Erbbaurechtsbestellung in der Gemarkung Kassel

Erläuterung

Zweck und Ziele:

Die Stadt Kassel hat im Sommer 2017 das Erbbaurecht am Marstall von der BHT-Baugrund Hessen-Thüringen-Gesellschaft für Baulandbeschaffung, Erschließung und Kommunalbau mbH & Co. Objekt MGK Marstall-Gebäude Kassel KG angedient bekommen und ist seitdem nicht nur Eigentümerin des Grundstücks sondern auch wieder des Gebäudes.

Ziel der jetzt anstehenden Konzeptvergabe ist es, einen Investor zu finden, der Gewähr dafür bietet, das Gebäude in seiner Substanz in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Die Markthallennutzung soll in der etablierten Form gesichert und die Öffnungszeiten ausgeweitet werden.

Die Kasseler Markthalle soll als überdachter und wetterunabhängiger Marktplatz fungieren. Es soll ein Ort sein, der durch sein Angebot zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen einlädt und der neben einem besonderen Lebensmittelangebot in der Innenstadt gleichzeitig eine Aufenthaltsqualität bietet.

Im Mittelpunkt soll weiterhin eine markthallentypische Nutzung stehen, also die Direktvermarktung. Charakteristisch hierfür sind kleinteilige, von verschiedenen Betreibern geführte Marktstände, die vorrangig von regionalen Anbietern oder Selbsterzeugern besetzt werden. Die bisherigen Betreiber der Marktstände haben langjährige Stammkunden und sollten daher auch in die zukünftige Markthallennutzung mit einbezogen werden.

Es ist nicht gewünscht, dass die Markthallenfläche in einzelne klassische Ladenflächen unterteilt wird. Die kleineren Marktstände sollen in ihrer Wahrnehmung erhalten bleiben.

Ergänzend zu den Marktständen sind wie auch bisher verschiedene gastronomische Angebote ggf. mit untergeordneten Flächen auch in Verbindung mit kulturellen Angeboten möglich. Die Funktion der klassischen Markthalle Soll allerdings die prägende Nutzung bleiben.

Zur Durchführung von 'externen' Veranstaltungen außerhalb der eigentlichen Markthallen-Öffnungszeiten (z.B. Bühne) sollte die Möglichkeit geprüft werden, ob baulich-räumliche Voraussetzungen hierfür zu schaffen sind.

Für die weiteren Flächen innerhalb des Marstallgebäudes ist eine Vielzahl von Nutzungen denkbar. Durch die umliegenden Wohnnutzungen bestehen Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen.

Es ist ausdrücklich gewünscht, dass die Marktstände sowie die Gastronomie auch die Außenflächen nutzen, damit die Markthalle als solche noch stärker als bisher im Stadtbild wahrgenommen wird. Dabei bietet sich insbesondere die südliche Außenfläche zur Tränkepforte/Marställer Platz an, da diese an der wichtigen Wegebeziehung von der Unterneustadt über den Entenanger zum Königsplatz gelegen ist und gleichzeitig auch im Vorbeifahren auf dem Steinweg

wahrgenommen wird.

Da der Marstall ein prägendes Gebäude und Platz der Altstadt ist, sollen die Außenflächen wie bisher als städtischer Raum weiterhin frei zugängig sein und

vom Graben zum Marställer Platz eine Wegeverbindung aufweisen.

Bei städtischen Festen, z.B. Altstadtfest, ist eine Teilnahme und Öffnung der Markthalle auch über die sonstigen Öffnungszeiten hinaus gewünscht. Auf den Außenflächen sollen in Abstimmung zwischen Stadt und Betreiber Bühnen oder Flächen für sonstige Aktivitäten möglich sein.

Die Außenflächen sind insgesamt weitestgehend versiegelt und weisen keine Begrünung wie Bäume oder Grünflächen auf. Da die Außenflächen die Wahrnehmung des Marstallgebäudes maßgeblich beeinflussen, ist hier eine deutliche Aufwertung und Neugestaltung auch zu Verbesserung der Aufenthaltsqualität erforderlich.

Aus stadtklimatischer Sicht und zur Verbesserung der Attraktivität des Marstallumfeldes sollten dabei die Möglichkeiten zur Begrünung, Entsiegelung und natürlichen Verschattung der Außenflächen z.B. durch Baumpflanzungen genutzt sowie das bestehende Stellplatzangebot neu konzipiert werden.

Der Ortsbeirat Mitte soll in einer der nächsten Sitzungen über das Konzeptverfahren informiert und angehört werden.

Grundstück:

Gemarkung Kassel, Flur 3, Flurstück 340/5

Größe:

6.112 m²

Bilanzwert:

a) Gebäude = 881.057,00 €

b) Grund und Boden = $916.800,00 € (150,00 €/m^2)$

Richtwertzone:

230,00 €/m² lt. Richtwertkarte, Stand 01.01.2018

Erbbauzins:

Der Erbbauzins wird derzeit durch Wertgutachten ermittelt.

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:

Derzeit rechtsverbindlich ist der Bebauungsplan Nr. 1 "Mitte" (Spielhallen) der Stadt Kassel. Der Marstall ist dort als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Für diesen Bereich ist daher je nach Konzept die Aufstellung eines neuen

Bebauungsplans erforderlich.

Besonderheiten:

Das Gebäude des Marstalls ist ein Kulturdenkmal aus geschichtlichen und

künstlerischen Gründen.

Altlasten:

Das Grundstück ist ein Altstandort, folgende Betriebe sind dort eingetragen: Schreiner (1926, 1950); Sattler (1915); Autohandel (1915); Großhandel mit Futtermitteln (1926); Herstellung von Gummiwaren/Treibriemenfabrik (1934) und Buchdruckerei (1934).

Die Betriebszeiträume liegen fast ausschließlich zu Beginn des 20. Jahrhunderts, es dürfte sich daher (und aufgrund der Betriebsbezeichnungen) 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

Wolfgang Staubesand

Amtsleiter

/ Manfred von Alm Abteilungsleiter

Einverstanden:

Amtsletter Stadtplanung, Bauaufsicht, Denkmalschutz

Kaşsel,

Einverstanden:

Amtsfeiter Hochbau und Gebäudebewirtschaftung

Kassel,

