



## Genossenschaftliches Wohnen Martini Brauerei Baufeld 2

---

# Erläuterungen zur Quartiersplanung

Stand 6.9.2016

Auf dem Gelände der ehemaligen Martini Brauerei an der Kölnischen Straße in Kassel entsteht ein neues Wohngebiet mit ca. 170 Wohneinheiten. Das Quartier wird im Auftrag der Eigentümerin von einer Projektentwicklungsgesellschaft (MQ Projektentwicklungsgesellschaft mbH – im Folgenden PEG genannt), städtebaulich geplant, entwickelt, erschlossen und vermarktet.

Mittendrin - gegenüber vom alten Sudhaus soll ein genossenschaftliches gemeinschaftliches Wohnprojekt errichtet werden.

Der Grundstücksankauf soll nach jetzigem Stand noch im Jahr 2016 erfolgen.

### STADTRAUM / das Quartier

#### *Das Baugebiet:*

Die ehemalige Martini Brauerei der Einbecker Brauhaus AG wird stillgelegt. Die Brauerei hat eine Projektentwicklungsgesellschaft beauftragt, die Konversion zu steuern.

Dabei sind 3 wesentliche Punkte zu erledigen:

1. Änderung des Planungsrechtes vom Gewerbegebiet zum allgemeinen Wohngebiet durch einen Bebauungsplan
2. Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen
3. Aufteilung und Vermarktung an verschiedene Investoren, Wohnungsbaugesellschaften und Baugruppen

*Hinweis: alle folgenden Aussagen zum Baugebiet und dem Quartier beruhen auf eigenen Wiedergaben der Informationen, die uns im Moment vorliegen. Diese können schon überholt oder auch nicht absolut korrekt dargestellt sein. Die Konzeption wird in regelmäßigen Abständen überprüft und aktualisiert.*

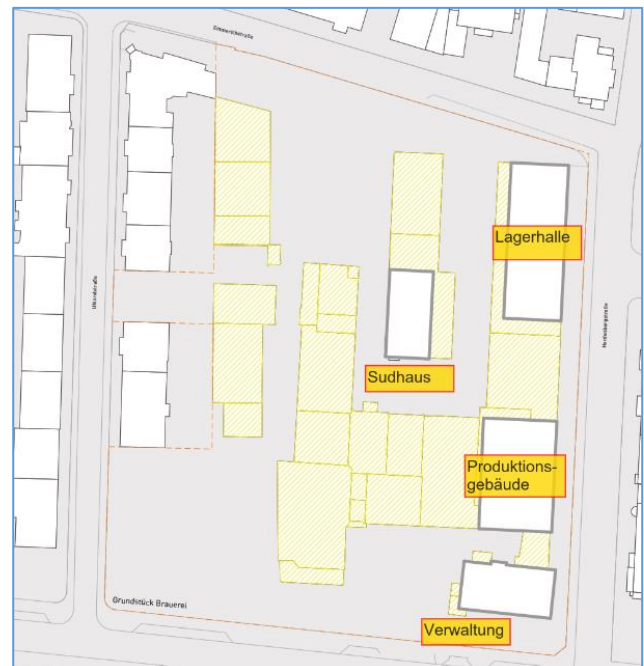
#### Abbruch:

Die Brauereigebäude werden zum Großteil abgerissen. Historische und erhaltenswerte Substanz bleibt erhalten. Das betrifft: das Verwaltungsgebäude, das Sudhaus in der Mitte, Teile des Produktionsgebäudes und eine Lagerhalle.

Die Neubauten sind im rechten Bild nicht dargestellt, die verbleibenden Gebäude und die angrenzende Wohnbebauung ist weiß angelegt, der Abbruch gelb.

Die Abbrucharbeiten werden größtenteils durch die Brauerei selbst durchgeführt und in den Grundstücksankaufpreis eingerechnet. Die Demontage hat bereits begonnen. Die Schnittstellen sind noch nicht bekannt.

Ein Altlastengutachten wird im Moment erstellt.



## 1. Der Bebauungsplan

Aus der bislang zur gewerblichen Nutzung zugelassenen Fläche muss eine Fläche hergestellt werden, die planungsrechtlich zum Wohnen zugelassen ist. Diesen Beschluss fasst die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel auf Basis eines Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplan, der nach jetziger Zeitplanung gegen 2. Halbjahr in Kraft treten soll, bildet das räumliche und nutzungsbezogene "Gesetz" des Quartiers, soweit die Regelwerke nicht anderen höherstehenden Gesetzgebungen unterliegen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die Quantität und Qualität der künftigen Bebauung betreffen. Insbesondere werden die möglichen Dimensionen der künftigen Baukörper und die künftige Nutzung - in diesem Falle ein allgemeines Wohngebiet - festgelegt. Im allgemeinen Wohngebiet sind üblicherweise Wohnen und dem Wohnen dienende Versorgungseinrichtungen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Zum Stand Juni 16 gibt es nebenstehenden Lageplan, auf dem die Grundstücke, Erschließungswege und die Gebäude mit ihrer voraussichtlichen Form und der Geschossigkeit dargestellt sind.



