

# **Absichtserklärung Standortentwicklung „Energiesystemtechnik Kassel“**

zwischen

**der Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V.**

**Hansastraße 27 c, 80686 München**

**- vertreten durch den Vorstand -**

**im folgenden FhG genannt**

**und**

**der Stadt Kassel,**

**Rathaus, 34117 Kassel**

**- vertreten durch den Magistrat -**

**im folgenden Stadt genannt**

**(Entwurf - Stand 15. Mai 2013)**

## **Präambel**

Das Fraunhofer Institut für Windenergie und Systemtechnik IWES in Kassel plant die zukunftsgerichtete Entwicklung des Institutes, um den großen zukünftigen forschungspolitischen und energiepolitischen Herausforderungen gerecht zu werden. Dazu wird eine bauliche Entwicklung über mehrere Entwicklungsstufen und eine Integration aller Institutsteile an einem Standort erforderlich. Mit dem ehemaligen Gelände des Güterbahnhofs auf der nördlichen Seite des Hauptbahnhofs steht eine Fläche zur Verfügung, die diesen Anforderungen genügt, Entwicklungsoptionen bereithält, eine Einfügung in die Kernstadt ermöglicht, eine gute Erschließung im ÖPNV hat sowie über die gewünschte Nähe zu der Universität Kassel verfügt.

Die Stadt begrüßt diese Standortwahl als wichtigen strukturpolitischen Beitrag zur Stadtentwicklung und zur Stadterneuerung sehr und wird in ihren Aufgabenfeldern und mit eigenen Mitteln die Standortentwicklung Energiesystemtechnik unterstützen.

Bei der mehrjährigen Standortentwicklung handelt es sich um ein sehr komplexes und dynamisches Vorhaben mit drei Partnern (FhG für ihr Fraunhofer IWES, Stadt Kassel, DB Services Immobilien / DB Netz), deren Handlungen auf den verschiedenen Ebenen (Basisentscheidungen, Planungsrecht, vertragliche Vereinbarungen, Ordnungsmaßnahmen und infrastrukturelle Maßnahmen, Planverfahren, Bauplanung, Baumaßnahmen IWES) ganz eng miteinander verzahnt werden müssen. Dafür ist eine Plattform als verlässlicher Rahmen für die Kooperation erforderlich.

Um diese Plattform der gemeinsamen Standortentwicklung und die wechselseitige Unterstützung und Kooperation zu schaffen, werden die folgenden Absichtserklärungen abgegeben.

## **Vorhaben des IWES**

Die FhG beabsichtigt, am Standort Hauptbahnhof Nord die bisherigen Kasseler Institute einschließlich IBP zusammenzufassen und die zukünftige expansive Entwicklung in mehreren Baustufen hier zu konzentrieren. Dafür wird eine Baufläche in einer Größenordnung von ca. 32.500 qm benötigt. In einer ersten Baustufe mit einem angestrebten Einzugstermin Ende 2016 / Anfang 2017 soll eine Bruttogeschossfläche von ca. 20.000 qm realisiert werden.

Die FhG strebt eine hohe städtebauliche Qualität an und wird dazu geeignete Planverfahren durchführen, um anhand alternativer Ideen und Konzepte dieses Ziel zu erreichen. Die FhG

bindet die Stadt bei diesen Planverfahren in geeigneter Form bei der Vorbereitung und Entscheidungsfindung ein.

Eine weitere Option ist die Ansiedlung eines europäischen Smart Grid Labors. Hierfür wird, gesteuert durch Fraunhofer IWES, derzeit ein Konzept im Rahmen eines europäischen Forschungsnetzwerkes entwickelt. Ziel ist es, Institutsteile im direkten räumlichen Verbund mit Fraunhofer IWES anzusiedeln. Für dieses Vorhaben wären die Standortvorteile mit einem möglichen Gleisanschluss, eventuell weiteren Flächenpotentialen im Westen und der Heranführung einer 110 KV-Leitung der Städtischen Werke vorhanden.

Schließlich ist angestrebt und kann erwartet werden, dass sich auf verbleibenden Flächen industrielle Partner oder neue Unternehmen im technischen und dienstleistenden Bereich ansiedeln.

Die angestrebte Standortentwicklung hat damit ein klares Profil und eine mittel- und langfristige Ausrichtung als „Energiesystemtechnik Kassel“. Die FhG erwartet, dass die Stadt diese Gesamtentwicklung unterstützt und vor allem durch entsprechende Grundstücksoptionen die Voraussetzungen für diese Entwicklung schafft.

