpotential (KG 400/500)</li> </ul>               | 2,24 Mio. € | -146 €/m² BGF              |
| • | Kostenschätzung C.F. Møller (KG 300/400)                            |             | 4.184 €/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<br>(€) | Ottoneum/Mensa<br>(€) |    |
|----------------------------------|---------------|-----------------------|----|
| 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 m<sup>2</sup> BGF = 4.635 €/m<sup>2</sup>

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

<sup>2)</sup> ohne Abbruch Bestandsgebäude

<sup>3)</sup> Beschaffung erfolgt durch Hochbauamt (ca. 2,85 Mio. €)

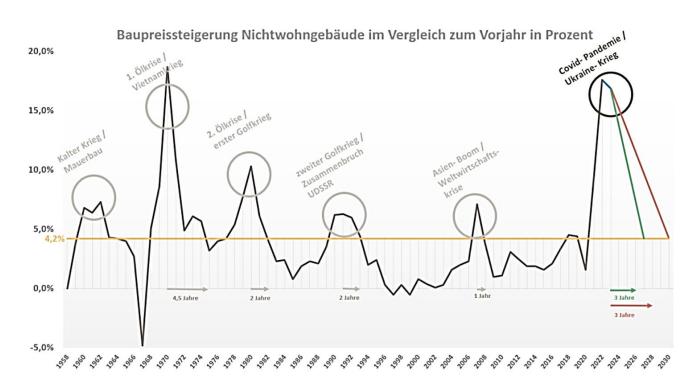


Es entspricht den anerkannten Regeln der Kostenermittlung, eine **Baukostenreserve** in Höhe von 5 % zu bilden.

| Kostengruppe                      | Neubau<br>(€) | Ottoneum/Mensa<br>(€) |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------|
| 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

| Kostengruppe                        | Neubau<br>(€) | Ottoneum/Mensa<br>(€) |    |
|-------------------------------------|---------------|-----------------------|----|
|                                     |               |                       |    |
| 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             |    |
|                                     |               |                       |    |
| <b>700</b> 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

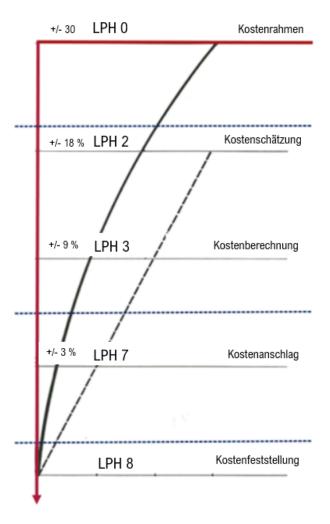
Ottoneum/ Mensa betragen 8.227.678 €

Gesamt: 112.259.479 €

<sup>4)</sup> 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.





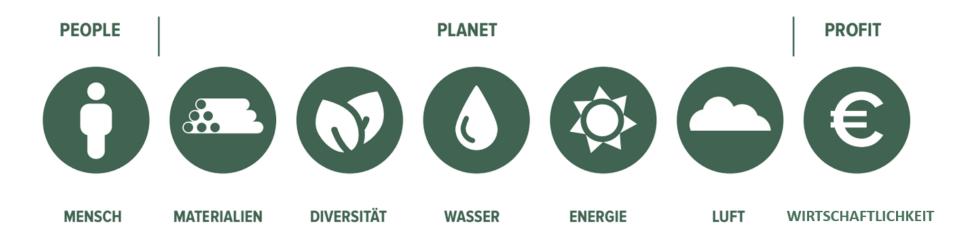
**EPEA GmbH – Part of Drees & Sommer Antonia Birkholz, Junior Consultant Cradle to Cradle Engineering für Bauprojekte** 







# ZIEL: GEBÄUDE MIT EINEM POSITIVEN FUßABDRUCK







© EPEA - Part of Drees & Sommer

Angebote zum Klimaschutz an;

**Energiesparen an Schulen** 



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

Schulgarten in den Freianlagen, begrünte sichtbare Dächer,

sichtbare PV-Anlagen, sichtbare Holzoberflächen





Gebäude als Materialbank Design Konstruieren Dokumentation







- Abfall und CO<sub>2</sub>-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. €\*

<sup>\*</sup>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** 

# TOP 8 Haushaltsrechtliche Betrachtung von Vermögenswerten



- 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.

