

Betrauungsakt

der Stadt Kassel

gegenüber

der Parkquartier Kassel GmbH

hinsichtlich

gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen zur Schaffung von Wohnungen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse

auf der Grundlage des

Art. 106 Abs. 2 AEUV sowie

des Beschlusses der EU-Kommission vom 16. Dezember 2025 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (2025/2630/EU, ABl. EU L, 2025/2630 vom 19. Dezember 2025) („Freistellungsbeschluss“) sowie unter Beachtung

der

Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Beihilfevorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (2012/C 8/2; ABl. C 8/4 vom 11. Januar 2012)

und des

Rahmens der Europäischen Union für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen (2011) (2012/C 8/3, ABl. C 8/15 vom 11. Januar 2012)

Präambel

- (1) Gemäß § 1 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung („**HGO**“) in der Fassung vom 1. April 2005 (GVBl. I S. 142) ist die Stadt Kassel im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge für die Bereitstellung von sozialem Wohnraum zuständig. Das ermöglicht ihr, einen wohnungsmarktpolitischen Beitrag zu einer sozial-integrativen Wohnungsbaupolitik zu leisten, der den Zielen einer klima- und ressourcenschonenden Innenentwicklung Rechnung trägt und damit eine nachhaltige und zukunftsweisende Stadtentwicklung ermöglicht.
- (2) Die Parkquartier Kassel GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Göttingen (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Göttingen unter HRB 208129). Der Unternehmensgegenstand ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Gebäuden in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.
- (3) Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben („**BlmA**“) ist ein Immobilienunternehmen des Bundes, das Gebietskörperschaften und Kommunen bei der Erfüllung ihrer kommunalen Aufgaben unterstützt, indem sie ihnen den Erstzugriff auf im Eigentum des Bundes stehende Konversionsflächen bietet, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung stammen und zuvor zu militärischen Zwecken genutzt wurden („**Konversionsliegenschaften**“).
- (4) Gemäß dem Haushaltsvermerk 60.3 des Haushaltsausschusses in der geänderten Fassung des Haushaltsgesetzes vom 10. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 38), Kapitel 6004 Titel 121 01 kann die BlmA solche Konversionsliegenschaften an Gebietskörperschaften im Wege des Direktverkaufs – ohne Durchführung eines Bieterverfahrens – unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes veräußern, wenn der Grundstückserwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Kommune gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf Grundlage der jeweiligen Gemeindeordnung wahrnimmt. Eine vollständige oder teilweise Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an private Dritte ist bei Fortbestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen möglich, soweit sich die Kommune zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszwecks des Dritten bedient. Einzelheiten der Verbilligung hat die BlmA durch die Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (Verbilligungsrichtlinie; „**VerbR**“) geregelt.
- (5) Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Kassel sowie die anhaltenden gesellschaftspolitischen Herausforderungen durch den demografischen Wandel, die Veränderungen in der Arbeitswelt sowie die zurückgegangenen Belegungsbedingungen für Sozialwohnungen lassen einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Kassel erkennen, weshalb Kassel durch das Land Hessen auch als „Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ eingestuft wurde. Vor diesem Hintergrund kommt der Konversion von entbehrlichen Liegenschaften im Eigentum des Bundes in gut erschlossenen Innenbereichslagen eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung zu.

