

Konzeptverfahren

'Jägerkaserne I'

Stadtteil Wehlheiden

Baufläche 1A und Baufläche 2A

Kriterien Erbbaurechtsbestellung für Mietwohnungsbau



Abbildung 1: Luftbild der Jägerkaserne I und II (tlw.)

Übersicht Eckpunkte

Errichtung von Geschosswohnungsbauten auf zwei Bauflächen im Quartier „Jägerkaserne I“

- **Lage:**
Straße „Ludwig-Mond-Straße“, 34121 Kassel
- **Katasterbezeichnung des Grundstücks:**
Gemarkung Wehlheiden, Flur 9, Teilflächen der Flurstücke 38/56 und 38/57
- **Bauflächen:**
Baufläche 1A = etwa 1.745 m²
Baufläche 2A = etwa 1.125 m²
(eigenständige Grundstücke werden gebildet)
- **Art der Nutzung:**
Mietwohnungsbau
- **Art der Bebauung:**
Baufläche 1A viergeschossige Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss,
Baufläche 2A viergeschossige Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss
- **Planungsrechtliche Festsetzungen:**
Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/6 „Jägerkaserne / Ludwig-Mond-Straße“ in Aufstellung
- **Bauzeit von Bodenplatte bis Bezugfertigkeit:**
Voraussichtlich von November 2026 bis September 2027. Gründungsmaßnahmen sind in
Absprache mit der Stadt Kassel früher gewünscht.
- **Laufzeit des Erbbaurechts:**
Die Laufzeit des Erbbaurechts soll 60 Jahre betragen.
- **Erbbauzins:**
 1. Für freifinanzierten Wohnraum schuldrechtlich 2,0 % vom Grundstückswert,
 2. für öffentlich-geförderten Wohnraum für geringe Einkommen schuldrechtlich 1,5 % vom Grundstückswert,
 3. für öffentlich-geförderten Wohnraum für mittlere Einkommen schuldrechtlich 1,0 % vom Grundstückswert,
 4. anstelle eines jährlich zu zahlenden Erbbauzinses kann alternativ ein einmaliger Ablösebetrag in Höhe von 80 % des festgelegten Grundstückswertes gezahlt werden.

Grundstückswert (gemäß Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel vom 15. Januar 2024):

Baufläche 1A = 290 €/m²

Baufläche 2A = 320 €/m²

Abgabe der Konzepte:

Konzepte sind in Papierform und digital auf USB-Stick im verschlossenen Umschlag schriftlich abzugeben bis zum

15. Juli 2024, 12.00 Uhr

bei
Stadt Kassel
Liegenschaftsamt
34112 Kassel

Inhalt

1.	Anlass und Ziel des Verfahrens	6
2.	Räumliche Lage	6
2.1	Geographische Einordnung	
2.2	Lage im Stadtgebiet	
2.3	Projektareal	
3.	Kaufgegenstand	8
3.1	Grundbuch und Baulasten	
3.2	Baugrund und Altlasten	
3.3	Kampfmittel	
3.4	Erschließungskosten	
4.	Eckpunkte des zukünftigen Erbbaurechts	9
4.1	Zweck und Laufzeit des Erbbaurechts	
4.2	Höhe des Erbbauzinses	
4.3	Vergütung und Entschädigung bei Heimfall oder Zeitablauf	
4.4	Besonderheiten	
5.	Städtebauliche Rahmenbedingungen zur Aufgabenstellung	11
5.1	Städtebauliches Gesamtkonzept zur Quartiersentwicklung	
5.2	Interimsnutzung Staatstheater Kassel	
5.3	Sozialer Wohnungsbau im Projektareal	
5.4	Planungsrecht	
5.5	Erschließung	
6.	Wohnungspolitische Aufgabenstellung – Soziale Wohnraumförderung	16
6.1	Anforderungen an die Mietpreis- und Belegungsbindung	
6.2	Wohnungspolitische Anforderungen	
7.	Städtebauliche Aufgabenstellung	17
7.1	Anforderungen Architektur und Denkmalschutz	
7.2	Anforderungen Freiraum	
7.3	Anforderungen Umwelt und Ökologie	
7.4	Anforderungen Städtebau	
7.5	Besonderheiten Baufläche 1A	
7.6	Besonderheiten Baufläche 2A	

8.	Verfahren	22
8.1	Angebotsbedingungen	
8.2	Auswahlgremium	
8.3	Sonstige Bedingungen / weiteres Verfahren	
9.	Bewertungskriterien	25
9.1	Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung im sozial geförderten Wohnungsbau (35 %)	
9.2	Wohnungspolitische Vorgaben (Wohnnutzung) (25 %)	
9.3	Städtebauliche Qualität (40 %)	
9.4	Bonuspunkte	
10.	Zeitplan	28
11.	Ansprechpartner	28
12.	Anlagen	28
	Impressum	29

1. Anlass und Ziel des Verfahrens

Die Stadt Kassel hat mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. II/6 „Jägerkaserne I / Ludwig-Mond-Straße“ die erste Voraussetzung für die Entwicklung eines innenstadtnahen hochwertigen Quartiers im Stadtteil Wehlheiden geschaffen.

In den nächsten Jahren sollen hier Mehrfamilienhäuser und eine Quartiersgarage entstehen. Für die bestehenden Gebäude ist eine Nutzung für Wohnen, Gewerbe und Kultur vorgesehen. Vorher wird bereits ein Teil der Freiflächen voraussichtlich bis Sommer 2031 als Interimsstandort für das Staatstheater Kassel zwischengenutzt.

Für die nicht durch den Interimsbau beanspruchten Freiflächen sollen für zwei Flächen (1A und 2A) Erbbaurechte zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Mietwohnungen) bestellt werden.

Nach Maßgabe der nachfolgend detailliert beschriebenen Rahmenbedingungen und Kriterien soll eine Auswahl und Realisierung der besten Konzepte ermöglicht werden.

Dabei muss sichergestellt werden, dass die Teilnehmenden fachlich und wirtschaftlich zur Realisierung der Vorhaben in der Lage sind. Die Teilnehmenden am Verfahren werden aufgefordert, eine architektonische Planung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Vorgaben zum Projekt abzugeben.

2. Räumliche Lage

2.1 Geographische Einordnung

Kassel ist ein wirtschaftliches, kulturelles und soziales Oberzentrum der Region Nordhessen in der Mitte Deutschlands. Mit mehr als 200.000 Einwohnern ist die documenta-Stadt Einzugsgebiet mit rund einer Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern.

Die umgebende Naturlandschaft mit dem UNESCO-Weltkulturerbe Bergpark Wilhelmshöhe und dem Herkules als Wahrzeichen Kassels sowie die im Vergleich zu anderen Ballungszentren verhältnismäßig günstigen Kostenstrukturen machen die Universitätsstadt Kassel und die Region zu einem Standort mit hoher Lebensqualität.

2.2 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt süd-westlich der Kasseler Innenstadt im Stadtteil Wehlheiden angrenzend zur Südstadt. Es umfasst den östlichen Teil der ehemaligen Jägerkaserne (Jägerkaserne I). Die Gesamtanlage war ursprünglich in die drei Bereiche Jägerkaserne I, II und III aufgeteilt. Im Norden wird das Plangebiet von der Ludwig-Mond-Straße begrenzt, die westliche Begrenzung bildet das durch einen privaten Investor in Entwicklung befindliche Areal der ehemaligen Jägerkaserne II, auf dem ca. 500 Wohnungen und eine Sekundarschule entstehen. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet, topographisch ansteigend, ein zum Park Schönfeld gehörender waldartiger Gehölzbestand, im Osten grenzt das Gebiet an die Rückseiten der Randbebauung entlang der Frankfurter Straße. Der Bereich Jägerkaserne III befindet sich westlich, an Bereich II angrenzend, in Verlängerung der Bosestraße und ist bereits vollständig entwickelt. Die Randbereiche der Ludwig-Mond-Straße und Frankfurter Straße im Norden und Osten sind durch eine gemischte Struktur aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen geprägt.

Aufgrund der Lage innerhalb der Stadt und im Stadtteil ist eine gute Infrastruktur (Schule, Kindertagesstätte, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV-Anschluss) im Umfeld vorhanden. Die Innenstadt ist mit der Straßenbahn von der nahegelegenen Haltestelle 'Auestadion' in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Frankfurter Straße mit einer geschlossenen, vier- bis fünfgeschossigen Bebauung ist eine der wichtigsten Hauptschließungsstraßen der Stadt Kassel und nimmt aufgrund ihrer zahlreichen Geschäfte eine zentrale Versorgungsfunktion in der Südstadt ein. Östlich der Kreuzung Frankfurter Straße / Ludwig-Mond-Straße befinden sich außerdem das Areal des Auestadions, das Sportzentrum der Universität Kassel, die Nordhessenarena, weitere Sporteinrichtungen sowie der sich daran anschließende Staatspark Karlsaue.

Das Plangebiet wird von der Ludwig-Mond-Straße erschlossen, die zum einen die Südstadt mit dem Stadtteil Wehlheiden verbindet und zum anderen in der Verlängerung der Straße „Am Auestadion“ eine wichtige Verbindung zum Autobahnanschluss „Kassel-Auestadion“, der A 49 darstellt.



Abbildung 2: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets

2.3 Projektareal

Die gesamte Jägerkaserne wurde 1905 – 1909 erbaut. Das bestehende Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 5,4 ha wurde weitestgehend bis Ende der 1960er Jahre als Kasernenstandort genutzt. Als Nachnutzung der übrigen ehemaligen Kasernengebäude hat sich seit Beginn der 1970er Jahre eine gemischte Nutzung aus Dienstleistung, Wohnen, Gewerbe und Verwaltungsnutzungen des Landes Hessen etabliert. Adresse aller Bestandsgebäude ist die Ludwig-Mond-Straße.

Die Gebäude werden derzeit wie folgt genutzt:

Gebäude 33 = Landesverwaltung

Gebäude 35 A - C, Gebäude 35 D, Gebäude 43 = Gemeinschaftsunterkünfte für Geflüchtete

Gebäude 37 = Wohnen

Gebäude 41 = Karrierecenter der Bundeswehr

Gebäude 45 = Wohnen, Verwaltung und Kreativwirtschaft

Das Gebäude 31 wurde bereits vor geraumer Zeit an Privat veräußert und beherbergt einen ökologischen Baustoffmarkt und Büros.



Abbildung 3: Übersichtskarte Bestandsgebäude

3. Kaufgegenstand

3.1 Grundbuch und Baulasten

Die Grundstücke sind im Grundbuch von Wehlheiden, Blatt 2725, unter der laufenden Nummer 230 eingetragen. Im Grundbuch eingetragene Eigentümerin ist die Stadt Kassel. In Abteilung II des Grundbuches ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schacht- und Kanalrecht) für die Stadt Kassel eingetragen. Das Schacht- und Kanalrecht betrifft allerdings nicht die Bauflächen dieses Konzeptverfahrens.

Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen.

Zukünftige Eintragungen ergeben sich aus dem abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag.

3.2 Baugrund und Altlasten

Die Bauflächen werden so übernommen, wie sie in der Örtlichkeit liegen. Die für die Jägerkaserne I vorhandenen Baugrundgutachten können gesondert per E-Mail angefordert werden. Die in den Gutachten enthaltenen Angaben beziehen sich jedoch nur auf die dargestellten Untersuchungsstellen, wobei zwischen den Aufschlüssen Abweichungen vom beschriebenen Befund nicht völlig auszuschließen sind.

In der Baufläche 2A können teilweise Altlasten vorhanden sein. Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel vom 8. April 2021 können Restkontaminationen auf Grund der Nutzung einer Werkstatt / Tankstelle auf der Fläche nicht sicher ausgeschlossen werden. Das vorhandene Gutachten sowie die Stellungnahme können gesondert per E-Mail angefordert werden.

Bei Bodeneingriffen ist in diesem Bereich eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich.

3.3 Kampfmittel

Es ist beabsichtigt, die auf den Bauflächen vorgefundenen Kampfmittelanomalien vorab zu räumen.

3.4 Erschließungskosten

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Kostenerstattungsbeträge im Sinne von §§ 135a - 135c BauGB (Maßnahmen für den Naturschutz) sind nicht gesondert zu zahlen, sondern bei der Bildung des Erbbauzinses berücksichtigt worden.

Für die weitere Erschließung der Bauflächen gelten die einschlägigen Rechtsvorschriften und Geschäftsbedingungen. Die Beiträge, Kosten und Gebühren nach diesen Vorschriften sind für den Fall ihrer Erhebung vom Erbbaurechtsnehmer zu tragen.

4. Eckpunkte des zukünftigen Erbbaurechts

4.1 Zweck und Laufzeit des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht wird für den Zweck der Errichtung von Mietwohnungen / sozial geförderten Wohnungen bestellt. Die Laufzeit des Erbbaurechts soll 60 Jahre betragen. Kürzere oder längere Laufzeiten sind möglich.

4.2 Höhe des Erbbauzinses

Es ist beabsichtigt, den jährlich zu zahlenden Erbbauzins schuldrechtlich wie folgt festzulegen:

1. für freifinanzierten Wohnungsbau schuldrechtlich 2,0 % vom Grundstückswert,
2. für öffentlich-geförderten Wohnraum für geringe Einkommen schuldrechtlich 1,5 % vom Grundstückswert,
3. für öffentlich-geförderten Wohnraum für mittlere Einkommen schuldrechtlich 1,0 % vom Grundstückswert,
4. anstelle eines jährlich zu zahlenden Erbbauzinses kann alternativ ein einmaliger Ablösebetrag in Höhe von 80 % des festgelegten Grundstückswertes gezahlt werden.

Grundstückswert (gemäß Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel vom 15. Januar 2024):

Baufläche 1A = 290 €/m²

Baufläche 2A = 320 €/m²

Im Grundbuch wird ein Erbbauzins in Höhe von 5 % vom Grundstückswert dinglich gesichert.

4.3 Vergütung und Entschädigung bei Zeitablauf oder Heimfall

Bei Zeitablauf des Erbbaurechts wird dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 90 % des Verkehrswertes des Gebäudes gezahlt. Beim Heimfall wird maximal eine Vergütung von 70 % des Verkehrswertes des Gebäudes gezahlt (besondere Regelungen siehe nachstehend). Die Entschädigung bzw. Vergütung errechnet sich aus dem Gebäudewert bei Beendigung des Erbbaurechts abzüglich aller bei Zeitablauf oder Heimfall entstehenden Kosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen für den Rückbau von baurechtlichen nicht genehmigten Baulichkeiten, soweit sie dann von der Stadt Kassel gezahlt werden müssen.

Die Ermittlung des Gebäudewertes erfolgt unter Ausschluss des Rechtsweges durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta-Stadt Kassel.

Eine Entschädigung oder Vergütung für den Rückerhalt der Bodennutzung wird nicht gezahlt.

Neben den üblichen Heimfallgründen in einem Erbbaurechtsvertrag sollen insbesondere folgende Heimfallgründe aufgenommen werden:

- Für den Fall, dass die/der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht in Teil- oder Wohnungserbbaurechte aufteilt und der Nutzungszweck der sozial geförderten Wohnung weiterhin bestehen bleibt, wird ein Heimfallgrund in den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen. Für diesen Heimfallgrund wird vereinbart, dass eine Vergütung in Höhe von 2/3 durch die Stadt Kassel zu zahlen ist.
- Für den Fall, dass die/der Erbbauberechtigte den Nutzungszweck der sozial geförderten Wohnungen entgegen den Vertragsbestimmungen aufgibt, wird ein Heimfallgrund in den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen. Für diesen Heimfallgrund wird vereinbart, dass keine Vergütung durch die Stadt Kassel zu zahlen ist.
- Für den Fall, dass das abgestimmte Bauvorhaben nicht bis zum 30. September 2027 bezugsfertig ist, wird ein Heimfallgrund in den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen. Für diesen Heimfallgrund wird vereinbart, dass keine Vergütung durch die Stadt Kassel zu zahlen ist.

4.4 Besonderheiten

Vereinbarung von Heimfallrechten bei der Bildung von Wohn- und Teilerbbaurechten und Wegfall des Nutzungszwecks sowie Festschreibung der Mietpreis- und Belegungsbindung für sozial geförderte Wohnungen über die von der Investorin / vom Investor zu nennende Erbbaurechtslaufzeit.

Die Übergabe der Bauflächen erfolgt rechtzeitig vor dem geplanten Beginn der Hochbauarbeiten im November 2026. Maßnahmen zur Verbesserung des Baugrundes sind in Absprache mit der Stadt Kassel vorher gewünscht. Hierfür würden gegebenenfalls weitere entsprechende vertragliche Vereinbarungen zusätzlich zum Erbbaurechtsvertrag getroffen.

Es erfolgt die Vereinbarung einer Reallast (siehe hierzu Ziffer 7.5 und 7.6).

Im Erbbaurechtsvertrag wird der 30. September 2027 als spätestster Termin zur Fertigstellung des Bauvorhabens festgelegt. Für den Fall, dass das abgestimmte Bauvorhaben nicht bis zu diesem Zeitpunkt wie vorgesehen realisiert wird, wird neben dem o.g. Heimfallgrund zusätzlich eine Vertragsstrafe vereinbart.

Weiterhin wird festgelegt, dass es der schriftlichen Zustimmung der Stadt Kassel zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur

Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält, bedarf. Die erstmalige Belastung darf 80 % des Verkehrswertes des Bauwerkes nicht überschreiten. Sollte die Stadt Kassel zu einem späteren Zeitpunkt erneuten Belastungen des Erbbaurechtes zustimmen, dürfen diese 70 % des Verkehrswertes der Bauwerke nicht überschreiten.

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen zur Aufgabenstellung

5.1 Städtebauliches Gesamtkonzept zur Quartiersentwicklung

Die Stadt Kassel hat in 2022 das Areal der Jägerkaserne I erworben und möchte es in eigener Initiative entwickeln. Aufgrund der stadtbildprägenden historischen Bebauung, der Lage direkt am Park Schönfeld, der Nähe zu Nahversorgungsangeboten entlang der Frankfurter Straße und zu sozialen Einrichtungen im Umfeld sowie der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz soll die bereits vorhandene Mischung aus Wohnen und Arbeiten sinnvoll ergänzt und eine eigenständige städtebauliche Quartiersentwicklung erreicht werden. Im Sinne einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung ist das nicht nur topografisch eher undurchlässige Gesamtareal Jägerkaserne I - III ein wichtiges Bindeglied zwischen den Stadtteilen Wehlheiden und Südstadt und somit für die Innenentwicklung von besonderer Bedeutung.

Durch den Erhalt bzw. die Erweiterung der vorhandenen Nutzungen in den historischen-, denkmalgeschützten Bestandsgebäuden (Dienstleistung, Gewerbe, Bundeswehr, Landesbehörde) in wohnumfeldverträglicher Weise, die Einrichtung einer Kita in einem der Bestandsgebäude und eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich des Areals mit insgesamt ca. 210 Wohneinheiten soll eine dem Standort angemessene Nutzungsmischung erreicht werden. Damit können sozial orientierte Wohnungsbauvorhaben umgesetzt werden, zum einen durch die Bereitstellung von Grundstücken explizit für den sozialen Wohnungsbau, zum anderen durch Angebote für die vorhandene Nachfragegruppe zu baugemeinschaftlichen Wohnprojekten. Mit dieser Vorgehensweise soll eine hochwertige städtebauliche Entwicklung erreicht werden, die eine wertige und auf langfristige Nutzung ausgelegte Neubauarchitektur mit Einfügung in den denkmalgeschützten Bestand herstellt. Es wird davon ausgegangen, dass zusätzlich zu den heute in den Bestandsgebäuden bereits arbeitenden bzw. wohnenden Menschen zukünftig Wohnraum für ca. 350 bzw. 400 neue Bewohner/innen in dem Quartier geschaffen werden kann.

In 2022 wurde die städtebauliche Rahmenplanung aus dem Jahr 2012 in einem kooperativen Werkstattverfahren mit vier Planungsbüros in zentralen Fragestellungen aus den Bereichen Wohnungsbau, Städtebau, Freiraum und Verkehr vertiefend überarbeitet.

In Anlehnung an die militärische Historie des Geländes ist eine gewisse Strenge und Taktung weiterhin maßgebende Basis für den Städtebau. Der ehemalige Exerzierplatz dient als Vorlage für die räumliche Ausdehnung der Neubauten. Um den freistehenden denkmalgeschützten Gebäuden einen Kontrast zu geben, sind klare Raumkanten bei den Neubauten vorgesehen. Die Weiterentwicklung der damaligen Planungen ermöglicht nun, basierend auf dem orthogonalen Straßenraumgrundriss drei Baufelder mit einer fünfgeschossigen (Vier + Staffel) Blockrandbebauung. Um wichtige Blickbeziehungen aufzugreifen und eine hohe Durchlässigkeit des Quartiers zu erreichen, wird der Innenbereich durch zwei Querverbindungen gegliedert, wodurch sich zwei markante Baufelder (1 und 2) mit unterschiedlichen Blockgrößen und privaten Innenhöfen ergeben. Im südlichen Bereich (Baufeld 3) ist die Errichtung einer Quartiersgarage vorgesehen.