Der Bebauungsplan soll von der Stadtverordnetenversammlung Anfang Oktober 2016 aufgestellt werden und dann beginnt ein festgelegtes Beteiligungsverfahren, in welches verschiedenste Behörden und auch die Bürgerschaft eingebunden werden.

Dem Ortsbeirat wurde der Vorentwurf bereits vorgestellt und von diesem für gut befunden. Auch ist das Stadtplanungsamt in den Prozess eingebunden.

Erst wenn der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, können Bauanträge gestellt werden. Hält sich der Gebäudeentwurf an die Vorgaben des Bebauungsplanes und an die Bauordnung (HBO), muss dem Bauvorhaben prinzipiell zugestimmt werden.

Auch der Grundstückskaufpreis wird nach Angaben der PEG erst fällig, wenn der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Es wird davon ausgegangen, dass dies im März/April 2017 der Fall ist. Reservierungsgebühren können gegebenenfalls auch schon vorher anfallen.

## 2. Erschließung

Nach dem Abbruch und der Entsorgung muss das Quartier neu erschlossen werden und zwar in mindestens folgenden Hinsichten:

- verkehrliche Erschließung
- technische Erschließung

Jeweils unterschieden in einen

- öffentlichen (z.B. kommunalen) und einen
- nichtöffentlichen (privaten investorenbezogenen) Teil.

In diesem Zuge und im Rahmen der Bebauungsplanung werden Grundstücksgrößen und Grundstücksgrenzen definiert, die später die Basis für Grundstückskaufverträge sein werden.

### Wege, Straßen, Plätze, Stellplätze:

Es gibt den fahrenden und den ruhenden Verkehr. Der ruhende Verkehr ist im innerstädtischen Raum wichtig und braucht ausreichend Platz. In der Stellplatzverordnung der Stadt Kassel ist festgesetzt, dass es zu jeder Wohnung einen Stellplatz geben muss. Die Stellplätze können nicht gegen Bezahlung abgelöst werden und man parkt auf der öffentlichen Straße. Sie müssen direkt auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

In nebenstehender Zeichnung ist dargestellt, wo sich die Stellplätze der Neubauten befinden. Da eine Unterkellerung auf dem felsigen Grund nicht möglich ist und das Gelände ein leichtes Gefälle hat, sollen diese im Sockelgeschoss / Erdgeschoss platziert werden. Zur öffentlichen Straße hin ergeben sich dadurch in jedem Gebäude Flächen, die sich eignen für Kleingewerbe, soziale Einrichtungen und Ähnliches. Die Stellplätze der Bestandsgebäude sollen in dem ehemaligen Produktionsgebäude als Hochgarage untergebracht werden.

In Blau dargestellt ist eine öffentliche Straße, die das Quartier durchquert. Um das Sudhaus herum entsteht ein Quartiersplatz. Die Straße wird durch die Investoren im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen finanziert und später der Stadt übergeben, um die laufende Unterhaltung in öffentlicher Hand zu belassen. Damit die Straße nicht als Durchfahrtsstraße oder Abkürzungsweg genutzt wird, soll sie an bestimmten Punkten durch z.B. Poller beruhigt werden.



## **Leitungen, Technik und Energieversorgung**

Bezüglich der Versorgung des Quartiers mit Wärme, Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation gibt es noch keine konkreten Informationen. Die Planung der technischen Erschließung erfolgt durch die PEG.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge dieser Planung bis zu den privaten Grundstücksgrenzen Erschließungsleitungen verlegt werden und die Genossenschaft sich daran technisch anschließen wird.

Die Energieversorgung (Wärme) des Gebäudes wird voraussichtlich über ein Nahwärmenetz erfolgen, welches Wärme bis an die Grundstücksgrenze liefert und im Gebäude über einen Wärmetauscher für Heizung und Warmwasser genutzt werden kann.

Kostenseitig haben wir in den aktuellen Finanzrahmen für das Projekt Angaben der PEG zu den Erschließungskosten und abgeschätzte Anschlussgebühren aufgenommen.

Auf den Dachflächen wird es voraussichtlich möglich sein, Solarwärme oder -Strom zu erzeugen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das abschließend geklärt.

Dies sind alles Themen, die im Moment noch ohne Beteiligung der Interessenten für die Grundstücke im Hintergrund abgewägt werden. Sun Pi eG ist im Kontakt mit der PEG und sobald etwas spruchreif und veröffentlichbar ist, wird das kommuniziert.