- (6) Das Grundstück Jägerkaserne I, eingetragen beim Amtsgericht Kassel im Grundbuch von Wehlheiden Blatt 2725, Gemarkung Wehlheiden unter der **lfd. Nr. 236**, Flur 9 mit einer Gesamtgröße von 42.912 m² („**Jägerkaserne I-Grundstück**“) stellt eine solche Konversionsliegenschaft in gut erschlossener Innenbereichslage dar.
- (7) Mit Grundstückskauf- und Auflassungsvertrag vom 22. Februar 2022 („**BlmA-Kaufvertrag**“) veräußerte die BlmA an die Stadt Kassel das Jägerkaserne I-Grundstück. Gemäß § 3 Abs. 2 des BlmA-Kaufvertrages ist die Stadt Kassel verpflichtet, das Jägerkaserne I-Grundstück gemäß einem als Anlage 4 zum BlmA-Kaufvertrag beigefügten Nutzungskonzept zur Standortentwicklung Jägerkaserne I („**Nutzungskonzept**“), dem Betrauungsakt beigefügt als **Anlage [1]**, für eine gemischte Standortnutzung aus Wohnen und Arbeiten im Quartier zu erschließen und zu entwickeln. Gemäß § 2 Abs. 1 lit. c) des BlmA-Kaufvertrages verkaufte die BlmA das Jägerkaserne I-Grundstück konkret unter anderem für den Nutzungszweck der Schaffung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 2 des Gesetzes vom 16. April 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 107) (WoFG), des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2021 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Art. 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1328) (WoBindG) sowie nach den jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen, insbesondere dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. November 2022 (GVBl. S. 566) (HWOFG) und dem Hessischen Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen vom 3. April 2013 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. November 2022 (GVBl. S. 566) (HWOBindG). Gemäß § 2 Abs. 3 lit. b) des BlmA-Kaufvertrages ist die Stadt Kassel verpflichtet, innerhalb von fünf Jahren ab Eigentumsübergang die in § 2 Abs. 1 lit. c) genannten Sozialwohnungen zu errichten bzw. errichten zu lassen und den Teil des Kaufgegenstandes für die Dauer eines Mindestnutzungszeitraumes von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit gemäß § 13 WoBindG entsprechend zu nutzen.
- (8) Der Verbilligungsabschlag auf den Kaufpreis für die Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bzw. der sozialen Wohnraumnutzung beträgt gemäß § 3 Abs. 4 lit. b) des BlmA-Kaufvertrags auf Basis von Ziffer 8 a) der VerbR 25.000 EUR je neu geschaffene Wohneinheit. Sollten innerhalb der Frist des § 2 Abs. 3 lit. b) tatsächlich mehr Sozialwohnungen als in § 3 Abs. 4 vereinbart errichtet werden, wird gemäß § 4 des BlmA-Kaufvertrages der Verbilligungsabschlag nachträglich entsprechend erhöht und der Stadt Kassel erstattet.
- (9) Die Stadt Kassel beabsichtigt, die ihr nach dem BlmA-Kaufvertrag gegenüber der BlmA obliegenden gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen durch die Parkquartier Kassel GmbH erfüllen zu lassen. Hierzu wird die Stadt Kassel zugunsten der Parkquartier Kassel GmbH Erbbaurechte an Teilflächen des Jägerkaserne I-Grundstücks bestellen.
- (10) Die Stadt Kassel sieht in Ausübung ihres beihilferechtlichen Beurteilungsspielraums die Bereitstellung von Sozialwohnungen, wie sie im BlmA-Kaufvertrag geregelt sind, als Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse („**DAWI**“) im Sinne des Art. 106 Abs. 2 AEUV und Art. 2 Abs. 1 lit. c) DAWI-Freistellungsbeschluss an, d.h. als besondere Dienstleistungen, die private Unternehmen, die ausschließlich im eigenen gewerblichen Interesse nach Marktregeln handeln, im Hinblick auf den Preis, objektive Qualitätsmerkmale, Kontinuität und den Zugang zu diesen Leistungen mit dem von der

Stadt Kassel definierten öffentlichen Interesse decken, zu normalen Marktbedingungen ohne Gewährung staatlicher Ausgleichsleistungen nicht oder nicht im gleichen Umfang oder nicht zu den in den VerbR oder dem vorliegenden Betrauungsakt vorgegebenen Bedingungen übernehmen würden.

- (11) Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Kassel, die Parkquartier Kassel GmbH mit der DAWI des sozialen Wohnungsbaus zu betrauen, um eine effiziente und kostengünstige Schaffung von Sozialwohnungen auf dem Jägerkaserne I-Grundstück in Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der Stadt Kassel gegenüber der BImA zu ermöglichen und erforderliche und angemessenen Ausgleichsleistungen zu gewähren.

Vor diesem Hintergrund beschließt die Stadt Kassel folgendes:

§ 1

Zweck und Gegenstand der Betrauung

- 1.1 Die Stadt Kassel betraut die Parkquartier Kassel GmbH hiermit mit folgenden Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse:

Die Schaffung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau im Sinne des WoFG, des WoBindG sowie nach den jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen, insbesondere HWoFG und HWoBindG.

