

Landkreis Kassel

Der Kreisausschuss



Absender: Kreistags-/Kreisausschussbüro

Vorlage-Nr.: 2008/0965

Veranlasser / Verursacher

Datum: 18.01.2008

Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

**Fortführung des ÖPP-Projektes „Sanierung der Schulen im Landkreis Kassel“
- Beschlussfassung über Verträge für das 3. Paket -**

Beratungsfolge:

Gremium	am	Top	Status
Kreisausschuss	29.01.2008	6	nicht öffentlich
Ausschuss für Wirtschafts- und Strukturpolitik, Bau- und Verkehrswesen	14.02.2008	1	öffentlich
Ausschuss für Bildungswesen und Kultur	14.02.2008	1	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	18.02.2008	8	öffentlich
Kreistag	21.02.2008	9	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Dem Kreistag wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen :

- a) Der Kreistag beschließt, in einem 3. ÖPP-Paket gemeinsam mit der OFB-Projektentwicklungs-GmbH, Frankfurt, die Sanierung und Erweiterung der nachfolgend genannten Schulen :
- Oberstufengymnasium Albert-Schweitzer-Schule und Berufliche Schulen Herwig-Blankertz-Schule in Hofgeismar
 - Gesamtschule Gustav-Heinemann-Schule in Hofgeismar

- Berufliche Schule Herwig-Blankertz-Schule in Wolfhagen (Verlagerung auf das Campus-Gelände der Pommern-Kaserne)
- Gesamtschule Söhre-Schule in Lohfelden.

b) Der Kreistag ermächtigt den Kreisausschuss, die zur Umsetzung des 3. ÖPP-Paketes notwendigen Erbbaurechts- und Mietverträge auf Grundlage der als Anlagen 1) und 2) beigefügten Muster mit der Dritten Projektentwicklungsgesellschaft GmbH & Co. Schulen im Landkreis Kassel KG abzuschließen.

- ***Oberstufengymnasium Albert-Schweitzer-Schule***

1. Bauabschnitt

Neubau Mensa, Räume für Naturwissenschaften

mtl. Erbbauzins (= Miete I) :	3.493,53 €
mtl. Miete II nach Sanierung :	65.559,13 €

2. Bauabschnitt

Sanierung Aula-Gebäude

mtl. Erbbauzins (= Miete I) :	1.612,40 €
mtl. Miete II nach Sanierung :	23.105,63 €

3. Bauabschnitt

Sanierung Schulgebäude, Außenanlagen, Stellplätze

mtl. Erbbauzins:	2.552,97 €
Miete I:	4.206,30 €
mtl. Miete II nach Sanierung :	38.709,69 €

- ***Berufliche Schule Herwig-Blankertz-Schule in Hofgeismar***

1. Bauabschnitt

Sanierung Technikgebäude, Neubau Kunst und Musik

mtl. Erbbauzins (= Miete I) :	3.493,53 €
mtl. Miete II nach Sanierung :	64.175,37 €

2. Bauabschnitt

Sanierung Klassenräume

mtl. Erbbauzins (= Miete I) :	2.284,23 €
mtl. Miete II nach Sanierung :	30.773,10 €

- ***Gesamtschule Gustav-Heinemann-Schule in Hofgeismar***

mtl. Erbbauzins (= Miete I) :	7.125,00 €
mtl. Miete II nach Sanierung :	94.646,54 €

– **Berufliche Schule Herwig-Blankertz-Schule in Wolfhagen**

(auf dem Campus-Gelände der Pommern-Kaserne)

mtl. Miete nach Sanierung : 112.040,91 €

– **Gesamtschule Söhre-Schule in Lohfelden**

mtl Erbbauzins (= Miete I) : 6.034,92 €

mtl. Miete II nach Sanierung : 77.136,68 €

– **Metallwerkstatt der Herwig-Blankertz-Schule, Hofgeismar**

(i.R.d. sogen. „5-Mio-Paketes“, neu errichtet)

mtl. Miete ab 01.01.2008 : 12.463,04 €

Der Kreisausschuss wird ermächtigt, eventuell notwendig werdende Änderungen, Klarstellungen bzw. Ergänzungen vorzunehmen, soweit sich dadurch nicht die Wesenszüge der Verträge ändern.

c) Die vorstehende Beschlussfassung zu a) und b) ist der Aufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich anzuzeigen (vgl. § 127 b) HGO i.V.m. § 52 HKO).

Für die Erbbaurechtsverträge ist darüber hinaus die Zustimmung des Staatlichen Schulamtes gem. § 158 Abs. 3 S. 1 Hess. Schulgesetz einzuholen.

Begründung:

Mit Beschluss vom 10.02.06 hatte der Kreistag den Kreisausschuss beauftragt, in Zusammenarbeit mit der OFB-Projektentwicklungs-GmbH (OFB) Vorbereitungen für weitere ÖPP-Projekte zur Sanierung der Schulen im Landkreis Kassel zu treffen.

