Vorlage Nr. 101.18.1787

17. August 2020

Neubau Kindertagesstätte im Stadtteil Nordshausen durch die Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG (KG)

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Christian Geselle

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Neubau einer Kindertagesstätte im Stadtteil Nordshausen, mit einer voraussichtlichen Bruttogrundfläche von 1.606 m² und voraussichtlichen Herstellungskosten in Höhe von 4.622 Mio. € wird zugestimmt.
2. Der Magistrat wird ermächtigt, mit der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. (KG) einen Mietvertrag über die sich aus Herstellungskosten abgeleitete Miete abzuschließen.
3. Der Magistrat wird ermächtigt, mit der Städtischen Werke AG oder ihrer Tochtergesellschaft (AG) einen Contraktingvertrag über die in der Kita Nordshausen eingebrachte technische Gebäudeausstattung in Höhe von ca. einer Mio. € abzuschließen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 9. Dezember 2019 (Vorlage 101.18.1527) der Kooperation zwischen der Stadt Kassel und GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) zur Planung und Realisierung einer Kindertagesstätte im Stadtteil Nordshausen zugestimmt.

Die Einrichtung ist als Bewegungs- und Ernährungskindergarten konzipiert und soll Platz für 127 Kinder bieten. Das Pädagogisches Konzept der Kita sieht vor, dass nach einem teiloffenen Konzept gearbeitet werden soll. Die Kinder sollen nach dem Start in der Bezugsgruppe zwischen den Räumen und unterschiedlichen Angeboten wechseln können. Die Flure spielen hierbei eine wichtige Rolle, da auch diese als Aufenthalt- und Bewegungsbereich genutzt werden. Eine zentrale Komponente der Einrichtung, stellt die bewegungsfreundliche Raumgestaltung und das darin

befindliche Material dar. Sowohl im Gruppenraum als auch im Eingangsbereich oder im Flur sollen, durch das Einrichten von Tobe-Ecken, dass Befestigen von Schaukeln oder das Anbringen von Kletterwänden, unterschiedliche Bewegungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Nebenräume des Untergeschosses sollen über eine Küchenzeile verfügen, da die Kinder in diesem Raum essen. Eine helle und freundliche Cafeteria im Obergeschoss soll Platz für 50 Kinder zum Essen bieten und soll mit einer Kinderküche ausgestattet werden. Jeder Gruppenraum soll einen direkten Zugang zu den Terrassen und dem großen Garten erhalten.

In enger Abstimmung mit dem Amt Kindertagesbetreuung Kassel, der GWGpro, der KG und Fachplanern wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ein Raumkonzept erstellt und damit die Flächenbedarfe ermittelt und mit planerischen Kosten hinterlegt. Das erstellte Konzept bildet die Grundlage für den Wettbewerb und die Ausschreibung. Die genauen Kosten können erst nach der Ausschreibung ermittelt werden.

Geplant ist, dass die KG die GWGpro mit der Realisierung der Baumaßnahme auf einem von der Stadt Kassel überlassenen Grundstück beauftragt. Die KG vermietet anschließend das Gebäude an die Stadt Kassel zur Kostenmiete. Zur Finanzierung der Baumaßnahme seitens der KG bedient diese sich eines Darlehens, welches über die von der Stadt Kassel zu zahlenden Mietzinsen zurückgezahlt wird (Forfaitierung). Der Mietvertrag zwischen der Stadt Kassel und KG soll über 30 Jahre geschlossen werden. Die sich aus den prognostizierten Herstellungskosten des Gebäudes abgeleitete Kostenmiete (Miete I) wird 199.546 € pro Jahr betragen. Mit Ablauf der Mietzeit soll das Darlehen getilgt sein. Nicht in den Herstellungskosten inkludiert sind Kosten für die Erstausstattung an Mobiliar, soweit dieses nicht fest verbaut ist.

Um die Kita in einem guten Zustand zu erhalten, soll mit Abschluss des Mietvertrages auch ein Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der GWGpro abgeschlossen werden. Ziel dieses Vertrages ist die laufende Instandhaltung der Immobilie. Somit soll sichergestellt werden, dass auch nach Ablauf der Mietzeit ein funktionstüchtiges Gebäude in gutem Zustand vorhanden ist. Für die Instandhaltung der Immobilie wurden 0,5 % der Investitionskosten für Dach +Fach (hier ca. 3.673 Mio €) pro Jahr veranschlagt. Die hieraus abgeleitete Miete II wird voraussichtlich 18.369 € pro Jahr betragen.

Darüber hinaus soll mit der AG ein Contraktingvertrag über die technische Gebäudeausstattung abgeschlossen werden. Mit diesem Vertrag soll erreicht werden, dass die technische Gebäudeausstattung immer aktuell ist und die Stadt Kassel als Mieterin sich nicht mit der Gebäudetechnik auseinandersetzen muss. Die Stadt Kassel bezieht aus dem Vertrag unter anderem die Leistungen Wärme und Kälte, Licht, Lüftung, Strom usw., die AG ist zur Bereitstellung dieser Leistungen verpflichtet.

Der Magistrat hat diese Vorlage in seiner Sitzung am 17. August 2020 beschlossen.

Christian Geselle
Oberbürgermeister