Das Baufeld 4 befindet sich im Privateigentum und soll mit einem Wohngebäude entwickelt werden. Die Baufelder 5 und 6 ermöglichen die Errichtung von Einzelgebäuden, u.a. zur Unterbringung einer Mobilitätsstation, die verkehrsinfrastrukturelle Angebote des Quartiers, wie z.B. Carsharing, bündeln soll.

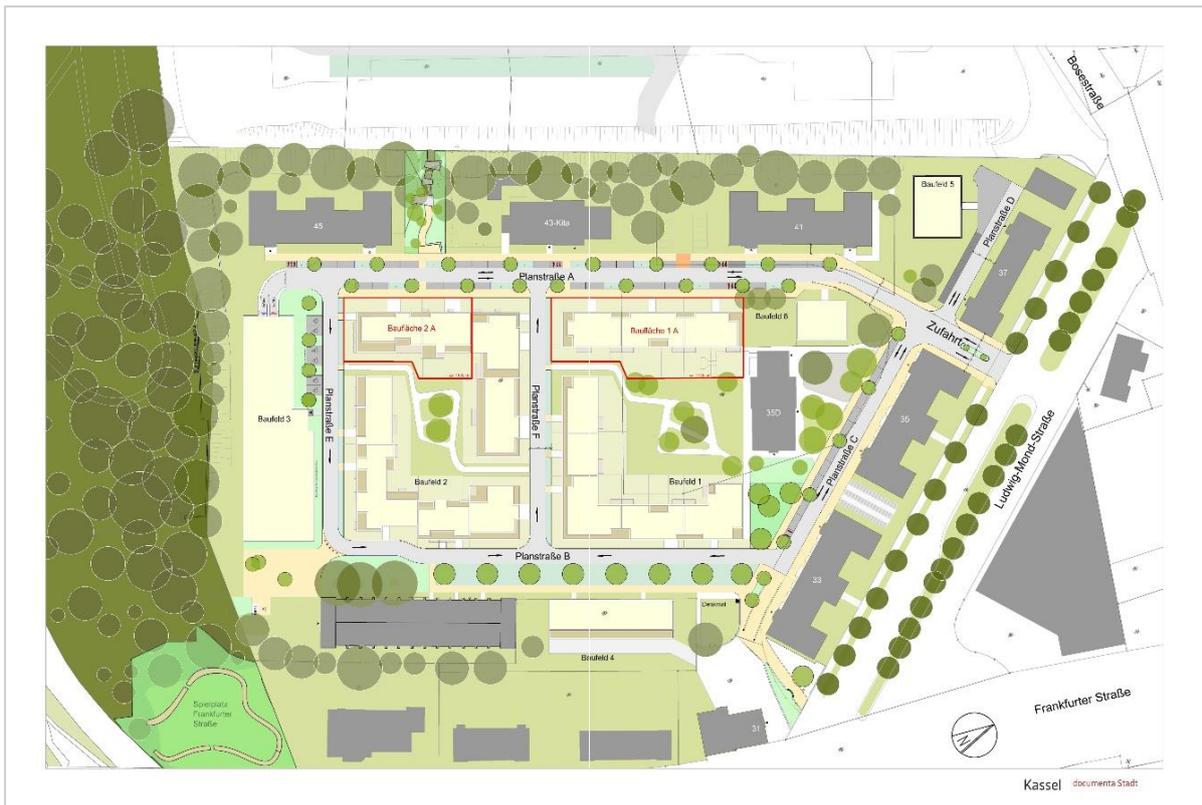


Abbildung 4: Städtebaulicher Übersichtsplan - Stand Mai 2024

Straßen, Wege und Freiflächen

Für das Areal ist sowohl versorgungstechnisch als auch verkehrsplanerisch eine komplette Neuerschließung erforderlich. Für den Autoverkehr wird das Plangebiet heute und auch zukünftig ausschließlich von der Ludwig-Mond-Straße aus erschlossen. Die Planstraße A fungiert als Zubringer für die Parkplätze in der Quartiersgarage (Baufeld 3), während die übrigen Planstraßen vorwiegend dem Aufenthalt dienen sollen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Promenade (Planstraße B), welche vor allem als Erholungs-, Spiel- und Aktivitätszone ausgestaltet werden soll. Die Freiraum- und Landschaftsgestaltung sieht für das Quartier die Integration vorhandener Bäume und die Gliederung der Straßenräume durch weitere Baumstandorte vor (in der Planstraße A in Kombination mit Retentionsflächen). Darüber hinaus sollen Begrünungsmaßnahmen an und auf Gebäuden, die Installation von Photovoltaik und ein Regenwassermanagement auf privaten und öffentlichen Flächen umgesetzt werden.

Um eine gute Durchlässigkeit zu den westlich angrenzenden ehemaligen Kasernenflächen zu erreichen, ist ein neuer fußläufiger Zugang zwischen den Bestandsgebäuden Nr. 43 und 45 vorgesehen. Auch im Süden zur Frankfurter Straße hin soll ein neuer Zugang mit Anbindung an den dort geplanten Spielplatz hergestellt werden.

Von besonderer Bedeutung wird zukünftig der Zugang von der Kreuzung Frankfurter Straße / Ludwig-Mond-Straße sein, da hierüber die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs und die benachbarten Geschäfte der Nahversorgung in der Frankfurter Straße erreichbar sind. Bereits heute ist der Bereich fußläufig öffentlich zugänglich und wird von Anliegern genutzt.

Ruhender Verkehr

Zielsetzung ist es, das Quartier insgesamt mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel je Wohneinheit und einem ergänzenden Mobilitätsangebot möglichst autoarm zu entwickeln. Dazu ist vorgesehen, dezidierte Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Regelungen in den Erbbaurechtsverträgen zu formulieren und den Stellplatznachweis von den (Bestands-) Gebäuden entkoppelt an anderer Stelle im Quartier zu erbringen (siehe Ziffer 7.1.2). Anstelle von Stellplätzen auf den Grundstücken ist im südlichen Bereich

(Baufeld 3) die Errichtung einer Quartiersgarage als Hochgarage vorgesehen, in der alle Stellplatzbedarfe aus Wohnungsneubau und den Bestandsgebäuden untergebracht werden sollen. Der im Auftrag der Stadt erstellte Vorentwurf für diese Garage skizziert die Unterbringung von ca. 300 Stellplätzen. Damit können die Dauerparkerbedarfe aus dem Quartier weitestgehend abgedeckt werden.

In den Planstraßen A, C und D sind im Endausbau in den Randbereichen in reduzierter Anzahl öffentliche Stellplätze mit einer Parkraumbewirtschaftung vorgesehen.

5.2 Interimsnutzung Staatstheater Kassel

Aufgrund dringenden Sanierungsbedarfs des Opernhauses im Staatstheater Kassel und einer damit verbundenen mehrjährigen Schließung wird ein Großteil des inneren Planareals für eine Interimsspielstätte – d.h. für einen Theaterbau auf Zeit – zur Verfügung gestellt. Die Interimsspielstätte soll im Oktober 2025 eröffnet werden. Die hierfür benötigte Fläche ist bis zum 30. Juni 2031 für diesen Zweck vermietet. Eine Verlängerung der Mietzeit ist möglich. Derzeit laufen die Arbeiten zur baulichen Errichtung der Spielstätte, deren Umsetzung wie folgt vorgesehen ist:

Das Hauptgebäude der Interimsspielstätte (Theaterbau) hat eine Länge von 71,0 Metern und eine Breite von 28,0 Metern und ist mit einer annähernden Süd-Nord-Orientierung im bisher unbebauten Innenareal vorgesehen. Höhenmäßig staffelt sich der Theaterkörper von Süd nach Nord von 22,0 auf 18,0 Meter und abschließend auf 8,60 Meter im Bereich des an der Nordseite angeordneten Foyers mit Eingangsbereich.

Der höchste Gebäudeteil beginnt in etwa am nordöstlichen Ende der Baufläche 2A. Eine direkt gegenüberliegende Benachbarung des Theaterbaus zur geplanten Wohnbebauung ergibt sich somit nur parallel zur Baufläche 1A, ungefähr bis zur Längsmitte des Grundstücks mit den genannten Gebäudehöhen von 18,0 bzw. 8,60 Meter.

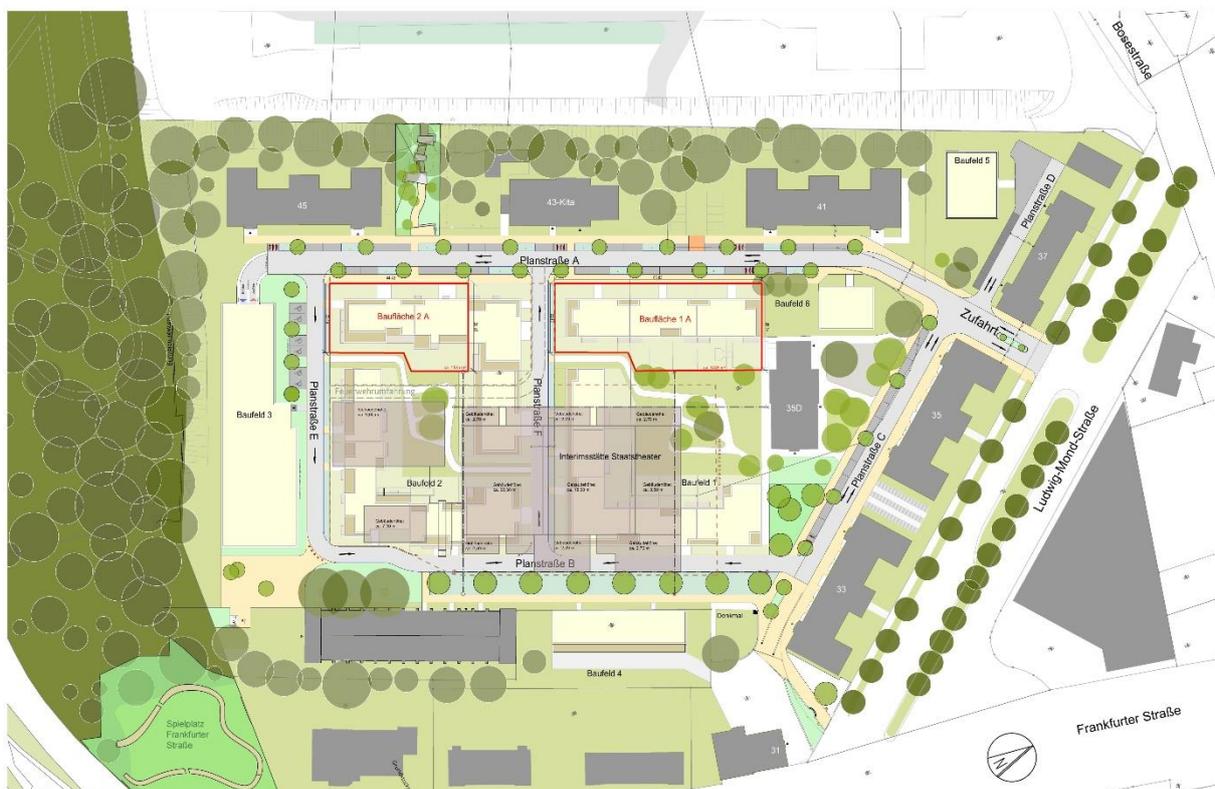


Abbildung 5: Städtebaulicher Übersichtsplan mit Interimsspielstätte - Stand Mai 2024

Die fensterlosen Außenwände des Theaterbaus bestehen aus Sandwichpaneelen in gedecktem Farbton. An den beiden Längsseiten des Theaterbaus befinden sich eingeschossige und ca. 2,70 Meter hohe Containeranlagen mit Fensteröffnungen. Die Containeranlagen werden jeweils an zwei Stellen durch Flucht-türen der innenliegenden Treppenhäuser unterbrochen. Für die den Bauflächen 1A und 2A zugewandte Containerreihe ist die Unterbringung von Technikräumen, Besucher-WCs und Lagerflächen für die Theatergastronomie vorgesehen.