Mittlerweile wurden mit Kreistagsbeschluss vom 27.06.06 (sogenanntes „5-Mio-Paket“) und Kreistagsbeschluss vom 15.12.06 (2. ÖPP-Paket) vertragliche Grundlagen zur Sanierung weiterer 8 Schulen geschaffen.

Mit dem jetzt vorgelegten 3. ÖPP-Paket sollen weitere 4 Schulen bzw. Schulstandorte saniert, teilweise erweitert und im Falle der Herwig-Blankertz-Schule in Wolfhagen verlagert werden.

Mit dem Abschluss der vorgeschlagenen Erbbaurechtsverträge wird der Dritten Projektentwicklungsgesellschaft GmbH & Co. Schulen im Landkreis Kassel KG, deren alleinige Kommanditistin die OFB ist, ein Erbbaurecht an den Schulgrundstücken eingeräumt. Der von der KG an den LK zu zahlende Erbbauzins entspricht der vom LK an

die KG zu zahlenden Miete I (Ausnahme: 3. BA der ASS, da das Erbbaurecht z.T. auf einem Grundstück der Evangelischen Kirche liegt).

Nach derzeitigem Planungsstand sind für notwendige Sanierungen und Erweiterungen Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rund **75,8 Mio. €** erforderlich.

Die Aufteilung der Investitionen an den verschiedenen Standorten sind in Anlage 3) im Einzelnen dargestellt.

Daraus ergeben sich bei Abschluss der vorgeschlagenen Mietverträge je nach Standort und Bauabschnitt die unter lit. b) des Beschlussvorschlages genannten Mieten II.

Die bewährte Partnerschaft mit der OFB Projektentwicklungs-GmbH soll in einer etwas geänderten Form weitergeführt werden. Grund hierfür ist zum einen, dass durch das neu in Kraft getretene ÖPP-Beschleunigungsgesetz eine Beteiligung des Landkreises an der GmbH & Co. KG aus steuerlichen Gründen nicht mehr erforderlich ist. Zum anderen ist das im 1. und 2. Paket verwendete Alleinstellungsmerkmal (spätere Fonds-Beteiligung) entfallen, da zwischenzeitlich weitere Fonds-Anbieter in den Markt eingetreten sind. Schließlich hat sich die Rechtsprechung zur Durchführung europaweiter Ausschreibungen deutlich verschärft (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 13.06.07, Az.: Verg 2/07).

Die vergaberechtlichen Fragestellungen wurden durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Höfler gutachterlich untersucht. Er kommt zu dem Ergebnis, dass für das vorgesehene Projekt keine europaweite Ausschreibung durchzuführen ist.

Die wirtschaftlichen und steuerlichen Fragen wurden - wie beim 1. und 2. Paket - durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Strecker, Berger & Partner, Kassel - geprüft (Anlage 4). Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Sanierung der Schulen in einem 3. ÖPP-Paket günstiger dargestellt werden kann als bei einer kreditfinanzierten Maßnahme durch den Landkreis selbst. Im Übrigen wäre eine solche Kreditfinanzierung aus haushaltsrechtlichen Gründen gar nicht möglich.

Die im Rahmen des „5-Millionen-Paketes“ fertig gestellte Metallwerkstatt der Herwig-Blankertz-Schule in Hofgeismar soll wegen des Zusammenhangs mit dem Schulstandort Albert-Schweitzer-Schule / Herwig-Blankertz-Schule in das 3. Paket integriert werden.

Die für den Standort Hofgeismar zunächst erörterte Zusammenführung der Gustav-Heinemann-Schule mit der Albert-Schweitzer-Schule / Herwig-Blankertz-Schule wurde wegen zu erwartender Mehrkosten in Höhe von schätzungsweise 10 Mio € nicht weiter verfolgt.

Die Sanierung am Standort Albert-Schweitzer-Schule / Herwig-Blankertz-Schule erfolgt in drei Bauabschnitten, um insbesondere dem kurzfristigen Raumbedarf der Albert-

Schweitzer-Schule zu genügen und dennoch einen geordneten Schulbetrieb aufrecht erhalten zu können.

Der Regierungspräsident als Aufsichtsbehörde hat in Vorgesprächen signalisiert, dass er dem 3. ÖPP-Paket nicht entgegen treten werde, sofern die Wirtschaftlichkeit und rechtliche Zulässigkeit durch entsprechende Gutachten belegt wird. Dies erfolgt mit den genannten Gutachten von Strecker, Berger & Partner sowie Rechtsanwalt Dr. Höfler.

