

Kassel documenta Stadt  
Stadtverordnetenversammlung  
Grundstücksausschuss

Geschäftsstelle:  
Hauptamt  
Büro der  
Stadtverordnetenversammlung  
Annika Kuhlmann  
annika.kuhlmann@kassel.de  
Telefon 0561 787 1224  
Fax 0561 787 2182

Rathaus  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel  
W 222 a

Behördennummer 115  
Rechtshinweise  
zur elektronischen  
Kommunikation  
im Impressum unter  
www.kassel.de

34112 Kassel documenta Stadt

An die  
Mitglieder  
des Grundstücksausschusses  
der Stadtverordnetenversammlung  
Kassel

**Kassel** documenta Stadt

20. Februar 2019  
1 von 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **14.** öffentlichen Sitzung des Grundstücksausschusses lade ich ein für

**Donnerstag, 28. Februar 2019, 17:00 Uhr,  
Lesezimmer, Rathaus, Kassel.**

**Tagesordnung:**

- 1. Grundstücksveräußerung (Miteigentumsanteil) in der Gemarkung  
Wahlershausen**  
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
Berichterstatter/in: Oberbürgermeister Christian Geselle  
- 101.18.1204 -
- 2. Erbbaurechtsbestellung in der Gemarkung Kassel**  
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
Berichterstatter/in: Oberbürgermeister Christian Geselle  
- 101.18.1205 -

**Es ist beabsichtigt, nachfolgende Tagesordnungspunkte in nicht öffentlicher  
Sitzung zu behandeln.**

- 3. Grundstückserwerb in der Gemarkung Bettenhausen**  
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
Berichterstatter/in: Oberbürgermeister Christian Geselle  
- 101.18.1206 -

**4. Grundstückserwerb in den Gemarkungen Bettenhausen und Kassel**

2 von 2

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
Berichtersteller/in: Oberbürgermeister Christian Geselle  
- 101.18.1207 -

**5. Grundstückstausch in den Gemarkungen Kassel und Waldau sowie  
Teilaufhebung eines bestehenden Erbbaurechts**

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
Berichtersteller/in: Oberbürgermeister Christian Geselle  
- 101.18.1208 -

**6. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Niedرزwehren**

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
Berichtersteller/in: Oberbürgermeister Christian Geselle  
- 101.18.1209 -

Mit freundlichen Grüßen

Wolfram Kieselbach  
Vorsitzender

**Niederschrift**  
über die 14. öffentliche Sitzung  
**des Grundstücksausschusses**  
am **Donnerstag, 28. Februar 2019, 17:05 Uhr**  
im Lesezimmer, Rathaus, Kassel

4. März 2019  
1 von 5

**Anwesende:**

**Mitglieder**

Wolfram Kieselbach, Vorsitzender, CDU  
Dorothee Köpp, 1. stellvertretende Vorsitzende, B90/Grüne  
Judith-Annette Boczkowski, Mitglied, SPD  
Johannes Gerken, Mitglied, SPD  
Anja Möller, Mitglied, SPD  
Dr. Günther Schnell, Mitglied, SPD  
Eva Koch, Mitglied, B90/Grüne  
Gerhard Schenk, Mitglied, AfD  
Michael Werl, Mitglied, AfD (Vertretung für Sven René Dreyer)  
Vera Katrin Kaufmann, Mitglied, Kasseler Linke  
Thorsten Burmeister, Mitglied, FDP

**Magistrat**

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne (Vertretung für Christian Geselle)

**Schriftführung**

Annika Kuhlmann, Hauptamt - Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Entschuldigt:**

Jörg Hildebrandt, Mitglied, CDU  
Dominique Kalb, Mitglied, CDU

**Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen**

Martin Spangenberg, Liegenschaftsamt  
Manfred von Alm, Liegenschaftsamt  
Wolfgang Staubesand, Liegenschaftsamt

**Tagesordnung:**

2 von 5

1. **Grundstücksveräußerung (Miteigentumsanteil) in der Gemarkung Wahlershausen** 101.18.1204
  2. **Erbbaurechtsbestellung in der Gemarkung Kassel** 101.18.1205
- Es ist beabsichtigt, nachfolgende Tagesordnungspunkte in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln.
3. **Grundstückserwerb in der Gemarkung Bettenhausen** 101.18.1206
  4. **Grundstückserwerb in den Gemarkungen Bettenhausen und Kassel** 101.18.1207
  5. **Grundstückstausch in den Gemarkungen Kassel und Waldau sowie Teilaufhebung eines bestehenden Erbbaurechts** 101.18.1208
  6. **Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Niederzwehren** 101.18.1209