Südwestlich des Hauptgebäudes und damit gegenüber der Baufläche 2A ist eine 3-geschossige und ca. 9,50 Meter hohe Containeranlage (mit durchgehenden Fensteröffnungen) zur Unterbringung von Verwaltung, Hinterbühnenbereich und Kantine geplant. Vorgelagert wird eine Umfahrung für die Feuerwehr angelegt, die zwischen den Bauflächen 1A und 2A an die Planstraße A angebunden wird. Südöstlich des Theaterbaus ist ein weiteres eingeschossiges Nebengebäude als Lager vorgesehen. In diesem Bereich erfolgen auch alle Anlieferungen für den Bühnenbetrieb, während die Anlieferungen für die Theatergastronomie im Bereich des nördlichen Besuchereingangs vorgesehen sind.

Nach derzeitigem Stand ist für das Theater eine maximal Zuschauerkapazität von 850 Personen vorgesehen. Es wird nach derzeitigem Stand von einer täglichen Betriebszeit des Theaters von 7.00 bis 22.00 Uhr ausgegangen. Voraussichtlich werden bis zu 200 Personen in der Interimsspielstätte arbeiten.

Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte seitens des Theaterbetriebes wird durch ein derzeit in Erarbeitung befindliches Lärmgutachten und darin definierte Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

5.3 Sozialer Wohnungsbau im Projektareal

Westlich der geplanten Interimsspielstätte können Teilflächen zur Umsetzung des Wohnungsbaus insbesondere für sozial geförderte Wohnungen genutzt werden.

Die Unterstützung von Haushalten, die sich aus eigener Kraft nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, wird als Teil der Daseinsvorsorge und wesentlicher Bestandteil der Sozialstaatlichkeit nach Art. 20 Grundgesetz (GG) verstanden. Die soziale Wohnraumförderung gilt als ein Schwerpunkt staatlichen Handelns zur Gewährleistung der allgemeinen Wohnraumversorgung. Durch die höhere Bewertung des Anteils der sozialen Wohnraumförderung am Gesamtprojekt (siehe Bewertungskriterien) können die wohnungspolitischen Ziele zur Bereitstellung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte mit geringerem als auch mit mittlerem Einkommen gewährleistet werden und zur Entstehung durchmischter Wohn- und Sozialstrukturen in den Wohnquartieren beitragen. Darüber hinaus ist es aufgrund des demografischen Wandels wichtig, den Wohnraum barrierefrei zu errichten und auch rollstuhlgerechte Wohnungen zu berücksichtigen.

In einem ersten Bauabschnitt sollen auf Basis des vorliegenden Konzeptverfahrens auf den zwei Bauflächen 1A und 2A Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau bis Ende September 2027 bezugsfertig hergestellt werden.

Eine Besonderheit für das Quartier der Jägerkaserne I ergibt sich aus dem Kaufvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Stadt Kassel und der Anwendung der Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus (VerbR 2018). Der Stadt Kassel wurde beim Erwerb der Jägerkaserne I ein Abschlag auf den Kaufpreis gewährt, der aufgrund der Richtlinie an private Dritte für die Errichtung von sozial geförderten Wohneinheiten weiterzugeben ist. Die durch die Richtlinie festgelegten Verbilligungen in Höhe von 25.000 € pro sozial geförderter Wohneinheit können durch die Stadt Kassel auf den Bauflächen 1A und 2A voraussichtlich für bis zu insgesamt 55 Wohneinheiten als Zuschuss weitergegeben werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Wohnungen entsprechend Ende des dritten Quartals 2027 bezugsfertig sind. Sollten die Wohnungen nicht bis Ende September 2027 bezugsfertig errichtet sein, kann eine Weitergabe der Verbilligung durch Zahlung eines Zuschusses nicht erfolgen.

Im Erbbaurechtsvertrag wird festgelegt, dass der Erbbauberechtigte eine Vertragsstrafe in Höhe des insgesamt zu gewährenden Zuschusses an die Stadt Kassel zu zahlen hat, sollten die Wohnungen nicht bis Ende des dritten Quartals 2027 bezugsfertig errichtet sein. Hintergrund dieser Vertragsstrafe ist, dass die Stadt Kassel bei Nichteinhaltung der Bezugsfertigkeit gegenüber der BImA zur Nachzahlung der gewährten Verbilligung verpflichtet wäre. Die Weitergabe der Verbilligung erfolgt durch den Abschluss eines Betrauungsaktes. Generell besteht kein Rechtsanspruch auf die Weitergabe.

5.4 Planungsrecht

5.4.1 § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

Derzeitige Beurteilungsgrundlage für das Planareal ist § 34 BauGB. Der Bereich ist aktuell im Abgleich mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet einzustufen. Die Genehmigung der Wohnbauvorhaben ist auf dieser Grundlage grundsätzlich möglich. Es wird jedoch angestrebt, den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan trotz der Interimsnutzung durch das Staatstheater Kassel im Verfahren weiterzuführen. Sofern zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung eine Mindestplanreife gemäß § 33 BauGB noch nicht gegeben ist, ist eine Genehmigung der Bauanträge auf der Grundlage von § 34 BauGB vorgesehen.

5.4.2 Bebauungsplan

Zur Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele für die Gesamtentwicklung des Quartiers ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/6 „Jägerkaserne I / Ludwig-Mond-Straße“ erforderlich. Auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung in 2012 wurde bereits in 2013 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/6 „Jägerkaserne I / Ludwig-Mond-Straße“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasst neben dem Kernareal der Jägerkaserne I auch das südlich zur Frankfurter Straße hin gelegene Flurstück, das als Kinderspielplatz entwickelt werden soll. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Ludwig-Mond-Straße im Norden, die Grundstücke der Bebauung Frankfurter Straße Nr. 140 A – 140 D sowie einen kleinen Teilabschnitt der Frankfurter Straße im Osten, durch den Park Schönfeld im Süden und den Bereich der ehemaligen Jägerkaserne II im Westen. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und soll gemäß § 30 BauGB daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

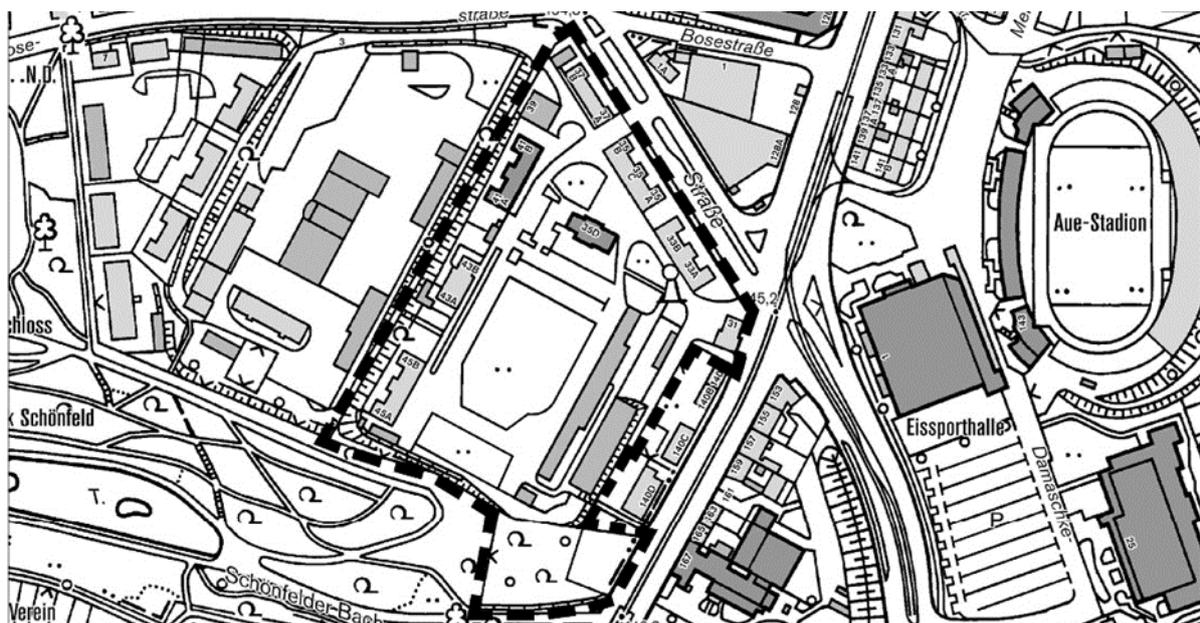


Abbildung 6: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens aus 2022 sind nun Grundlage für die rechtliche Umsetzung der Planungsziele in den Bebauungsplan und die parallel vorgesehene Entwurfsplanung zur Neuerschließung des Geländes. Auf dieser Basis wurden in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens Fachgutachten beauftragt und mit der Straßen- und Leitungssummenplanung begonnen. Seither wurde die städtebauliche Gesamtplanung in enger Abstimmung der relevanten Fachämter kontinuierlich fortgeschrieben.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde in 2023 begonnen. Aufgrund der veränderten Ausgangssituation durch die temporäre Zwischennutzung der Interimsspielstätte des Staatstheaters ruht das Verfahren zwischenzeitlich, soll aber noch in diesem Jahr weitergeführt werden. Daher sind einzelne geplante Festsetzungen für die Bauvorhaben bereits zu berücksichtigen (siehe dazu Ziffer 7.1.1).