### **Bauleitplanung der Stadt Kassel**

Die Standortentwicklung erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hauptbahnhof Nordseite“, für den der Aufstellungsbeschluss am 22.03.2010 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst wurde. Die Stadt wird dieses Planverfahren in enger Abstimmung mit IWES zügig durchführen, um zeitgerecht das Planungsrecht für die Baumaßnahmen IWES zu schaffen.

Grundlage des weiteren Planverfahrens ist der als Anlage 1 im Planbild beigefügte erste Vorentwurf mit Darstellung von Art und Maß der Nutzung sowie der öffentlichen Erschließungsanlagen.

Neben dem Bebauungsplanverfahren sind parallele Planverfahren notwendig und aufeinander abzustimmen (Autarkstellungsverfahren der DB, Entwidmungsverfahren Eisenbahnbundesamt (EBA)). Aufgabe der Stadt ist, die Planverfahren sachlich und zeitlich zu koordinieren.

Die Stadt trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens.

Wenn die angestrebte Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) nicht möglich ist, wird die Stadt die Änderung des Flächennutzungsplanes beim Zweckverband Raum Kassel (ZRK) beantragen, damit dieser parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren geändert wird.

### **Grunderwerb**

Die Standortfläche befindet sich im Eigentum der DB Netz Aktiengesellschaft, vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH. DB Netz bietet das Grundstück der Stadt Kassel zum Kauf an. Der Grunderwerb durch die Stadt ist das Fundament für die dynamische und prozesshafte Standortentwicklung. Die Stadt erwirbt das Grundstück und trägt die Kosten des Ankaufs.

Zurzeit führt die Stadt intensive Grundstücksverhandlungen mit der DB Services Immobilien GmbH, mit dem Ziel des kurzfristigen Ankaufs. Sollte dieser Ankauf scheitern, wird die FhG

keine Forderungen gegen die Stadt (z. B. Kostenerstattungen für Planungen, Schadenersatz) erheben.

### **Ordnungsmaßnahmen**

Der Standort stellt sich als Verkehrs- und Gewerbebrache mit Belastungen des Bodens dar, so dass umfangreiche Ordnungsmaßnahmen vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen und Baumaßnahmen durchzuführen sind. In diesem Zustand erfolgt der Grunderwerb durch die Stadt. In einem Gutachten des Baugrundinstituts Kassel „*Orientierende Bewertung des altlast- und schadstoffspezifischen Investitionshemmnisses der Hauptbahnhof-Nordseite*“ vom 27. April 2012 wurde der Umfang der Ordnungsmaßnahmen für das Gesamtgelände "Hauptbahnhof-Nordseite" mit einer Fläche von ca. 62.000 m<sup>2</sup> festgestellt. Das Gutachten ist FhG bekannt. Die Stadt Kassel wird auf der Grundlage dieses Gutachtens kostentragend alle bodenspezifischen Maßnahmen durchführen, wie sie in der Anlage 2 des Gutachtens dargestellt sind, mit Ausnahme der Bergung und Entsorgung sowie des Bodenaustausches von Bodenmassen der Zuordnungsklasse LAGA Z 1.2 (Position 03.05). Die Stadt beabsichtigt, sich im Grundstückskaufvertrag mit Fraunhofer IWES zu verpflichten, die Kosten für die Entsorgungsmaßnahmen und die Entsorgung des Bodenaushubs >LAGA Z 1.2. zu tragen, wenn bei der späteren Bebauung des Grundstückes entsprechende Schadstoffbefunde, z.B. im Zuge der Gründung der Gebäude, vorliegen und Entsorgungswege zu beschreiten sind.

Die Stadt baut zudem die aufstehenden Hallen und Gebäude einschließlich der Bodenplatten und Fundamente zurück und entsorgt bzw. verwertet die Stoffe.

Die Stadt übernimmt sämtliche Planungskosten und wird hierfür ein qualifiziertes Ingenieurbüro beauftragen. Im Rahmen dieser Beauftragung soll insbesondere auch ein kostengünstiger Verwertungs- und Entsorgungsweg für nicht wieder verwertbaren Bodenaushub bis LAGA Z 1.2. für das Baugrundstück Fraunhofer IWES identifiziert werden, speziell für die 1. Baustufe des Vorhabens.

Fraunhofer IWES erwirbt somit ein bebauungsfähiges Grundstück ohne altlasten- und schadstoffspezifische Investitionshemmnisse und frei von den derzeit aufstehenden Gebäuden einschließlich ihrer Fundamente mit einer Qualität des Bodens bis einschließlich LAGA Z 1.2.