Zu der vorgeschlagenen Verlagerung des Standortes Herwig-Blankertz-Schule in die Pommern-Kaserne Wolfhagen werden zusätzlich folgende Erläuterungen gegeben :

- Die gem. Kreistagsbeschluss vom 15.02.07 geforderte Vergleichsrechnung der Investitionskosten am bisherigen Standort Liemecke und einer Verlagerung auf das Campus-Gelände der Pommern-Kaserne ist als Anlage 5) beigefügt.
- Das Kasernengelände ist nach Auskunft der Bundeswehr tiefenentmunitioniert, das heißt, tiefer als 80 cm Bodentiefe nachhaltig auf Kampfmittel untersucht worden. Einige Flächen wurden lediglich oberflächenentmunitioniert, diese werden aber ausschließlich an den Hessen-Forst übergeben (vgl. Kreistagsbeschluss vom 09.11.07, TOP 16).
- Die Sanierungsmaßnahmen werden behindertengerecht ausgeführt.
- Das Campus-Gelände steht nicht unter Denkmalschutz. Nach Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege sind lediglich einige Gebäude auf dem übrigen Kasernengelände (zum Beispiel Maschinenhaus, Munitionshaus, Wohlfahrtsgebäude) im Sinne des § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz als schützenswerte Sachgesamtheit unter konservatorische Obhut gestellt worden. Gebäude auf dem Campus-Gelände sind davon nicht betroffen.
- Es ist vorgesehen, dass das Campus-Gelände für den Bedarf der Herwig-Blankertz-Schule von der 3. Projektentwicklungsgesellschaft GmbH & Co. Schulen im Landkreis Kassel KG gekauft wird. Die hierfür erforderlichen Kosten werden in den künftigen Mietzins eingerechnet. Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages ist insofern nicht erforderlich.
- Die vorgesehenen Investitionen an diesem Standort beinhalten rund 700.000 € (netto) für den statischen Ausbau des Daches der bisherigen Panzerhalle und deren Umgestaltung zu einer Solarhalle. Auf dieser Halle soll die Planungs- und Betriebs-GmbH, eine 100 %-ige Tochtergesellschaft des Landkreises, transluzente Elemente zur Gewinnung von Solarstrom aufbringen. Hierfür ist ein Betrag in Höhe von rd. 1 Mio. € (netto) erforderlich, die sich zum überwiegenden Teil durch Stromeinspeisevergütungen bei der Planungs- und Betriebs GmbH amortisiert.
Ein offener Rest i.H.v. etwa 300.000,-- bis 400.000,-- € soll wegen des Modellcharakters dieses größten Solardaches in Hessen vom Landkreis übernommen werden.
- Die Ermittlung der mit einer Anbindung des Standortes Pommern-Kaserne an den ÖPNV unter Verwendung des bisherigen Gleisanschlusses entstehenden und

verbundenen Kosten ist noch nicht abgeschlossen, wird jedoch weiter verfolgt.

- Auf dem Kasernengelände existiert bereits eine Gedenkstätte für die 1946/1947 ums Leben gekommenen Angehörigen des Munitionsräumdienstes. Ob auch Zwangsarbeiter oder Kriegsgefangene in der ehemaligen Lufthaupt-munitionsanstalt beschäftigt waren, ist noch weiter zu untersuchen.
- Weitere Antworten auf Fragen des Kreistages aus der Sitzung am 09.11.07 unter TOP 17 sind als Anlage 6 beigefügt.

Mit Verabschiedung des 3. ÖPP-Paketes sind die im Beschluss des Kreistages vom 10.02.06 angestoßenen Schulsanierungsmaßnahmen mit Ausnahme des Standortes Kassel-Oberzwehren (Willy-Brandt-Schule und Georg-Christoph-Lichtenberg-Schule) vollständig abgearbeitet.

Für den Schulstandort Kassel-Oberzwehren sind die drängenden Probleme mit der im Laufe des Jahres 2008 abzuschließenden Errichtung einer Mensa im Rahmen des 5-Millionen-Paketes ebenfalls gelöst. Ob an diesem Standort eine Komplettsanierung durchgeführt wird oder andere strukturelle Maßnahmen zu ergreifen sind, wird mittelfristig unter Berücksichtigung der gesamten Situation von Beruflichen Schulen und Gymnasien in der Region Kassel zu entscheiden sein.

Anmerkungen:

Nach Absprache im Ältestenrat werden aus Kostengründen die Anlagen 1, 2 und 4 nur den Mitgliedern des

- Haupt- und Finanzausschusses
 - Ausschusses für Wirtschafts- und Strukturpolitik Bau- und Verkehrswesen
 - Ausschusses für Bildungswesen und Kultur
- übersandt.

Schmidt
Landrat

Anlage/n:

Beschreibung
Anlage 4 - Gutachten der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Strecker, Berger & Partner
Anlage 2 - Muster Mietvertrag mit Anlage "Funktionale Raumbeschreibung"
Anlage 3 - Übersicht der Kennzahlen für das 3. ÖPP-Paket
Anlage 1 - Muster Erbbaurechtsvertrag

Beschreibung

Anlage 5 - Gegenüberstellung der Kosten Herwig-Blankertz-Schule Liemecke / Pommernkaserne
--

Anlage 6 - Antworten zu Fragen der CDU-Fraktion am 31.10.2007