Im Flächennutzungsplan des Zweckverband Raum Kassel (2009) wird die Jägerkaserne als gemischte Baufläche dargestellt.

5.4.3 Denkmalschutz

Die im Bestand vorhandenen zwei- bis viergeschossigen (teils mit ausgebautem Dachgeschoss) verputzten Backsteinbauten prägen vor allem durch die Einheitlichkeit der Fassaden, ihre Dachform (Walm- bzw. Satteldächer) und die bestehenden Volutengiebel bis heute den Standort. Die gesamte Anlage Jägerkaserne I mit den gründerzeitlichen Gebäuden Ludwig-Mond-Straße 31, 33 A/B, 35 A - C, 35 D, 37 A/B, 41 A/B, 43 A/B, 45 A/B, der Exerzierhalle sowie dem Ehrenmal und dem ehemaligen Exerzierplatz steht unter Denkmalschutz.

5.4.4 Heilquellenschutz

Der Planbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - äußere Zone - des mit Datum vom 2. Oktober 2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH. Bei Eingriffen in den Boden sind lediglich Erdbohrungen in größeren Tiefen genehmigungspflichtig.

5.5 Erschließung

Die Erschließung des Gesamtquartiers wird in Abschnitten hergestellt. Derzeit laufen die Planungen für die Planstraßen A, C und D. Die technische Neuerschließung mit allen Medien (Abwasser, Wasser, Strom, Breitband, Fernwärme) in der Planstraße A soll bis zur Jahresmitte 2026 abgeschlossen sein. Auf der Straßenseite der Bauflächen sollen die Medien Wasser, Strom, Breitband verlegt werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (vor den Bestandsgebäuden) ist die Verlegung der Fernwärme vorgesehen. Danach erfolgt die Herstellung der Baustraße. Nach derzeitigem Stand der Planungen wird eine Baufeldfreiheit für beide Bauflächen zu Beginn des 4. Quartals 2026 angestrebt (siehe hierzu Abbildung 4).

6. Wohnungspolitische Aufgabenstellung – Soziale Wohnraumförderung

Auf beiden Bauflächen sind Wohngebäude mit einem hohen Anteil von Wohnungen, die den Kriterien der aktuellen Richtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG) entsprechen, zu errichten.

6.1 Anforderungen an die Mietpreis- und Belegungsbindung

Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung nach Maßgabe des HWoFG und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes (HWoBindG) soll mindestens 25 Jahre betragen. Eine freiwillige längere Bindung ist wünschenswert.

6.2 Wohnungspolitische Anforderungen

Der Anteil sozialgeförderter Wohnungen muss mindestens 70 % und darf bis zu 100 % der Wohnungen je Baufläche, unter Einhaltung der von der Stadt Kassel benannten Miethöhen (siehe Bewertungskriterien), umfassen.

Der Größenmix der sozialgeförderten Wohnungen ist nach dem folgenden Schlüssel herzustellen:

- 30 % Wohnungen für 1 Person mit mindestens einem Zimmer und 35 bis 45 m² Gesamtwohnfläche,
- 30 % Wohnungen für 2 Personen mit mindestens 2 Zimmern bis 60 m² Gesamtwohnfläche,
- 16 % Wohnungen für 3 Personen mit mindestens 3 Zimmern bis 72 m² Gesamtwohnfläche,
- 24 % Wohnungen für 4 Personen mit mindestens 4 Zimmern bis 84 m² Gesamtwohnfläche.

Abweichungen von den Wohnungsgrößen nach dem HWoFG sind nur in geringem Umfang (maximal 5 %) und nur in Abstimmung mit der Wohnraumförderungsstelle der Stadt Kassel zulässig.

Es können sowohl sozialgeförderte Wohnungen für Haushalte mit geringem wie auch mit mittlerem Einkommen errichtet werden. Der Anteil von Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen soll 75 % und der für Haushalte mit mittlerem Einkommen 25 % der geförderten Wohnungen betragen.

7. Städtebauliche Aufgabenstellung

Grundsätzlich erwartet die Stadt, dass die Gebäude im Zusammenhang mit den sich ergebenden Freiräumen einen städtebaulich attraktiven Eingang in das Wohngebiet herstellen und eine hohe Wohnqualität bieten. Eine Mischung an Wohnungsgrößen soll das Angebot für verschiedene Personengruppen aller Altersgruppen und Lebensphasen attraktiv machen. Es soll eine hohe gestalterische Qualität hinsichtlich der Proportionen, der Ausrichtung, den Übergängen von Haus zu Freiraum und der Materialität erreicht werden. Gemeinschaftlich genutzte (Frei-)Räume und private Balkone und Terrassen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Ein Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten und Grünbereichen soll städtebaulich und freiraumplanerisch berücksichtigt werden. Die beschriebene Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar.

7.1 Anforderungen Architektur und Denkmalschutz

In beiden Bauflächen sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, andere, z.B. gewerbliche, Nutzungen sind – auch anteilig – nicht zulässig. Die Gebäude sind verpflichtend mit vier Vollgeschossen und einem zusätzlichen, zumindest straßenseitig zur Planstraße A zurückspringenden Staffelgeschoss zu errichten.

Die Gebäude sollen als individuell gestaltete Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern und gestalterischer Qualität in der architektonischen Formensprache entstehen (siehe ergänzend Ziffer 7.5 bzw. 7.6). Die Besonderheit der denkmalgeschützten Sachgesamtheit der ehemaligen Jägerkaserne ist zu berücksichtigen. Die Farb- und Materialwahl der Fassaden soll sich mit gebrochenen Farben am historischen Bestand der umgebenden Kulturdenkmale orientieren, die durch sandfarbene Putze, rötlichen Bundsandstein und Ziegeldächer gekennzeichnet sind. Auf glänzende oder spiegelnde Oberflächen (z.B. Glasfassaden, Glasbrüstungen oder blanken Edelstahl) als wesentliche Gestaltungselemente ist zu verzichten.

Es soll eine hohe Wohnraumqualität mit neutralen Raumkonzepten und flexibel nutzbaren Wohnräumen zur Anpassung an sich verändernde Nutzungsbedürfnisse und Lebensphasen geschaffen werden.

Die Wohnungen sollen alle barrierefrei hergestellt werden (zur Begriffsbestimmung der Barrierefreiheit wird ergänzend auf § 54 Hessische Bauordnung (HBO) verwiesen).

Gemeinschaftsflächen wie z.B. Eingangszonen oder Treppenhäuser sollen Begegnung und Aufenthaltsqualität ermöglichen, Hauszugänge und Erschließungsflächen sind barrierefrei und rollstuhlgerecht zu gestalten.

Die in der Straßenentwurfsplanung in Planstraße A dargestellten Baumstandorte mit seitlichen Retentionsbereichen sind insbesondere mit Blick auf die Anforderungen des Brandschutzes zu berücksichtigen. Für das Brandschutzkonzept ist zu beachten, dass keine Rettungswege und Feuerwehrezufahrten an den Gebäuderückseiten (Innenhöfe) angeordnet werden können.

Auch bei der Lage-Planung von Hausanschlüssen sind die Vorgaben aus der Straßenplanung (Planstraße A) zu beachten. Auf der Straßenseite der Bauflächen sollen die Medien Wasser, Strom, Breitband verlegt werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (vor den Bestandsgebäuden) ist die Verlegung der Fernwärme vorgesehen.

7.1.1 Anforderungen aus Festsetzungen des Bebauungsplanes (in Aufstellung)

Es ist beabsichtigt, die Bauflächen 1A und 2A als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Zur Planstraße A sind die Gebäude entlang einer Baulinie auszurichten. Die Überschreitung der Baulinie durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Vordächer, Balkonvorsprünge) soll durch textliche Festsetzungen ermöglicht werden. Die straßenseitigen Vorgartenzonen haben eine Tiefe von 5,0 Meter. Die Baufenstertiefe beträgt 15,0 Meter.

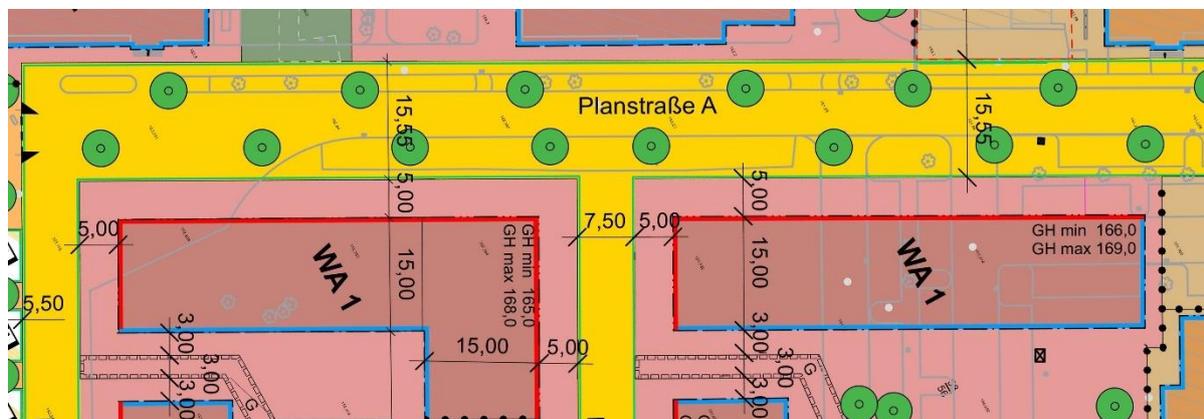


Abbildung 7: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. II/6 „Jägerkaserne I / Ludwig-Mond-Straße“ (Ausschnitt) – Stand Mai 2024

7.1.2 Stellplätze

Der Bedarf an PKW-Stellplätzen ist entsprechend der Anzahl der geplanten Wohnungen im Konzept mit Angaben im Formblatt nachzuweisen. Der dafür anzusetzende Stellplatzschlüssel beträgt 0,5 für geförderte Sozialwohnungen und 0,7 für freifinanzierte Wohnungen. Stellplätze auf den Bauflächen sind nicht zulässig.

Stattdessen soll die Unterbringung und Nachweisführung der Stellplätze in der Quartiersgarage erfolgen, die im südlichen Bereich (Baufeld 3) als Hochgarage vorgesehen ist.

Die Stadt prüft derzeit zwei Betriebsmodelle:

Variante A: es wird eine monatliche ortsübliche Stellplatzmiete erhoben,

Variante B: es wird ein einmaliger Baukostenzuschuss für die Errichtung der Quartiersgarage gezahlt sowie im Weiteren ein monatlicher Deckungsbetrag für die Betriebskosten.

