Liegenschaftsamt 9. Dezember 2019
-231 -, Az. 153/93

Erbbaurechtsangelegenheit in der Gemarkung Kassel

Erläuterung

Zweck: Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 11. März 2019 sowohl der beabsichtigten Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 3, Flurstück 340/5 als auch der Übertragung des Eigentums am Gebäude des historischen Marstalls an einen Investor auf der Grundlage einer Konzeptvergabe zugestimmt. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung sieht vor, dass dem Grundstücksausschuss nach Abschluss der Konzeptvergabe über die erfolgte Auswahl des Investors berichtet und danach die Erbbaurechtsbestellung zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt wird.

Am 30. September 2019 sind fristgerecht drei Konzepte beim Magistrat, Liegenschaftsamt, eingegangen.

Die eingereichten Nutzungskonzepte wurden geprüft und von einem Auswahlgremium (Oberbürgermeister, Stadtbaurat, der Ortsvorsteherin des Ortsbeirates Mitte sowie den Amtsleitern des Liegenschaftsamtes, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, Hochbau- und Gebäudebewirtschaftung) bewertet. Folgende Kriterien waren bei der Investorenauswahl bedeutsam und wurden entsprechend berücksichtigt:

- Nutzungs-/Umbaukonzept (45 %),
- Freiraumkonzept/Mobilität (15%),
- Betreiberkonzept (20 %),
- Referenzen ähnlicher Projekte - Qualitätssicherung (10 %),
- Neubau Graben (10 %),

Das Konzept der Investoren SPRENGWERK Architektur + Sanierung überzeugte das Auswahlgremium mit dem inhaltlich besten Vorschlag bezogen auf:

- Nutzung für Kultur und Veranstaltungen
- Wohn- und Gewerbeflächen

Die Investorengemeinschaft möchte ihr Projekt in den Sitzungen der Grundstückskommission und des Ortsbeirates Mitte am 21. November 2019 persönlich vorstellen.

Vertragspartner: SPRENGWERK Architektur und Sanierung, Akazienweg 22, 34117 Kassel

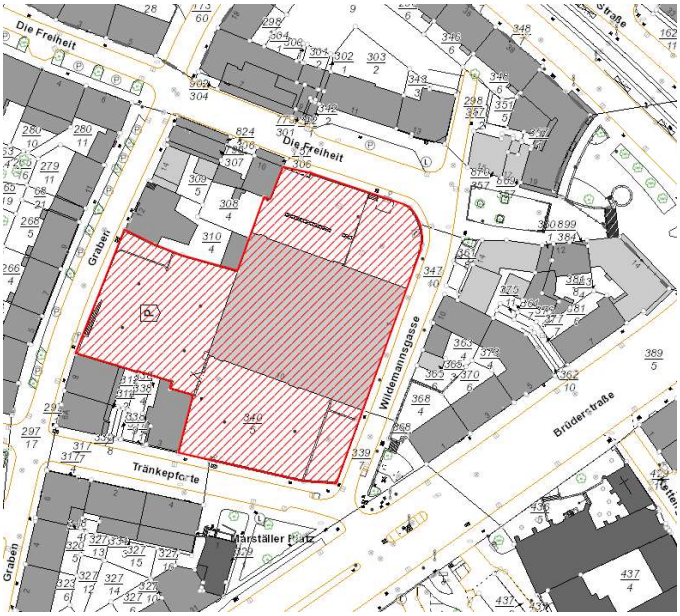
Grundstück: Gemarkung Kassel, Flur 3, Flurstück 340/5

Liegenschaftsamt
-231 -, Az. 153/93

9. Dezember 2019

Größe:	6.112 m²
Bilanzwert:	a) Gebäude = b) Grund und Boden =
Richtwertzone:	230,00 €/m² lt. Richtwertkarte, Stand 01.01.2018
Erbbauzins:	Wird im Erbbaurechtsvertrag festgelegt.
Beiträge:	Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB und Kanalbaukostenbeiträge fallen für das Grundstück nicht mehr an, sonstige Beiträge sind nicht enthalten und vom Erbbauberechtigten zu tragen.
Planrecht:	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1 „Mitte“ (Spielhallen) der Stadt Kassel. Der Marstall befindet sich in einem Mischgebiet. Für das Gesamtvorhaben ist gegebenenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag erforderlich.
Besonderheiten:	- Das Gebäude des Marstalls ist ein Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen - das Konzept wird Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages - Ausschluss von Wohn- oder Teilerbbaurechten - Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) zu Gunsten der Stadt Kassel – KASSEL-WASSER und der Städtische Werke Netz + Service GmbH.
Altlasten:	Das Grundstück ist ein Altstandort, die Betriebszeiträume der dort eingetragenen Betriebe liegen fast ausschließlich zu Beginn des 20. Jahrhunderts; es dürfte sich lediglich um kleine (Ein-Mann-) Betriebe mit geringem Gefährdungspotenzial gehandelt haben. Im Erbbaurechtsvertrag wird hierzu ein Haftungsausschluss für die Stadt Kassel aufgenommen.
Kunstwerk 7000 Eichen:	Nicht betroffen
Ortsbeirat:	Dem Ortsbeirat Mitte war das Konzeptverfahren durch die Einbindung der Ortsvorsteherin in das Auswahlgremium bekannt. Der Ortsbeirat wird in einer Sondersitzung am 21. November 2019 im Anschluss an die Sitzung des Grundstücksausschusses über das Ergebnis des Auswahlverfahrens informiert.

gez.
Wolfgang Staubesand
Amtsleiter

gez.
Regina Jopp
Kundenberaterin

9. Dezember 2019