Vorsitzender Kieselbach eröffnet die mit der Einladung vom 21. Februar 2019 ordnungsgemäß einberufene 14. öffentliche Sitzung des Grundstücksausschusses, begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

1. **Grundstücksveräußerung (Miteigentumsanteil) in der Gemarkung Wahlershausen**  
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
- 101.18.1204 -

**Antrag**

Der Grundstücksausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

- „1. Der Veräußerung des 70/10.000 Miteigentumsanteils des Grundstücks Gemarkung Wahlershausen, Flur 4, Flurstück 40/4 (Eigentumswohnung mit einer Größe von ca. 55 m<sup>2</sup>) zum Höchstgebot wird zugestimmt.
2. Der Magistrat wird zur rechtsverbindlichen Umsetzung des Grundstücksgeschäfts mit den jeweiligen Interessenten entsprechend der Rangfolge der Höhe der Kaufpreisangebote ermächtigt.
3. Dem Grundstücksausschuss ist über den erfolgten Verkauf zu berichten.“

Der Grundstücksausschuss fasst bei  
Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung: --  
Enthaltung: --  
den

3 von 5

### **endgültigen Beschluss**

Dem Antrag des Magistrats – Grundstückskommission betr.  
Grundstücksveräußerung (Miteigentumsanteil) in der Gemarkung Wahlershausen,  
101.18.1204, wird **zugestimmt**.

## **2. Erbbaurechtsbestellung in der Gemarkung Kassel**

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
- 101.18.1205 -

### **Antrag**

„Der Grundstücksausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der beabsichtigten Bestellung eines Erbbaurechts am Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 3, Flurstücke 340/5, 6.112 m<sup>2</sup>, mit daraus folgender Übertragung des Eigentums am Gebäude des historischen Marstalls an einen Investor durch eine Konzeptvergabe wird zugestimmt.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die Konzeptvergabe durchzuführen.
3. Nach Abschluss der Konzeptvergabe wird dem Grundstücksausschuss über die erfolgte Auswahl des Investors berichtet und die Erbbaurechtsbestellung zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.“

Der Grundstücksausschuss fasst bei  
Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD  
Ablehnung: Kasseler Linke, FDP + Freie Wähler + Piraten  
Enthaltung: --  
den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Erbbaurechtsbestellung in der Gemarkung Kassel, 101.18.1205, wird **zugestimmt**. 4 von 5

➤ **Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke**

„Der Grundstücksausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

3. Nach **Einreichung der Konzepte** werden dem Grundstücksausschuss-**die eingereichten Konzepte** und die Erbbaurechtsbestellung zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.
4. **Die Konzepte müssen sicherstellen, dass der jetzige Charakter der Markthalle mit kleinteiligen von verschiedenen Betreibern geführten Marktständen erhalten bleibt, die vorrangig von regionalen Anbietern oder Selbsterzeugern besetzt werden.**
5. **Für die Konzepteinreichung nach der öffentlichen Ausschreibung wird eine Frist von mindestens 6 Monaten eingeräumt.**

Stadtverordnete Kaufmann, Fraktion Kasseler Linke, erläutert den Änderungsantrag Ihrer Fraktion.

Der Grundstücksausschuss fasst bei  
Zustimmung: AfD, Kasseler Linke, FDP + Freie Wähler + Piraten  
Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne  
Enthaltung: --  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke zum Antrag des Magistrats – Grundstückskommission betr. Erbbaurechtsbestellung in der Gemarkung Kassel, 101.18.1205, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Anja Möller

Der Magistrat beantragt, die Tagesordnungspunkte 3 bis 6 betr. Grundstücksangelegenheiten in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln. Eine Begründung des Ausschlusses der Öffentlichkeit wird nicht gewünscht.

