

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.

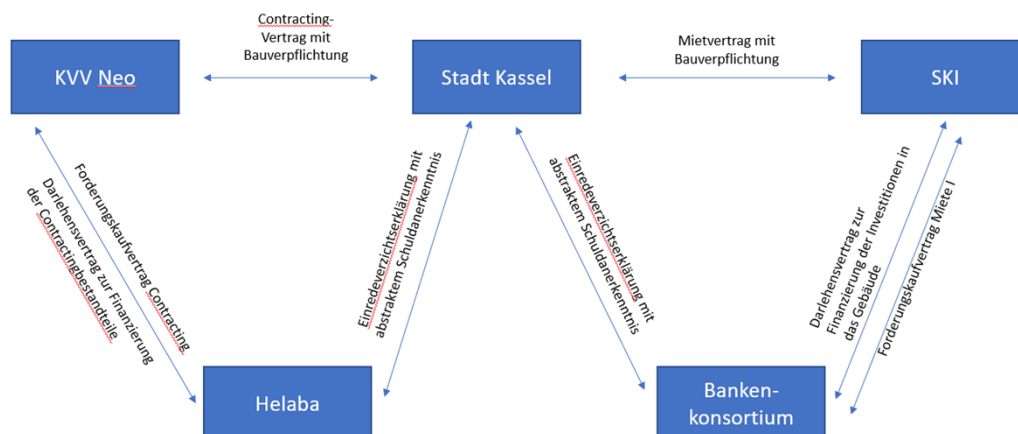
Grundlage der Beschlussfassung über die Kostenmiete bildet die Kostenschätzung (HOAI), welche alle bekannten Anforderungen der Nutzer, die Vorgaben der Stadt Kassel und aktuelle gesetzliche Anforderungen beinhaltet. Die Gesamtinvestitionskosten, inklusive der Kosten für die Herstellung der Contractinganlagen, 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