

Vorlage Nr. 101.19.845

19. Juni 2023
1 von 6

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

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Christian Geselle

Mitberichterstatter/-in:

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Begründung:

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

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

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

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

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

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

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

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

der Inanspruchnahme gültigen Zinskonditionen vorhält. Für diesen Kostentoleranzbetrag besteht keine Abnahmeverpflichtung. Die Helaba prüft zu gegebener Zeit die Einbindung von Fördermitteln der Europäischen Investitionsbank (EIB), was zu einer Reduzierung der Finanzierungskosten führen kann.

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

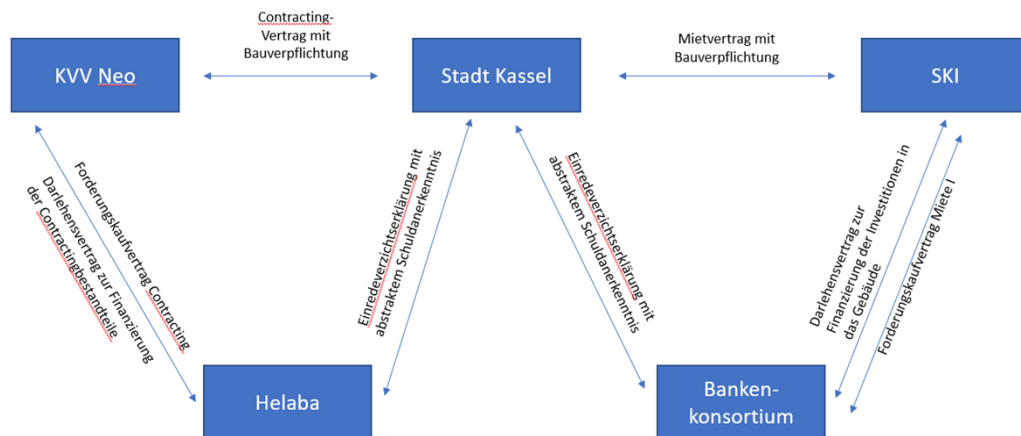
Nach erfolgter Beschlussfassung ist beabsichtigt, dass die SKI mit der Helaba einen Forderungskaufvertrag „Miete I“ abschließt und die Stadt Kassel gegenüber der Helaba eine Einredeverzichtserklärung mit abstraktem Schulanerkennnis abgibt. Dieser Forderungskaufvertrag und die Erklärung stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Kassel. Zur Erzielung kommunalkreditähnlicher Finanzierungskonditionen für die Bauzeit- und Endfinanzierung ist es erforderlich, dass die Stadt Kassel für die gesamte Laufzeit der Finanzierung eine berücksichtigungsfähige Gewährleistung abgibt, die zu einem Risikogewicht von Null Prozent gemäß CRR (Capital Requirements Regulation) und damit zu keinem Anfall von Eigenkapitalbindungskosten bei den Konsortialbanken führt. Ergänzend müssen sämtliche von den Konsortialbanken gemäß Forderungskaufvertrag angekauften und von der Stadt Kassel als einredefrei anerkannten Forderungen in den Deckungsstock der jeweiligen Konsortialbank eingestellt werden können. Die jeweilige Konsortialbank muss an den Ankauf der Forderungen nach den Vorschriften des Pfandbriefgesetzes refinanzieren können. Während der Laufzeit des Forderungskaufvertrages dürfen den Konsortialbanken weder neue oder andere Mindestreserveverpflichtungen noch spezielle Einlagenverpflichtungen für Forderungen aus dieser Finanzierung auferlegt werden. Die Stadt Kassel erklärt gegenüber dem Bankenkonsortium insgesamt als auch einzeln gegenüber jeder einzelnen Konsortialbank im Umfang ihres jeweiligen Anteils an dem angekauften Mietengelten sämtliche vorgenannten Verpflichtungen zu erfüllen. Die Stadt Kassel stimmt mit der Einredeverzichtserklärung unbeding und unwiderruflich der Abtretung der Ansprüche der Vermieterin (SKI) aus Miete I sowie einer Entschädigung in Höhe der zum Zeitpunkt einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags noch offenen Barwerts der Mietforderungen zzgl. einer anfallenden Vorfälligkeitsentschädigung der Konsortialbanken oder etwaiger Förderbanken („Entschädigungsanspruch“), jeweils nebst sämtlichen damit zusammenhängenden Rechten und Sicherheiten gemäß Forderungskaufvertrag, an die Konsortialbanken zu. Die Zustimmung der Abtretung gilt auch für alle gegenwärtigen und /oder zukünftigen Ansprüchen, die an die Stelle der ursprünglichen Miete I treten, sowie der Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung und/oder Schadenersatz im Fall der Nichtigkeit des Mietvertrages, gleich aus welchem Grunde. Im Verhältnis zur jeweiligen Konsortialbank verzichtet die Stadt Kassel unbeding und unwiderruflich auf alle ihr aus dem Mietvertrag zustehenden gegenwärtigen oder zukünftigen