Rechtlich „eingetütet“ werden die Erschließungsmaßnahmen und die damit verbundenen Kosten zwischen Stadt, Stadtwerken und den Energieunternehmen, sowie der Projektentwicklungsgesellschaft im Rahmen von z.B. einem städtebaulichen Vertrag. Dieser soll ab Oktober/November im Entwurf vorliegen und wird eine wichtige Basis für die Grundstückskaufverträge sein.

### 3 Aufteilung und Vermarktung an verschiedene Investoren

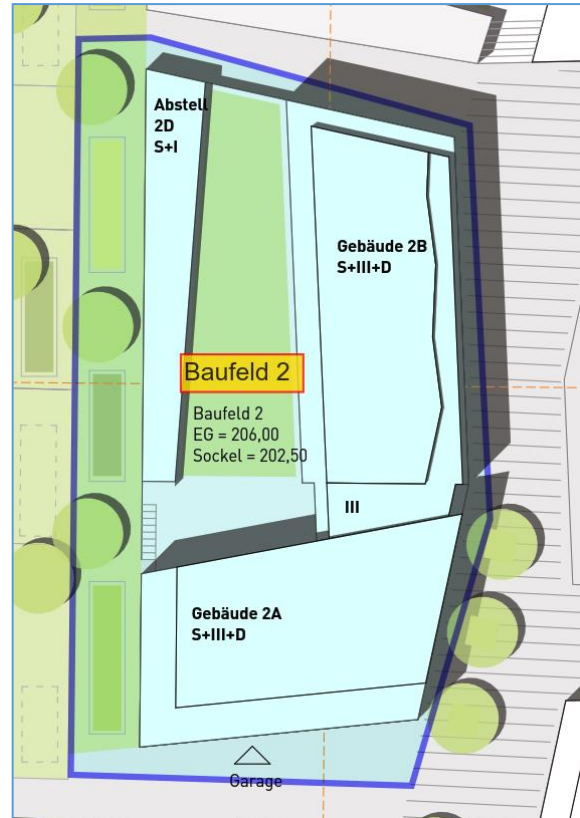
Das Grundstück der Brauerei wird wie bereits vorab erwähnt, parallel zu den Planungs- und Erschließungsprozessen in enger Abstimmung mit allen an diesem Prozess Beteiligten, vermessen und in Einzelgrundstücke aufgeteilt. Die Einzelgrundstücke werden an verschiedene Investoren, Wohnungsbaugesellschaften oder Baugruppen / Genossenschaften veräußert.

Die genaue Festlegung wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Ein Grund dafür ist die Vermessung der Felsenkeller, die sich viele Meter unterhalb des gesamten Geländes befinden. Die Vermessung wird zur Zeit ausgewertet.

Eine ungefähre Grundstücksbegrenzung im Baufeld 2 ist nebenstehend dargestellt.

Das Grundstück grenzt im Osten unmittelbar an die öffentliche Straße mit einem Abstandstreifen, im Süden an das Grundstück des Investors Baufeld 3 mit der Garagenzufahrt, im Osten an das Grundstück des Investors im Baufeld 1 und im Westen mit einem ca. 6 Meter breiten Gartenstreifen an die Gärten der Wohngebäude in der Uhlandstraße.

Die Brauerei hat die PEG mit der Vermarktung der Grundstücke an Investoren, die dort bauen werden, betraut. Gegenüber Sun Pi eG gibt es eine Absichtserklärung, das Grundstück Baufeld 2 an ein gemeinsam mit Sun Pi entwickeltes genossenschaftliches Projekt zu veräußern.



Dies ist ein Glücksfall, denn normalerweise tun sich Baugruppenprojekte, die sich erst entwickeln und finanzieren müssen schwer, an ein Grundstück in guten Lagen zu kommen. Gerade in Zeiten von wachsenden Städten und steigenden Grundstückspreisen ist der Kampf um Grundstück hart und meistens kommt der höchst Bietende oder der Eigenkapitalkräftigste zum Zuschlag.

Dies ist in diesem Falle nicht so.

Die PEG hat sich am „Tübinger Modell“ orientiert. Dieses empfiehlt, die Investoren nicht anhand des Maximalkaufgebots auszuwählen, sondern anhand von inhaltlichen Kriterien. Man hat damit die Stadtentwicklung und die künftigen Bewohnenden im Fokus und gibt diesen Marktparteien Vorrang vor Gewinnmaximierungsaspekten.

Daher stehen die Grundstückspreise fest und sind nicht verhandelbar. Sie berechnen sich aus internen Faktoren, die die Brauerei zu verantworten hat. Die künftige Genossenschaft wird mit der Brauerei einen Grundstückskaufvertrag abschließen. Die Erschließungsmaßnahmen sind gesondert zu bezahlen.

Das Interesse am Quartier ist groß. Die Auswahl der Bauherren erfolgt nach zwei Kriterien:

1. Es soll einen Investorenmix geben (Wohnungsunternehmen, Bauträger, Baugruppe, Genossenschaft etc.)