Entsprechende Regelungen zur Abnahme der notwendigen Kontingente und der damit zeitlich bzw. finanziell verbundenen Verpflichtungen (u.a. auch bei Nichtnutzung) werden im Erbbaurechtsvertrag vereinbart.

Nach derzeitigem Stand der Planungen wird die Fertigstellung der Quartiersgarage nicht vor 2028 erfolgen und damit nach Bezugsfertigkeit der Wohnbebauung. Es ist beabsichtigt, bis zur Fertigstellung übergangsweise auf benachbarten Flächen im Quartier ebenerdige Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Der Bedarf an Fahrradstellplätzen ist entsprechend der Anzahl der geplanten Wohnungen im Konzept mit Angaben im Formblatt und in den Gebäudegrundrissen nachzuweisen. Die Empfehlungen der Hessischen Fahrradstellplatzverordnung sind zu beachten. Als Richtwert ist mindestens ein Fahrradstellplatz je Wohneinheit vorzusehen.

7.2 Anforderungen Freiraum

Die Grundstücksfreiflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen (Gebäudezugänge, ggf. mit Aufenthaltsqualität, Terrassen an den Gebäuderückseiten) als unversiegelt gestaltete und bepflanzte Grünflächen mit Gestaltqualität anzulegen. Die Freiflächen sollen als straßenseitige Vorgartenzonen mit Eingangsbereichen (Adressbildung) und rückwärtigen Bereichen mit privaten sowie hausgemeinschaftlich zugänglichen Freiräumen (Zonierung) gestaltet werden.

Haustechnik und Fahrradabstellplätze sind im Gebäude anzuordnen. Ausnahmsweise kann im Rahmen einer hochwertigen Freiraumgestaltung ein untergeordneter Teil der Radstellplätze in der Vorgartenzone angeboten werden. Die Müllstandplätze sind idealerweise je Baufläche an einer Stelle zentral zu organisieren und sollten vorzugsweise unterirdisch angeordnet werden.

In der Freiflächenplanung sind private und gemeinschaftliche Nutzungszuordnungen (z.B. kleinkindgerechte Spielbereiche) sowie Regenretentionsflächen (siehe Ziffer 7.3) darzustellen. Einfriedungen sollen als Hecken oder mit gestalteten Zaunelementen hergestellt werden. An dafür geeigneten Abschnitten sollen die Fassaden begrünt werden.

Bei der Planung der rückseitigen Freiflächen ist zu beachten, dass nach Ende der Interimsnutzung des Staatstheaters in jedem Baufeld ein an die Grundstücksgrenze direkt anschließender, gemeinschaftlich durch alle Baufeldanlieger zu nutzender, Innenhof angelegt werden soll (siehe ergänzend Ziffer 7.5 und 7.6).

7.3 Anforderungen Umwelt und Ökologie

Primärenergiebedarf

Für die energetische Gebäudeplanung gelten die Anforderungen des GEG – Gebäudeenergiegesetz (Jahresprimärenergiebedarf 55 %), ein niedrigerer Energiebedarf ist nicht gefordert, aber wünschenswert. Die erforderliche Dämmung der Gebäude ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück und innerhalb des vorgesehenen Baufensters unterzubringen. Es besteht die Möglichkeit, die Gebäude an die im öffentlichen Straßenraum vorhandene Fernwärme anzuschließen. Es ist geplant, die Nutzung fossiler bzw. anderer Energieträger auszuschließen.

Photovoltaik

Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche im Mindestumfang von 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Einzeldachflächen zu installieren. Die Dachflächen sind grundsätzlich als extensives Gründach mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm anzulegen. Entsprechende Regelungen werden im Erbbaurechtsvertrag getroffen.

Regenrückhaltung

Gemäß Vorgaben der Oberen Wasserbehörde sind bei allen Neubauvorhaben Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den Grundstücken umzusetzen. Es kann lediglich eine Drosselwassermenge von 3L/Sek/ha an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Planstraße A abgegeben werden. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde im Nahbereich der zu vergebenden Bauflächen durch ein Gutachten geprüft (siehe Auslobungsunterlagen). Nach DIN 18130 Tl. 1 ist der an den Untersuchungsstellen anstehende Lösslehm durchweg als "durchlässig" einzustufen.

Es ist daher konzeptionell (und ergänzend statistisch im Formblatt) darzustellen, wie eine vollständige Regenrückhaltung auf dem Dach und/ oder dem Grundstück in Kombination mit einer vielfältigen Dachbegrünung (mindestens Sedum-Stauden-Mischung mit Schichtstärke 12 cm) zur Förderung der Biodiversität erreicht werden soll, inkl. Aussagen zu den notwendigen statischen Voraussetzungen. Lösungsansätze zur eigenen Bevorratung und Nutzung des Brauchwassers bzw. zur Versickerung auf dem Grundstück können berücksichtigt werden. Innovative Ansätze zur Maßnahmenkombination bzw. zur multifunktionalen Nutzung von Flächen werden begrüßt.

Baustoffe

Die verwendeten Baustoffe sollen benannt werden und über den gesamten Nutzungszyklus hinweg nachhaltig sein.

Förderung einer nachhaltigen Mobilität

Zielsetzung ist es, dass Gesamtquartier mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel je Wohneinheit und einem ergänzenden Mobilitätsangebot möglichst autoarm zu entwickeln. Die Baufelder 5 und 6 ermöglichen die Errichtung von Einzelgebäuden, u.a. zur Unterbringung einer Mobilitätsstation, die verkehrsinfrastrukturelle Angebote des Quartiers, wie z.B. Carsharing, bündeln soll.

Es werden konzeptionelle Ansätze erwartet, in welcher Art und Weise gemeinschaftlich nutzbare Mobilitätsangebote für die Mieterschaft selber umgesetzt bzw. durch Beteiligung für das Gesamtquartier unterstützt werden können.

7.4 Anforderungen Städtebau

Die Gebäude sollen entlang der angrenzenden Planstraße A eine klare einheitliche Raumkante bilden und in einer gemeinsamen Baulinie mit 5,0 Meter Grenzabstand zur Planstraße A errichtet werden. In die Vorgartenzone hineinragende untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone sind möglich. Das an die Vorgartenzone anschließende Baufeld hat eine Tiefe von 15,0 Meter. Bezogen auf die Gesamtfläche der jeweiligen Baufläche 1A bzw. 2A soll die Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 nicht überschreiten.

Beide Bauflächen haben eine Pionierfunktion für die bauliche Entwicklung der ehemaligen Jägerkaserne und sollen daher hinsichtlich ihrer gestalterischen Qualitäten eine Vorbildwirkung erzeugen. Nach Abschluss der Interimsnutzung für das Staatstheater wird der Innenbereich durch weitere Neubauten zu zwei großzügigen Quartiersblocks mit individuellem Geschosswohnungsbau und gemeinschaftlichen zentralen Freiflächen weiterentwickelt. In den jetzigen Konzepten der Freiflächenplanung sind die späteren gemeinschaftlichen Blockinnenbereiche mitzudenken.

7.5 Besonderheiten Baufläche 1A

Aus städtebaulichen Gründen wird eine kleinteilige Gliederung der neu entstehenden Blockrandbebauungen angestrebt. Die Bebauung der Baufläche 1A soll als geschlossene Bauzeile aus drei eigenständigen Gebäuden errichtet werden. Wird diese Anforderung nicht erfüllt, ist dahingehend zumindest eine entsprechende gestalterische vertikale Gliederung sowohl an der straßenseitigen wie an der rückseitigen Gebäudefassade erforderlich.

Die Baufläche hat eine Gesamtgröße von ca. 1.745 m². Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ergibt sich eine maximale Überbaubarkeit von ca. 873 m². Für die Bebauung ist zu berücksichtigen, dass an der Nordostgrenze der Baufläche ein unterirdischer Bunker vorhanden ist, der vom Nachbarbestandsgebäude 35 D aus zugänglich ist. Derzeit prüft die Stadt noch die Möglichkeiten für einen Abriss bzw. eine Verfüllung des Bunkers zu Lasten der Stadt, um maximale Baufeldfreiheit zu gewährleisten.

Nach Rückbau der Interimsspielstätte ist vorgesehen, dass der an die Baufläche 1A angrenzende „Block-Innenhof 1“ vom Erbbauberechtigten sowie den Erbbauberechtigten der ebenfalls an die Innenhofflächen angrenzenden Grundstücke in eigener Regie gemeinsam beplant, gestaltet, baulich hergerichtet und unterhalten wird. Für die dadurch entstehenden Kosten ist eine prozentuale Kostenteilung aller Erbbauberechtigten entsprechend ihrer prozentualen Flächenanteile am Gesamtbaufeld 1 vorgesehen. Für die Baufläche 1A ergibt sich somit nach derzeitigem Stand ein Anteil von ca. 30 %.

Die rechtliche Umsetzung soll durch Eintragung einer Reallast im Erbbaugrundbuch abgesichert werden und es soll dafür ein gemeinsamer Mietvertrag mit allen an den „Block-Innenhof 1“ angrenzenden Erbbauberechtigten abgeschlossen werden, der die Verpflichtungen zur Planung, Herstellung und Instandhaltung im Einzelnen regelt.

Die Gründungsarbeiten für den Wohnungsbau sind mit dem Theater auf dessen Betriebserfordernisse abzustimmen.

7.6 Besonderheiten Baufläche 2A

Aus städtebaulichen Gründen wird eine kleinteilige Gliederung der neu entstehenden Blockrandbebauungen angestrebt. Die Bebauung der Baufläche 2A soll als geschlossene Bauzeile aus zwei eigenständigen Gebäuden errichtet werden. Wird diese Anforderung nicht erfüllt, ist dahingehend zumindest eine entsprechende gestalterische vertikale Gliederung sowohl an der straßenseitigen wie an der rückseitigen Gebäudefassade erforderlich.

Die Baufläche 2A grenzt an eine weitere, nördlich gelegene Baufläche an und ist zu diesem als Grenzbebauung (mit späterer Brandwand) in geschlossener Bauweise zu errichten. Die Baufläche hat eine Gesamtgröße von ca. 1.125 m². Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ergibt sich eine maximale Überbaubarkeit von ca. 563 m².

Nach Rückbau der Interimsspielstätte ist vorgesehen, dass der an die Baufläche 2A angrenzende „Block-Innenhof 2“ vom Erbbauberechtigten sowie den Erbbauberechtigten der ebenfalls an die Innenhofflächen angrenzenden Grundstücke in eigener Regie gemeinsam beplant, gestaltet, baulich hergerichtet und unterhalten wird. Für die dadurch entstehenden Kosten ist eine prozentuale Kostenteilung aller Erbbauberechtigten entsprechend ihrer prozentualen Flächenanteile am Gesamtbaufeld 2 vorgesehen. Für die Baufläche 2A ergibt sich somit nach derzeitigem Stand ein Anteil von ca. 20 %.

