



HESSISCHER LANDTAG

22. 10. 2019

Kleine Anfrage

Manuela Strube (SPD), Wolfgang Decker (SPD) und Günter Rudolph (SPD)
vom **29.05.2019**

Verkauf der Liegenschaft der Bereitschaftspolizei in Kassel-Niederzwehren

und

Antwort

Minister der Finanzen

Vorbemerkung Fragesteller:

Im September 2016 titelte die „HNA“ „Polizeigebäude in Niederzwehren sollen verkauft und wieder zurückgemietet werden“. Des Weiteren erfolgte im Sommer 2018 ein Besuch der nordhessischen SPD-Landtagsabgeordneten in der Liegenschaft der Bereitschaftspolizei und daraus resultierend eine Kleine Anfrage mit der Drucksachennummer 19/6679.

Die Vorbemerkung der Fragesteller vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Minister des Innern und für Sport wie folgt:

I. Liegenschaft:

Frage 1. Ist es richtig, dass die Liegenschaft der Bereitschaftspolizei in Kassel-Niederzwehren nach wie vor im Rahmen eines PPP-Projekts verkauft und im Anschluss daran wieder zurück gemietet werden soll?

Ja, es ist weiterhin beabsichtigt, die Liegenschaft der IV. Bereitschaftspolizeiabteilung in Kassel-Niederzwehren im Rahmen des CO₂-Minderungs- und Energieeffizienzprogramms und im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft (ÖPP) umfänglich zu sanieren. Nach Vertragsabschluss mit dem privaten Partner und Verkauf der Liegenschaft wäre dieser verpflichtet, eine umfassende energetische Sanierung und funktionale Verbesserungen umzusetzen. Die Liegenschaft soll vom Land zurückgemietet werden.

Mit Antrag vom 16. Oktober 2019 hat die Landesregierung deshalb gegenüber dem Landtag die Zustimmung zur Veräußerung der entsprechenden Landesliegenschaft durch den Hessischen Landtag nach § 64 Abs. 2 Landeshaushaltsordnung erbeten (Drucks. 20/1359).

Sowohl für die landeseigene Liegenschaft der Bereitschaftspolizei in Kassel als auch für die Bereitschaftspolizei-Liegenschaft in Mühlheim liegt jeweils eine haushaltsrechtliche Anerkennung für die Beschaffungsvariante ÖPP vor, die entsprechenden Verpflichtungsermächtigungen waren im Haushalt 2016 im Einzelplan 06, Kapitel 06 13, veranschlagt. Zum Vergabeverfahren und dem im Zusammenhang stehenden Grundstücksverkauf hat Herr Staatsminister Dr. Schäfer mit Schreiben vom 21.07.2016 ausführlich informiert.

Da der Koalitionsvertrag von CDU und BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN für die neue Legislaturperiode zu öffentlich-privaten Partnerschaften eine neue Vereinbarung vorsieht, sah sich die Landesregierung veranlasst, die beabsichtigte Umsetzung des Vorhabens als öffentlich-private Partnerschaft und deren Ausgestaltung einer erneuten Prüfung und Abwägung zu unterziehen. Am 14. Oktober 2019 mündete dieser Prozess schließlich in der Entscheidung des Kabinetts, an dem bisher geplanten Verfahren festzuhalten.

Frage 2. a) Wenn ja, wie sieht der aktuelle Zeitplan für dieses Vorhaben aus?
b) Welche Maßnahmen wurden in diesem Zusammenhang bisher getätigt?
c) Und gibt es bereits potenzielle Investoren?

Frage 3. Wenn nein, wäre die Frage, ob das Vorhaben des Verkaufs vom Tisch ist? Und, ob die Sanierung des Standortes dadurch in Eigenregie durchgeführt wird und wie diesbezüglich der Zeitplan aussieht?