Sofern in dem gemeinsam beauftragten Gutachten zur Baugrunderkundung und zur Standsicherheitsüberprüfung der Betonmauer an der Schillerstraße ein Sanierungsbedarf festgestellt wird, stellt die Stadt durch die entsprechenden Maßnahmen kostentragend die nachhaltige Standsicherheit der Stützmauer sicher.

### **Autarkstellungsmaßnahmen**

Die bisherige bahnspezifische Nutzung des Grundstücks und deren infrastrukturelle Einordnung in den gesamten Bahnbetrieb erfordern sogenannte Autarkstellungsmaßnahmen, die die ordnungsgemäße bahnbetriebliche Nutzung des Kasseler Hauptbahnhofes ohne den Standortbereich Energiesystemtechnik Kassel ermöglicht. Die Deutsche Bahn hat hierzu eine Aufstellung der notwendigen Maßnahmen erarbeitet.

Die Stadt beauftragt die Deutsche Bahn mit der Durchführung der Maßnahmen und trägt die nachgewiesenen Kosten. Aufgabe der Stadt ist die Steuerung der zeitlichen und sachlichen Integration dieser Maßnahmen in den Gesamt Ablauf der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen.

## **Erschließungsmaßnahmen nach Baugesetzbuch**

Die Erschließungsmaßnahmen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Stadt führt die Maßnahmen durch und trägt die Kosten. Die Stadt hat die Option, entsprechend der Standortentwicklung die Maßnahme nach sinnvollen und in sich funktionsfähigen Bauabschnitten durchzuführen, insbesondere zunächst lediglich Baustraßen fertigzustellen und den Straßenendausbau erst dann auszuführen, wenn dieses angesichts des zeitlichen Verlaufs der Bebauung der Grundstücke sinnvoll und zweckmäßig ist.

## **Entwässerungssystem**

Ausgerichtet auf die öffentlichen Straßenverkehrsanlagen ist eine erstmalige Herstellung des öffentlichen Entwässerungssystems erforderlich. Die Abwasseranlagen werden von Kassel-Wasser hergestellt. Es gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Kassel. Damit finanziert Kassel-Wasser die Kosten der Herstellung der Anlagen. Die Anschlusskostenbeiträge für IWES ergeben sich gemäß Satzung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Stadt ist für die zweckmäßige Integration dieser Maßnahmen in die Gesamtbaumaßnahmen verantwortlich.

## **Grunderwerb FhG**

Die FhG beabsichtigt, das in der Anlage 2 dargestellte Baugrundstück mit ca. 32.500 qm nach positiver Beteiligung ihrer Gremien und Bereitstellung der Mittel von der Stadt Kassel zu erwerben. Der Erwerb soll im Jahre 2013 erfolgen. Der Kaufpreis wird nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig. Der Kaufpreis ergibt sich aus dem Wert, der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durch Gutachten festgestellt wurde. Der Kaufpreis beinhaltet den Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB. Sollte die Erschließungsmaßnahme nicht nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch, sondern nach KAG abgerechnet werden, ist mit der Zahlung des Kaufpreises diese Maßnahme abgegolten.

## **Entwicklungsoptionen Grundstücke**

Die Stadt sichert für die Entwicklung eines europäischen Forschungslabors Smart Grid zu, die erforderliche Fläche von ca. 15.000 qm an der nördlichen Standortseite kostenfrei bis zum 31.12.2018 zu reservieren. Auf die Ausübung der Entwicklungsoption können die Beteiligten im gegenseitigen Einvernehmen verzichten.

Die Stadt unterstützt des Weiteren die Standortentwicklung Energiesystemtechnik Kassel in der Weise, dass verbleibende Kaufgrundstücke nur an Interessenten veräußert werden, die dem Standortprofil entsprechen (bis max. 2025).

## **Unrentierliche Kosten und Städtebauförderung**

Bei einer Veräußerung aller Baugrundstücke verbleiben bei der Stadt in erheblichem Umfang unrentierliche Kosten der Standortentwicklung. Die Stadt wird sich um Städtebauförderungsmittel bemühen. Sofern europäische und nationale Städtebauförderungsmittel gewonnen werden können, dienen diese ausschließlich zur Reduzierung der unrentierlichen Kosten der Stadt und haben keine Auswirkungen auf den Kaufpreis der Baugrundstücke.

## Integration der Maßnahmen und Abstimmung

Entsprechend dem Wesen der komplexen Standortentwicklung sind alle erforderlichen Maßnahmen der Standortentwicklung zu integrieren und eng abzustimmen. Hierzu wird eine ständige Arbeitsgruppe aus Vertretern der beiden Kooperationspartner Stadt und FhG, vertreten durch das Fraunhofer IWES, eingerichtet. Die Federführung liegt bei der Stadt.