Die rechtliche Umsetzung soll durch Eintragung einer Reallast im Erbbaugrundbuch abgesichert werden und es soll dafür ein gemeinsamer Mietvertrag mit allen an den „Block-Innenhof 2“ angrenzenden Erbbauberechtigten abgeschlossen werden, der die Verpflichtungen zur Planung, Herstellung und Instandhaltung im Einzelnen regelt.

Die Gründungsarbeiten für den Wohnungsbau sind mit dem Theater auf dessen Betriebserfordernisse abzustimmen.

8. Verfahren

Die im Rahmen dieses Konzeptverfahrens eingereichten Konzepte werden durch ein Auswahlgremium geprüft und bewertet. Es ist möglich, ein Konzept für eine oder beide Bauflächen abzugeben.

8.1 Angebotsbedingungen

Das schriftliche Angebot muss in einem verschlossenen Umschlag bis spätestens

15. Juli 2024, 12.00 Uhr

mit den geforderten Unterlagen in dreifacher Ausfertigung (soweit nicht anders angeben) und digital auf USB-Stick vorliegen. E-Mails werden nicht berücksichtigt.

Postanschrift:
Stadt Kassel
Liegenschaftsamt
34112 Kassel

Das Angebot ist in deutscher Sprache abzugeben. Es wird erwartet, dass das Konzept folgende Aussagen enthält:

8.1.1 Einzureichende Unterlagen - Wohnungspolitische Aufgabenstellung und Realisierung

- einen vollständig ausgefüllten Vordruck „Anerkennung der Kriterien für die Erbbaurechtsbestellung“,
- ein vollständig ausgefülltes Formblatt je Baufläche,
- einen vollständig ausgefüllten Vordruck „Anerkennung Kostenbeteiligung PKW-Stellplätze“,
- Angaben über Anzahl und Größe der Wohneinheiten insgesamt,
- davon Anteil der Wohnungen, die hinsichtlich Größe und Zimmeranzahl den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen,
- Anteile der Mietpreis- und Belegungsbindungen,
- Anteil rollstuhlgerechter Wohnungen (nach DIN 18040, Teil II mit „R“),
- Anteil barrierefreier Wohnungen nach Hessischer Bauordnung (HBO),
- Anfangsmiete für die mietpreisgebundenen Wohnungen,
- ausführlicher Zeitplan zur Umsetzung des Projektes,
- Bestätigung eines Kreditinstituts, das eine Finanzierung des Projekts in Aussicht stellt.

8.1.2 Einzureichende Unterlagen - Städtebauliche Aufgabenstellung

Um eine effektive Bewertung sicherzustellen, sind die nachfolgenden Planunterlagen mit den jeweils geforderten Planungsleistungen und Maßstäben im Format A3 in folgender Ausfertigung abzugeben:

- Präsentationspläne (1 Satz Querformat, max. DIN A2, gerollt),
- Vorprüfpläne (3-facher Satz Querformat, max. DIN A2, gefaltet),
- Digital auf USB-Stick (Die Abgabepläne sind zusätzlich als PDF in Originalgröße sowie als CAD-Datei im DWG-Format, georeferenziert in UTM, abzugeben. Die DWG-Datei ist nachvollziehbar aufzubauen. Die Textdateien / Formblätter sind als PDF und als MS-Office 2010 Formate abzugeben.)

Planungsleistungen

Städtebaulicher Konzeptplan M 1:500

- mit Darstellung einer bzw. beider Bauflächen (1A und 2A) sowie der Umgebung (gemäß Datengrundlage).

Detailpläne (pro Baufläche)

- Lageplan M 1:200 Grundstück mit Darstellung der Umgebung (gemäß Datengrundlage), mit Dachaufsicht, Erschließung, Stellplätze für Fahrräder außerhalb der Gebäude, Maßangaben Gebäude (Längen, Breiten, Höhen), Feuerwehraufstellflächen, Grünflächen mit raumbildenden Grünstrukturen (u. a. Bäume/Sträucher/Hecken) und Angaben zu den Nutzungsbereichen im Freiraum (Privatgärten, Gemeinschaftsflächen, Spielplatz),
- relevante Grundrisse M 1:200 mit farblich unterschiedlicher Kennzeichnung und Beschriftung (Nummer, Größenangaben) der Wohneinheiten (1-Zimmer-, 2-Zimmer-, 3-Zimmer-Wohnung, usw.). Sanitäreinrichtungen, Balkone, Loggien und Erschließungskerne sollen erkennbar sein,
- Ansichten M 1:200 aller Gebäudeseiten mit Höhenangaben, die einen Eindruck über die Architektursprache vermitteln (insbesondere zur Fassade in Farbe, Materialität, Gliederung),
- zwei Schnitte M 1:200, jeweils zum Verständnis (Längs- und Quer), mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländes und der geplanten Gebäudehöhen.

Berechnungen (Angaben im Formblatt pro Baufläche)

- Berechnung der überbauten Fläche (Grundfläche mit GRZ 1 und GRZ 2),
- Berechnung der Geschossflächenzahl,
- Berechnung der Bruttogeschossfläche nach DIN 277,
- Berechnung der Wohnflächen, nach Wohnflächenverordnung (WoFIV 2003),
- begrünte Grundstücksfläche (in m²).

Konzeptbeschreibung (maximal 3 Seiten DIN A4)

- mit Angaben zu den entwurfstragenden Gestaltungs- und Ausstattungselementen (Architektur, Freiraum, Städtebau),
- zu energetischen und bauphysikalischen Aspekten (z.B. zu Materialarten und -dicken inklusive Dämmkonzept, energetisch relevante Fassadenelemente, Blend- und Sonnenschutz),
- zu umweltbezogenen Aspekten (Regenrückhaltung mit Dachbegrünung und ggf. Brauchwassernutzung, Maßnahmen / Beteiligungen zur Umsetzung und Förderung einer nachhaltigen Mobilität).

8.1.3 Nachweise der Qualifikation

Nachweis über Bewirtschaftung, bauliche Bestandsentwicklung sowie Bestandshaltung von sozialem Wohnungsbau in den letzten 10 Jahren (maximal 3 Referenzprojekte).

Qualifikationsnachweis: Die Planungsleistungen sind durch eine/n in eine deutsche Architektenkammer eingetragene/n Architektin bzw. Architekten zu erbringen und durch entsprechenden Qualifikationsnachweis zu belegen.

8.2 Auswahlgremium

Alle eingereichten Nutzungskonzepte werden geprüft und von einem Auswahlgremium, das aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Kassel, dem Beirat für Stadtgestaltung sowie dem Ortsbeirat besteht, bewertet. Die Stadt Kassel wird bei Bedarf externe Berater/innen in das Auswahlgremium einbeziehen.

8.3 Sonstige Bedingungen / weiteres Verfahren

- Im Rahmen dieses Verfahrens sollen für zwei Bauflächen Erbbaurechte bestellt werden. Es ist möglich, ein Angebot für ein oder beide Bauflächen abzugeben.
- Die Suche nach einer Investorin / einem Investor erfolgt auf der Grundlage dieser Kriterien. Rechtlich betrachtet handelt es sich dabei um die unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die nicht den Bestimmungen über die Vergabe öffentlicher Aufträge unterliegen.
- Es wird eine Investorin / ein Investor gesucht, die/der den Bau und die Bezugsfähigkeit von Geschosswohnungen bis Ende des dritten Quartals 2027 garantiert, eine angemessene Nutzung sowie die Gewähr für die Qualität, wirtschaftliche Tragfähigkeit und Nachhaltigkeit dieser Nutzung bietet.
- Kosten für die Ausarbeitung der Konzepte werden von der Stadt Kassel nicht übernommen. Die Stadt Kassel behält sich vor, im Rahmen des Verfahrens weitere Unterlagen anzufordern oder vorgelegte Unterlagen ergänzen/vervollständigen zu lassen.
- Nach Auswertung der Angebote und Auswahl einer Investorin / eines Investors werden die Bauflächen bis zu sechs Monate unentgeltlich reserviert. In dieser Zeit ist die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages beabsichtigt.
- Im Erbbaurechtsvertrag wird der 30. September 2027 als spätester Termin zur Fertigstellung des Bauvorhabens festgelegt. Für den Fall, dass das abgestimmte Bauvorhaben nicht bis zu diesem Zeitpunkt wie vorgesehen realisiert wird, behält sich die Stadt Kassel vor, die Baufläche zurückzunehmen (Heimfallgrund). Zusätzlich wird eine Vertragsstrafe im Erbbaurechtsvertrag vereinbart (siehe Ziffern 4.3 und 4.4)
- Alle mit dem Abschluss und der Ausführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erbbaurechtsnehmer.
- Der Erbbaurechtsnehmer übernimmt die Baufläche, wie sie in der Örtlichkeit liegt. Rechte des Erbbaurechtsnehmers in Bezug auf Sach- und Rechtsmängel sind ausgeschlossen.
- Die endgültigen Grundstücksgrößen ergeben sich aus dem Ergebnis der Vermessung, die einschließlich Abmarkung von der Stadt Kassel durchgeführt wird.
- Aus der Teilnahme an diesem Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Kassel herleiten. Ansprüche gegen die Stadt Kassel z.B. bei Nichtberücksichtigung sind ausgeschlossen.
- Es besteht kein Anspruch auf Bekanntgabe der übrigen Konzepte und der Entscheidungsfindung der Stadt Kassel.
- Das Entscheidungsrecht über die Bestellung des Erbbaurechts haben sich die städtischen Gremien vorbehalten. Die Erbbaurechtsbestellung erfolgt nach freiem Ermessen der Stadt Kassel. Alle mündlichen wie schriftlichen Äußerungen der Stadt Kassel bis zur Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages stehen unter dem Vorbehalt, dass Forderungen gegenüber der Stadt Kassel (z.B. Kostenerstattungen für Planungen, Schadensersatz) nicht erhoben werden können, falls die städtischen Gremien dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages nicht zustimmen sollten.
- Die Stadt Kassel behält sich vor, Teilnehmende zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern sowie einen verbindlichen Nachweis über die Finanzierung des Gesamtobjektes zu verlangen.