Der Grundstücksausschuss fasst bei  
Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, AfD, FDP + Freie Wähler + Piraten  
Ablehnung: Kasseler Linke  
Enthaltung: --  
den

5 von 5

### **Beschluss**

Dem Geschäftsordnungsantrag des Magistrats, die Tagesordnungspunkte 3 bis 6 betr. Grundstücksangelegenheiten in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln, wird zugestimmt.

Somit werden die Tagesordnungspunkte

- 3. Grundstückserwerb in der Gemarkung Bettenhausen**  
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
- 101.18.1206 -
- 4. Grundstückserwerb in den Gemarkungen Bettenhausen und Kassel**  
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
- 101.18.1207 -
- 5. Grundstückstausch in den Gemarkungen Kassel und Waldau sowie  
Teilaufhebung eines bestehenden Erbbaurechts**  
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
- 101.18.1208 -
- 6. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Niederzwehren**  
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
- 101.18.1209 -

in nicht öffentlicher Sitzung behandelt. Siehe Niederschrift über den nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

**Ende des öffentlichen Teils der Sitzung:** 17:12 Uhr

Wolfram Kieselbach  
Vorsitzender

Annika Kuhlmann  
Schriftführerin

**Vorlage Nr. 101.18.1204**

11. Februar 2019  
1 von 1

**Grundstücksveräußerung (Miteigentumsanteil) in der Gemarkung  
Wahlershausen**

Berichterstatter/-in:           Oberbürgermeister Christian Geselle

**Antrag**

Der Grundstücksausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

- „1. Der Veräußerung des 70/10.000 Miteigentumsanteils des Grundstücks Gemarkung Wahlershausen, Flur 4, Flurstück 40/4 (Eigentumswohnung mit einer Größe von ca. 55 m<sup>2</sup>) zum Höchstgebot wird zugestimmt.
2. Der Magistrat wird zur rechtsverbindlichen Umsetzung des Grundstücksgeschäfts mit den jeweiligen Interessenten entsprechend der Rangfolge der Höhe der Kaufpreisangebote ermächtigt.
3. Dem Grundstücksausschuss ist über den erfolgten Verkauf zu berichten.“

**Begründung:**

Die Erläuterung der Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Die Grundstückskommission hat die Vorlage in ihrer Sitzung am 28. Februar 2019 beschlossen.