Die Fragen 2 und 3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das Vergabeverfahren zur EU-weiten Ausschreibung befindet sich in der Endphase. Die Endverhandlungen fanden mit zwei Bieterinnen statt. Die letzten Angebote der Bieterinnen wurden in einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sowohl untereinander als auch mit dem kalkulierten Wert für den Eigenbau verglichen. Das wirtschaftlichste Angebot wurde anhand von preislichen und qualitativen Zuschlagskriterien ausgewählt. Im Juni wurde das Informationsschreiben zur Auswahlentscheidung an die Bieterinnen versandt. Es folgte die 10-tägige Stillhaltefrist. Vorbehaltlich der Zustimmung des Haushaltsausschusses ist nunmehr der Vertragsschluss mit dem besten Bieter vorgesehen. Anschließend würde die abschnittsweise Sanierung der gesamten Liegenschaft beginnen. Ein Abschluss der Baumaßnahmen ist bis Ende 2024 geplant.

Frage 4. Was ist der aktuelle Wert der Liegenschaft, zu welchem Preis ist angedacht die Liegenschaft zu verkaufen und wie hoch wären die monatlichen bzw. jährlichen Mietkosten?

Der aktuelle Verkehrswert der Liegenschaft beträgt zum Stichtag 03.05.2019 3.400.000 €. Der vorgesehene Kaufpreis beträgt ebenfalls 3.400.000 €.

Vorgesehen ist, dass das Land Hessen Mieter für die nächsten 30 Jahre wird. Hierfür wird ab dem Jahr 2020 eine Grundmiete fällig, welche nach Abschluss einer Bauphase von maximal fünf Jahren auf eine festgelegte Endmiete angehoben wird. Die Höhe der Finanzierungsmieten der Liegenschaft beläuft sich in den Jahren 1 bis 5 (Grundmiete) auf 383.688,57 € (Summe brutto pro Jahr). Die Finanzierungsmiete in den Jahren 6 bis 30 (Endmiete) beläuft sich auf 2.738.046,17 € (Summe brutto pro Jahr).

Die wesentlichen Leistungen sind dabei: Grundstücksankauf der Liegenschaft durch den Auftragnehmer, Planung und Ausführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen in Verbindung mit zusätzlichen baulichen Begleitmaßnahmen, Finanzierung der Baumaßnahmen, Vermietung und Bewirtschaftung der Liegenschaft, was die Instandhaltung der Liegenschaft mit einschließt. Der Auftrag umfasst insbesondere energetische Sanierungen und energetische Einzelmaßnahmen gemäß der Richtlinie energieeffizientes Bauen und Sanieren des Landes Hessen nach § 9 Abs. 3 des Hessischen Energiegesetzes sowie Begleitmaßnahmen gemäß funktionaler Leistungsbeschreibung mit Raumprogramm bzw. Raumbuch und Rücküberlassung der Gebäude.

Frage 5. Ist eine Wirtschaftlichkeit vor dem Hintergrund eines Verkaufs mit anschließender Mietung der Liegenschaft noch gewährleistet?

Ein Verkauf im Rahmen des oben beschriebenen Vergabeverfahrens erfolgt nur, da eine Gesamtwirtschaftlichkeit der beschaffungsalternative ÖPP im Vergleich zum Eigenbau nachgewiesen werden kann.

II. Raumschießanlage:

Frage 1. Ist mittlerweile die Bedarfsprüfung für den Neubau der Raumschießanlage am Standort Kassel-Niederzwehren abgeschlossen?

Der Bedarf ist fachlich genehmigt. Nach Vorliegen der Kostenschätzung wird er dem Hessischen Ministerium der Finanzen zur Bedarfsanerkennung übersandt.

Frage 2. Wie sieht das Konzept für den Neubau der Raumschießanlage aus?

Es ist der Neubau einer Schießstätte mit zwei Raumschießanlagen vorgesehen, davon eine Raumschießanlage mit 25 Metern Nutzlänge und vier Bahnen sowie eine Raumschießanlage mit 50 Metern Nutzlänge und sechs Bahnen.

Frage 3. Wie sieht der Zeitplan für den Neubau der Raumschießanlage aus?

Nach aktuellen Planungen soll die Baumaßnahme zum Bauhaushalt 2022 angemeldet werden.

Wiesbaden, 21. Oktober 2019

Dr. Thomas Schäfer