### Anlagen

Die in den Absichtserklärungen genannten Anlagen sind wesentlicher Bestandteil der Vereinbarung.

Anlage 1: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. I/1 „Hauptbahnhof Nordseite“

Anlage 2: Kaufgrundstück FhG

Kassel, den  
Stadt Kassel – Magistrat

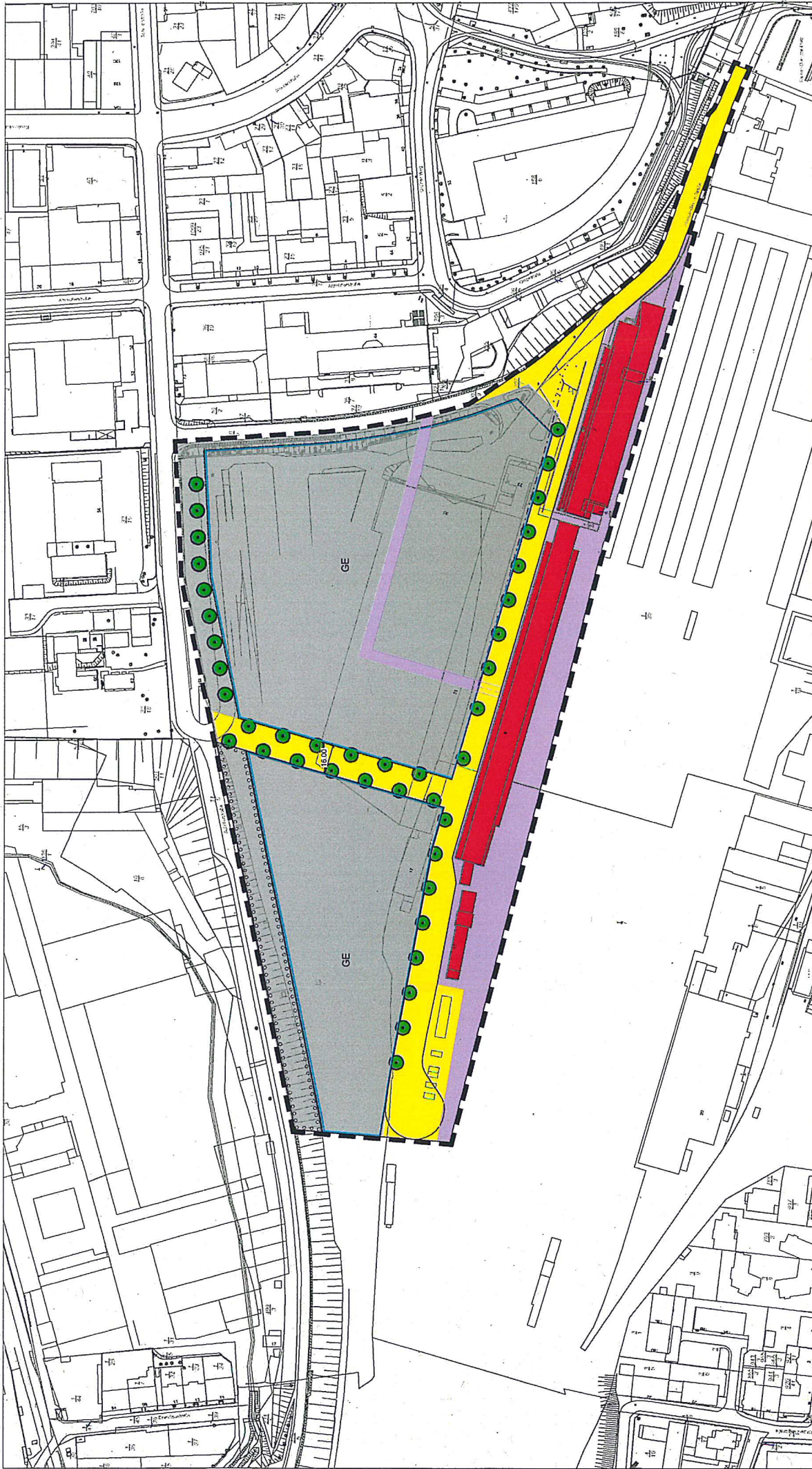
Kassel, den  
Stadt Kassel – Magistrat

\_\_\_\_\_  
Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

\_\_\_\_\_  
Christof Nolda  
Stadtbaurat

München, den

\_\_\_\_\_  
Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung  
der angewandten Forschung e.V.



**Kassel** documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz  
- VORENTWURF -  
Bebauungsplan I/1  
"Hauptbahnhof Nordseite"  
Maßstab 1:2000 13.05.2013