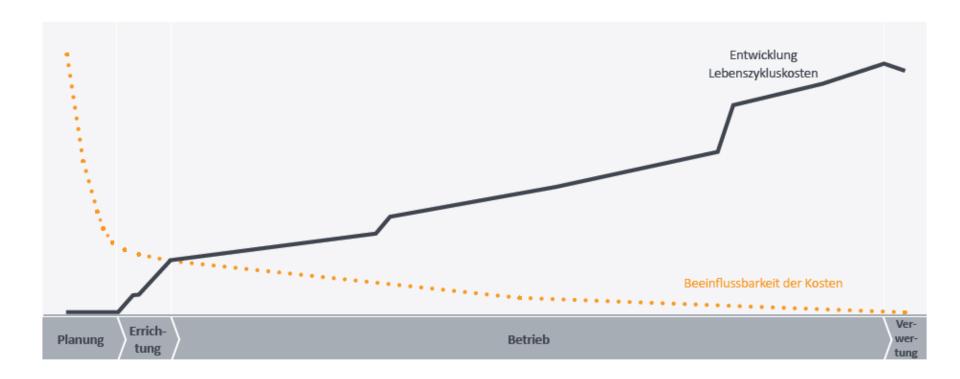
)\* Quelle: EPEA

rotermund.ingenieure

**Rotermund Ingenieure David Mysliwy, Projektleiter** 



## rotermund.ingenieure



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

# Lebenszyklusbetrachtung (LZK)



rotermund.ingenieure

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

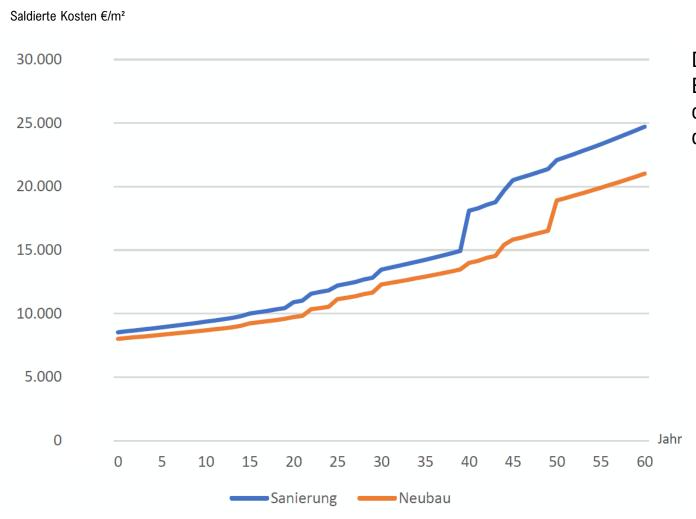
| Errichtungskosten  | Nutzungskosten Gebäude   | Sonstige Kosten  |
|--|--|--|
| <ul> <li>Errichtungskosten nach DIN</li> <li>276</li> <li>Herrichten und Erschließen</li> <li>Baukonstruktionen</li> </ul> | <ul> <li>Kosten infrastrukturelles         Gebäudemanagement</li> <li>Kosten kaufmännisches         Gebäudemanagement</li> <li>Kosten technisches</li> </ul> | <ul><li>Sanierungskosten im<br/>Betrachtungszeitraum</li></ul> |
| <ul><li>Technische Anlagen</li><li>Außenanlagen</li><li>Baunebenkosten</li></ul>   | Gebäudemanagement  Ver- und Entsorgungskosten  |  |



- 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 %   |

### rotermund.ingenieure



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

rotermund ingenieure

- 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 €/m² x 15.301 m² BGF = 56,6 Mio. € = Einsparungspotential.
- Der Neubau bietet eine deutlich h\u00f6here Flexibilit\u00e4t zur Verbesserung
  - räumlicher
  - energetischer
  - funktionaler

Optimierungspotentiale 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