Christian Geselle  
Oberbürgermeister




## Grundstücksveräußerung (Miteigentumsanteil) in der Gemarkung Wahlershausen

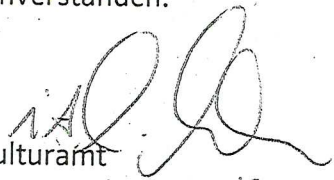
### Erläuterung

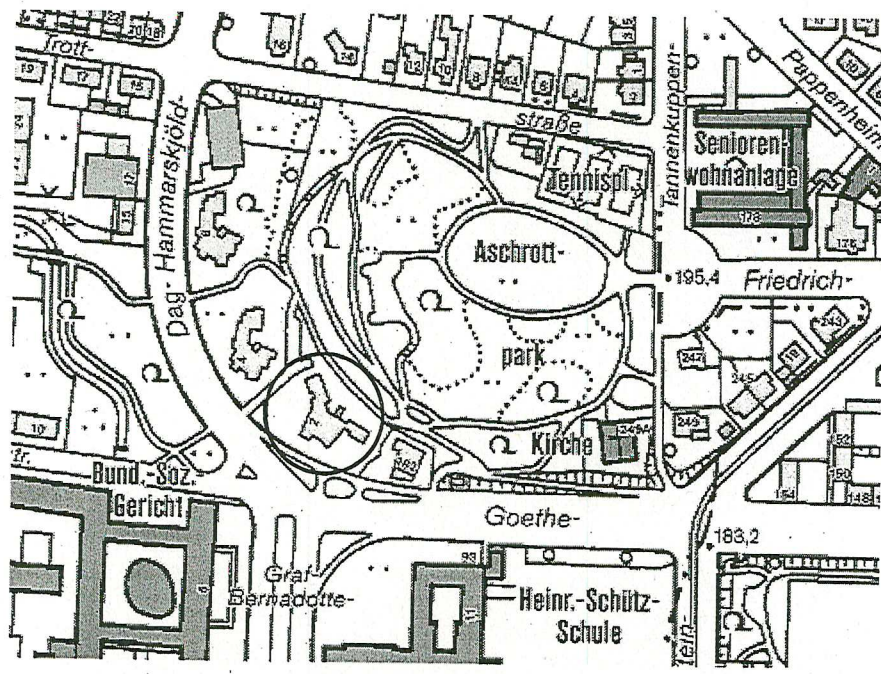
- Zweck:** Eine Privatperson hat die Stadt Kassel – Stadtbibliothek – mit Testament vom 2. Dezember 2009 und einer Ergänzung vom 22. November 2011 zu ihrer Erbin eingesetzt. Zur Erbschaft gehört auch die Eigentumswohnung in der Dag-Hammarskjöld-Str. 2.  
Eine Nutzung der Wohnung durch die Stadt Kassel ist nicht vorgesehen.  
Außerdem werden demnächst Gebäuderenovierungskosten entstehen an denen sich die Stadt als Miteigentümerin beteiligen muss. -41- Kulturamt hat -23- gebeten, die Eigentumswohnung zu verkaufen.  
Die geerbte Wohnung soll daher jetzt in einem Bieterverfahren zum Höchstgebot verkauft werden.  
Der Verkaufserlös muss zweckgebunden bei dem Kulturamt (-Stadtbibliothek) bleiben.
- Grundstück:** Gemarkung Wahlershausen, Flur 4, 70/10.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 40/4
- Wohnungsgröße:** ca. 55 m<sup>2</sup> (2 Zimmer, Küche, Bad und Kellerraum)
- Richtwertzone:** 290 €/m<sup>2</sup> lt. Richtwertkarte, Stand 01.01.2018
- Kaufpreis:** zum Höchstgebot; als Orientierung soll im Bieterverfahren ein Wert von 89.000 € angegeben werden, der der Kalkulation des Liegenschaftsamtes entspricht.
- Beiträge:** Im Kaufpreis sind enthalten: - Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB  
- Kanalbaukostenbeitrag
- Planrecht:** Bebauungsplan nicht vorhanden  
Grundstücksqualität: Wohnbaufläche
- Besonderheiten:** keine
- Altlasten:** Im Liegenschaftsamt nicht bekannt.
- Kunstwerk** nicht betroffen  
**7000 Eichen:**

  
Wolfgang Staubesand  
Amtsleiter

  
Sigrid Fröhlich  
Kundenberaterin

Einverstanden:

  
Kulturamt  
Kassel, 6.2.2019



**Vorlage Nr. 101.18.1205**

11. Februar 2019  
1 von 1

### **Erbbaurechtsbestellung in der Gemarkung Kassel**

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Christian Geselle

Mitberichterstatter/-in:

### **Antrag**

„Der Grundstücksausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der beabsichtigten Bestellung eines Erbbaurechts am Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 3, Flurstücke 340/5, 6.112 m<sup>2</sup>, mit daraus folgender Übertragung des Eigentums am Gebäude des historischen Marstalls an einen Investor durch eine Konzeptvergabe wird zugestimmt.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die Konzeptvergabe durchzuführen.
3. Nach Abschluss der Konzeptvergabe wird dem Grundstücksausschuss über die erfolgte Auswahl des Investors berichtet und die Erbbaurechtsbestellung zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.“

### **Begründung:**

Die Erläuterung der Vorlage ist als Anlage beigefügt.

**Die Grundstückskommission wird die Vorlage in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2018 behandeln.**

Christian Geselle  
Oberbürgermeister



## 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 Tränkeforte/Marstaller 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 zugänglich sein und vom Graben zum Marstaller 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 m<sup>2</sup>
- Bilanzwert: a) Gebäude = 881.057,00 €  
b) Grund und Boden = 916.800,00 € (150,00 €/m<sup>2</sup>)
- Richtwertzone: 230,00 €/m<sup>2</sup> 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.

6



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 Nicht betroffen  
7000 Eichen:




Wolfgang Staubesand  
Amtsleiter



Manfred von Alm  
Abteilungsleiter

Einverstanden:



Amtsleiter Stadtplanung, Bauaufsicht,  
Denkmalschutz  
Kassel,

Einverstanden:



Amtsleiter Hochbau und  
Gebäudebewirtschaftung  
Kassel,