- Außerdem behält sich die Stadt Kassel vor, Teilnehmende an diesem Verfahren zur Vorstellung ihrer Konzepte einzuladen.
- Aktualisierungen / Ergänzungen aufgrund von Fragen von Interessierten werden auf der Internetseite, auf der dieses Konzept abgerufen werden kann, veröffentlicht und können durch alle Interessierten eingesehen werden.
- Eine Auswahl des besten Konzeptes erfolgt voraussichtlich bis zum 9. August 2024. Danach hat eine Anmeldung der Fördermittel aus den Programmen des Landes Hessen und der Stadt Kassel im Rahmen der „Sozialen Wohnraumförderung“ bis spätestens zum 30. August 2024 zu erfolgen.
- Die Beantragung und Inanspruchnahme von eventuellen Fördermitteln aus den Programmen des Landes Hessen und der Stadt Kassel im Rahmen der „Sozialen Wohnraumförderung“ ist von der/dem ausgewählten Teilnehmenden eigenverantwortlich zu regeln. Ein Rechtsanspruch auf Wohnungsbaufördermittel besteht nicht. Soweit Fördermittel nicht bewilligt werden, können keine Ansprüche gegen die Stadt Kassel geltend gemacht werden.
Der Nachweis über die Anfangskaltmiete entsprechend des vorgelegten Konzeptes erfolgt durch die Vorlage der jeweiligen Mietverträge.
Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen des Wohnraums an die aktuellen Förderrichtlinien nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes erfolgt durch Vorlage der Förderzusage der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen oder der genehmigten Baupläne, Grundrisse und Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) und der Vorlage einer gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung der Stadt Kassel. Die Wohnberechtigung muss hinsichtlich der Einhaltung der Einkommensgrenzen, der Anzahl der Personen und der Wohnungsgröße den gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes entsprechen.
- Es erfolgt der Abschluss eines Betrauungsaktes für die Inanspruchnahme und Weitergabe der Verbilligung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

9. Bewertungskriterien

Alle Angebote werden anhand folgender Kriterien beurteilt (siehe Bewertungsmatrix):

9.1 Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung im sozial geförderten Wohnungsbau (35 %)

Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung kann gemäß Richtlinie des Landes Hessen zur Sozialen Mietwohnraumförderung auf maximal 25 Jahre festgelegt werden. Eine über die 25 Jahre hinausgehende freiwillige Mietpreis- und Belegungsbindung, nach Maßgabe des HWoFG und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes (HWoBindG) ist Ziel der Bestellung der Erbbaurechte und wird somit höher bewertet.

9.2 Wohnungspolitische Vorgaben (Wohnnutzung) (25 %)

Angelehnt an die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum als zentrale Aufgabe der Politik und Verwaltung werden nur Angebote zur Errichtung von Mietwohnungen und nicht von Eigentumswohnungen entgegengenommen. Für eine nicht gewollte spätere Umwandlung in Eigentumswohnungen wird ein Heimfallgrund im Erbbaurechtsvertrag begründet.

Angebote mit einer möglichst hohen Anzahl an Wohnungen, die den Kriterien der aktuellen Richtlinien der Sozialen Wohnraumförderung gemäß dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG) entsprechen, werden höher bewertet.

Abweichungen von den Richtwerten zu den unterschiedlichen Gemengelagen, der Anzahl an rollstuhlge- rechten Wohnungen (DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen) und Wohnungsgrößen werden negativ bewertet und erhalten Punktabzüge. Küchen und Sanitärräume gelten nicht als Zimmer.

Es besteht Vermietungspflicht. Das Leerstehenlassen von Wohnraum ist grundsätzlich nicht erlaubt.

9.2.1 Anforderungen an Wohnraum nach den Bestimmungen der Sozialen Wohnraumförderung. Mietpreis- und Belegungsbindungen nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG) und den aktuellen Förderrichtlinien

- Wohnungen für 1 Person mit mindestens einem Zimmer und 35 bis 45 m² Gesamtwohnfläche,
- Wohnungen für 2 Personen mit mindestens 2 Zimmern bis 60 m² Gesamtwohnfläche,
- Wohnungen für 3 Personen mit mindestens 3 Zimmern bis 72 m² Gesamtwohnfläche,
- Wohnungen für 4 Personen mit mindestens 4 Zimmern bis 84 m² Gesamtwohnfläche,
- Wohnungen für 5 Personen mit mindestens 5 Zimmern bis 96 m² Gesamtwohnfläche,
- Wohnungen für 6 Personen mit mindestens 6 Zimmern bis 108 m² Gesamtwohnfläche,
- Wohnungen für 7 Personen mit mindestens 7 Zimmern bis 120 m² Gesamtwohnfläche.

Bei der erstmaligen Vermietung der Wohnungen für Haushalte mit **geringem Einkommen** darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abzüglich 25 % vereinbart werden. Um die in der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietraumförderung geforderte Angemessenheit der Miete für die Zielgruppe sicherzustellen, ist die Anfangshöchstmiete dieser Wohnungen auf maximal 7,20 €/m² begrenzt.

Bei der erstmaligen Vermietung der Wohnungen für Haushalte mit **mittlerem Einkommen** darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abzüglich 20 % vereinbart werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete richtet sich nach dem Qualifizierten Mietspiegel der Stadt Kassel 2024. Das Quartier liegt in einer guten Wohnlage. Die Berechnung erfolgt anhand der Baualtersklasse 2021 bis 8/2023 mit der jeweilig geplanten Quadratmeterzahl. Um die in der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietraumförderung geforderte Angemessenheit der Miete für die Zielgruppe sicherzustellen, ist die Anfangshöchstmiete dieser Wohnungen auf maximal 9,40 €/m² begrenzt.

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Bei den Wohnungen für **geringe Einkommen** darf das bereinigte Einkommen der berechtigten Haushalte die jährliche Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG nicht überschreiten.

Diese Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

Für einen Einpersonenhaushalt	18.166 €,
für einen Zweipersonenhaushalt	27.561 €,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	6.265 €.

Bei den Wohnungen für **mittlere Einkommen** darf das bereinigte Einkommen der berechtigten Haushalte die jährliche Einkommensgrenze nach der Verordnung zu Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen bei der Wohnungsbauförderung vom 3. August 2015 (GVBl. S 331) in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten.

Diese Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

Für einen Einpersonenhaushalt	21.799 €,
für einen Zweipersonenhaushalt	33.073 €,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	7.518 €.

In beiden Fällen erhöht sich für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) die Einkommensgrenze um weitere 833 € jährlich.

Die Wohnberechtigung und Einhaltung der Einkommensgrenze wird durch eine entsprechende Bescheinigung der Stadt Kassel – Bauverwaltung, Wohnen und Vergabemanagement – nachgewiesen.

9.2.2 Richtwerte für Gemengelagen der sozialgeförderten Wohnungen

- 30 % Wohnungen für 1 Person mit mindestens einem Zimmer und 35 bis 45 m² Gesamtwohnfläche,
- 30 % Wohnungen für 2 Personen mit mindestens 2 Zimmern bis 60 m² Gesamtwohnfläche,
- 16 % Wohnungen für 3 Personen mit mindestens 3 Zimmern bis 72 m² Gesamtwohnfläche,
- 24 % Wohnungen für 4 Personen mit mindestens 4 Zimmern bis 84 m² Gesamtwohnfläche.

9.2.3 Richtwerte für Gemengelagen der Förderart der sozialgeförderten Wohnungen

- 75 % Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen,
- 25 % Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

9.2.4 Richtwerte der Wohnungsgrößen für Wohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen

- 1 Zimmerwohnung bis 50 m² Gesamtwohnfläche,
- 2 Zimmerwohnung bis 60 m² Gesamtwohnfläche,
- 3 Zimmerwohnung bis 75 m² Gesamtwohnfläche,
- 4 Zimmerwohnung bis 90 m² Gesamtwohnfläche,
- 5 Zimmerwohnung bis 105 m² Gesamtwohnfläche,
- 6 Zimmerwohnung bis 120 m² Gesamtwohnfläche,
- 7 Zimmerwohnung bis 135 m² Gesamtwohnfläche.

9.2.5 Richtwerte für Gemengelagen der freifinanzierten Wohnungen

- 50 % des Wohnungsbestandes sind als 1 – 2 Zimmerwohnungen,
- 25 % des Wohnungsbestandes als 3 Zimmerwohnungen und
- 25 % des Wohnungsbestandes als 4 und mehr Zimmerwohnungen auszuführen.

9.2.6 Richtwerte für die Anzahl rollstuhlgerechter Wohnungen (DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen)

- 3 rollstuhlgerechte Wohnungen pro Baufläche.

9.3 Städtebauliche Qualität (40 %)

Hinsichtlich der planerischen Anforderungen erfolgt eine qualitative Prüfung und Bewertung für die Kriterien Architektur und Denkmalschutz, Freiräume, Umwelt und Ökologie sowie Städtebau.

9.4 Bonuspunkte

Sollte die Mietpreis- und Belegungsbindung mehr als 60 Jahre betragen und werden Angebote für beide Bauflächen abgeben, werden Bonuspunkte vergeben.

10. Zeitplan

Abgabe der Angebote / Entwürfe:	15. Juli 2024, 12.00 Uhr
Reservierungen:	ab 9. August 2024
Mittelanmeldung sozial geförderter Wohnungsbau:	bis spätestens 30. August 2024
Beginn Hochbaumaßnahmen:	voraussichtlich ab November 2026
Fertigstellung der sozial geförderten Wohnungen:	30. September 2027

11. Ansprechpartner

Weitere Informationen zum Verfahren erhalten Sie unter:

liegenschaftsamt@kassel.de

Rückfragen sind über diese E-Mail schriftlich zu stellen.

12. Anlagen

Die Anlagen zu diesem Konzeptverfahren sind erforderlich für die Gebotsabgabe und können gesondert per E-Mail an **liegenschaftsamt@kassel.de** unter Angaben der vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, E-Mailadresse, Telefonnummer) angefordert werden:

- Formblatt,
- Bewertungsmatrix,
- Anerkennungsvordruck „Kriterien für die Erbbaurechtsbestellung“,
- Anerkennungsvordruck „Kostenbeteiligung der PKW-Stellplätze“,
- Lageplan PDF M 1:500 mit Maßen,
- Lageplan als DWG-Datei,
- Gutachten 'Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens' vom 20. November 2023,
- Baugrundgutachten,
- Altlastengutachten und Stellungnahme Regierungspräsidium Kassel vom 8. April 2021.

Die Wohnbauförderrichtlinien sind im Internet unter www.wibank.de abrufbar.

Impressum

Abbildungsnachweis:

Titelseite Luftbild „Jägerkaserne“, Seite 7: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation
Seiten 8, 12, 13, 15, 17 und 19: © Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Herausgeberin:
Stadt Kassel
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Die in diesem Konzeptverfahren enthaltenen Informationen sind für die Allgemeinheit bestimmt. Sie erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Sie dürfen nicht zur Beurteilung von Risiken von Anlage- oder sonstigen geschäftlichen Entscheidungen im Zusammenhang mit der Stadt Kassel oder Teilen davon verwendet werden.

Kassel, 1. Juni 2024