

Vorlage Nr. 101.19.550

27. Juni 2022
1 von 3

Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG sowie GWG Projektentwicklung GmbH zur Planung und Realisierung eines Lehrschwimmzentrums in zentraler innerstädtischer Lage

Berichtersteller/-in: Oberbürgermeister Christian Geselle

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG sowie GWG Projektentwicklung GmbH zur Planung und Realisierung eines Lehrschwimmzentrums am Standort der Luisenschule (Flur 53, Flst. 56/33).“

Begründung:

Die Schwimmfähigkeit der Bevölkerung, vor allem bei Kindern und Jugendlichen, verschlechtert sich seit Jahren. Die COVID-19-Pandemie hat diesen gefährlichen Trend noch einmal erheblich verstärkt. Die Stadt Kassel möchte an dieser Stelle vorangehen und die Schwimmkompetenz von Kindern und Jugendlichen gezielt fördern.

Mit der Auslastung der von den Städtischen Werken betriebenen öffentlichen Kasseler Schwimmbäder besteht nur eine begrenzte Kapazität, die den steigenden Bedarf an Schwimmkursen und schulischen Schwimmunterricht nicht decken kann. Dies gilt insbesondere während der Schließungszeiten der beiden Freibäder in Harleshausen und Bad Wilhelmshöhe.

In der Stadt Kassel bestehen zusätzlich zu den öffentlichen Bädern, derzeit vier Lehrschwimmbecken an Schulen, drei davon sind in Betrieb. Die Lehrschwimmbecken werden hauptsächlich für den Schulsport genutzt, einige auch von Sportvereinen sowie Kindergärten. Die Lehrschwimmbecken, die allesamt in den 1950er Jahren gebaut wurden, sind jedoch stark sanierungsbedürftig. Sie entsprechen baulich, technisch und energetisch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Sanierung ist innerhalb der baulichen Gegebenheiten an den

jeweiligen Standorten nicht bzw. nicht mit vertretbaren wirtschaftlichen Mitteln umsetzbar.

2 von 3

Die Stadt Kassel steht damit vor der Frage, inwieweit diese Angebote (bedarfsgerecht) ersetzt werden können. Zu diesem Zweck wurde bereits eine entsprechende Bedarfsanalyse beauftragt. Ziel der Analyse war es, die derzeitigen und zukünftigen Bedarfe der Schulen, Kindergärten und Vereine abzuprüfen und eine Empfehlung zur notwendigen Schaffung von Ersatz-Lehrschwimmbecken zu geben. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass zukünftig Schul- und Vereinsnutzungen aus den bestehenden Hallenbädern, die neuen Lehrschwimmbecken mitnutzen können. Dies würde die Flexibilität der Hallenbäder für Individualbesuche erhöhen.

Die Studie hat einen kalkulatorischen Bedarf von 2,7 Lehrschwimmbecken als Ersatz für die drei zur Disposition stehenden Lehrschwimmbecken ermittelt. Daher plant die Stadt ein neues Lehrschwimmzentrum (LSZ) mit drei Becken in zentraler Lage im Stadtgebiet zu errichten. Der gewählte Standort an der Luisenschule bietet dafür gute Voraussetzungen und eine bestmögliche Erreichbarkeit. Mit der Tram-Haltestelle Murhardstraße / Universität befindet sich ein leistungsfähiger ÖPNV-Anschluss in unmittelbarer Nähe. Zudem steht das Grundstück im Eigentum der Stadt Kassel und ist in dem geplanten Teil unbebaut. Die planungsrechtlichen Gegebenheiten sollten eine zügige Planung und bauliche Realisierung ermöglichen. Ein Fernwärmeanschluss ist möglich, so dass das Bauwerk im Einklang mit den Klimaschutzzielen der Stadt Kassel errichtet und betrieben werden kann.

Das Konzept für das Lehrschwimmzentrum soll weiterentwickelt und insbesondere im Zusammenhang einer möglichen Erweiterung der Luisenschule baulich ganzheitlich im Rahmen einer Phase 0 – Machbarkeitsstudie betrachtet werden.

Die Option einer Anteilsfinanzierung über Fördermittel soll in die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglichst frühzeitig einfließen. Hierzu hat die Stadt Kassel bereits eine schriftliche Anfrage beim Hessischen Ministerium des Inneren und für Sport zur Förderung und Unterstützung des Neubaus des Lehrschwimmzentrums gestellt.

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

Aufgrund haushalterischer und personeller Rahmenbedingungen empfiehlt die Stadt Kassel, die Planung und Umsetzung der Neubaumaßnahme Lehrschwimmzentrum unter Einbindung der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG (SKI) durchzuführen. Die Stadt überlässt der SKI dabei das Flurstück für den Standort im Rahmen einer Nutzungsüberlassung. Diese wiederum wird die GWG

Projektentwicklung GmbH (GWGpro) als 100 %ige Tochtergesellschaft der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages beauftragen, das Vorhaben durchzuführen. Als Bauherrenvertreterin führt die GWGpro dann die Maßnahmen operativ auf fremde Kosten und fremde Rechnung durch. Die SKI verpflichtet sich zur Realisierung im Rahmen des Prinzips der Kostenmiete.

3 von 3

Ein Kreditinstitut-Konsortium stellt der SKI die erforderlichen Mittel zur Verfügung. Die Besicherung der Darlehensverträge erfolgt hierbei durch die Abtretung der von der Stadt Kassel an die SKI zu leistenden Mietzahlungen (Forfaitierung) sowie durch einen Einredeverzicht mit abstraktem Schuldanerkenntnis seitens der Stadt Kassel gegenüber dem Kreditinstitut-Konsortium.

Der Magistrat hat diese Vorlage in seiner Sitzung am 27. Juni 2022 beschlossen.

Christian Geselle
Oberbürgermeister