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

5 von 6

Weiterhin schließt die Stadt Kassel mit der SKI einen Mietvertrag mit Bauverpflichtung über das zu bebauende Grundstück ab. Die SKI wird nach Baufertigstellung (Plandatum Sommer 2026) das Gebäude an die Stadt Kassel zur Kostenmiete vermieten. Zur Finanzierung der Baumaßnahme seitens der SKI bedient diese sich eines Darlehens, welches über die von der Stadt Kassel zu zahlenden Mietzinsen zurückgezahlt wird. Der Mietvertrag zwischen der Stadt Kassel und der SKI soll über 30 Jahre geschlossen werden. Die sich aus den prognostizierten Herstellungskosten des Gebäudes abgeleitete Kostenmiete (Miete I) wird 3.415.247,04 pro Jahr € betragen. Diese Miete wird ab dem elften Jahr auf 3.334.762,56 € gemindert, dies ist Ausfluss aus der mit dem Bankenkonsortium angestrebten Finanzierungsvereinbarung. Mit Ablauf der Mietzeit soll das Darlehen getilgt sein. Die Herstellungskosten beinhalten bereits mit dem Gebäude verbundene feuerwehrspezifische Festeinbauten; nicht in den Herstellungskosten inkludiert sind Kosten für die Erstausrüstung an Mobiliar. Im Rahmen des Mietvertrages mit Bauverpflichtung verpflichtet sich die Vermieterin SKI das Gebäude innerhalb einer vertraglich festgelegten Bauzeit zu errichten und mit Bauzeitende für einen Zeitraum von 30 Jahren zu vermieten. Für die Bau- und Mietzeitfinanzierung des Mietobjektes schließen die SKI und die Helaba einen Forderungskaufvertrag Miete I ab. Zur Erzielung kommunalkreditähnlicher Finanzierungsbedingungen für die Bauzeit- und Endfinanzierung ist es erforderlich, dass die Stadt Kassel für die gesamte Laufzeit der Finanzierung eine berücksichtigungsfähige Gewährleistung abgibt, die deckungsgleich mit den Bedingungen der Einredeverzichtserklärung ist. Kaufgegenstand des Forderungskaufvertrages sind die einzelnen Kostenmietraten sowie Entschädigungsansprüche in Höhe der zum Zeitpunkt einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags noch offenen Barwerts der Mietforderungen zzgl. einer anfallenden Vorfälligkeitsentschädigung der Konsortialbanken oder etwaiger Förderbanken („Entschädigungsanspruch“). Das Bankenkonsortium kauft die Mietforderungen und Entschädigungsansprüche, nebst allen Nebenforderungen an. Der Kaufpreis entspricht dabei dem Barwert (Gesamtbarwert) der jeweiligen von dem Bankenkonsortium angekauften Mietforderungen des Mietobjektes. Die SKI übernimmt für die gesamte Laufzeit des Mietvertrages die Garantie, dass die verkauften Mietforderungen nebst Nebenforderungen oder Entschädigungsansprüche rechtswirksam frei von Einwendungen und Einreden bestehen, über die verkauften bzw. übertragenen Mietforderungen nebst Nebenforderungen, Rechte und Ansprüche sowie evtl. Entschädigungsansprüche nicht anderweitig verfügt wurde und bisher auch keine Pfändungen/ Verpfändungen dieser genannten Forderungen, Rechte und Ansprüche vorliegen, sowie die Abtretung der Mietforderungen nebst Nebenforderungen sowie Entschädigungsansprüche, der sonstigen Rechte und Ansprüche nicht

ausgeschlossen sind und während der gesamten Laufzeit des Forderungskaufvertrages wirksam bleiben.



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

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

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

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

Christian Geselle
Oberbürgermeister