- 1.2 Die Stadt Kassel verfolgt mit der vorliegenden Betrauung insbesondere die Betrauungszwecke:

- bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, zu schaffen;
- einen wirksamen Beitrag für eine sozial-integrative Wohnungsbaupolitik zu leisten;
- dem Gebot der klima- und ressourcenschonenden Innenentwicklung nachzukommen.

- 1.3 Die gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der Parkquartier Kassel GmbH im Bereich des sozialen Wohnungsbaus umfassen insbesondere:

- [20] Wohneinheiten im Bestand für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bis zum 30. September 2027 bezugsfertig zu errichten bzw. errichten zu lassen;
- Die Teilflächen des Bestandsgebäudes für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zu nutzen und die Wohneinheiten im Mindestnutzungszeitraum entsprechend ihrem Nutzungszweck zu unterhalten;
- alle mit der Errichtung und fortdauernden Nutzung der Sozialwohnungen zusammenhängenden und den dortigen Belangen dienenden Geschäfte zu bestellen;
- die Anforderungen der Mietpreis- und Belegungsbindung der Stadt Kassel zu berücksichtigen

Grundlage für die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen zur Erbringung der DAWI sind der BImA-Kaufvertrag, das Nutzungskonzept sowie die Kriterien der

Erbbaurechtsbestellung „Denkmalgeschützte Bestandsgebäude Ludwig-Mond-Straße 37 A-B, 37 C (Trafostation) und 45 A-B“ vom 22. Februar 2025 der Stadt Kassel.

- 1.4 Die Parkquartier Kassel GmbH wird im Rahmen ihres Gesellschaftszwecks verpflichtet, die betrauten DAWI in sozialverträglicher, effektiver und wirtschaftlich effizienter Weise zu erbringen.
- 1.5 [Die Parkquartier Kassel GmbH kann sich für die Erfüllung der betrauten DAWI dritter Personen bedienen. Sie hat diese Personen im Einklang mit dem anwendbaren Recht, insbesondere dem europäischen Vergabe- und Wettbewerbsrecht, zu beauftragen und trägt dafür Sorge, dass die von ihr beauftragten Personen ihre Leistungen ordnungsgemäß und im Einklang mit diesem Betrauungsakt erbringen.]

§ 2

Betrauungsgebiet

(Art. 4 lit. b) DAWI-Freistellungsbeschluss)

Die vorliegende Betrauung erstreckt sich auf die Teilfläche Flurstück 112, Flur 9, Gemarkung Wehlheiden des Jägerkaserne I-Grundstücks.

§ 3

Ausgleichsleistungen

(Art. 5 DAWI-Freistellungsbeschluss)

- 3.1 Die Stadt Kassel kann der Parkquartier Kassel GmbH zum Ausgleich der für die Erfüllung der in diesem Betrauungsakt unter § 1 definierten gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen entstehenden Kosten Ausgleichsleistungen gewähren. Die Ausgleichsleistungen können insbesondere liegen in
 - einem Verbilligungsabschlag von 25.000,- je Wohneinheit für die bezugsfertige Errichtung von maximal 20 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau bis zum 30. September 2027. Die Zahlung erfolgt nach Meldung der Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten an die Stadt Kassel, positiver Prüfung der Unterlagen durch die BImA und Auszahlung des Verbilligungsabschlages (25.000 Euro/Wohnung) von der BImA an die Stadt Kassel
 - dem zu vereinbarenden Erbbauzins von 1,5 % für Sozialwohnungen für geringe Einkommen und 1,0 % für Sozialwohnungen für mittlere Einkommen.
 - einer kommunalen Finanzierungsbeteiligung gemäß Ziffer 4.5 und 5.5 der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung. Diese beträgt für jede Mietwohnung für Haushalte mit geringem Einkommen 10.000,00 € und für jede Mietwohnung für Haushalte mit mittlerem Einkommen 6.000,00 €. Die Konditionen des Darlehens für die kommunale Finanzierungsbeteiligung dürfen nicht ungünstiger sein, als die gemäß der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung.

Ein Rechtsanspruch auf die Ausgleichsleistung bzw. ein Zahlungsanspruch erwächst der Parkquartier Kassel GmbH aus der Betrauung nicht.

- 3.2. Das Land Hessen hat für das Projekt der Parkquartier Kassel GmbH Fördermittel in Höhe von 3.956.000,00 Euro als Baudarlehen und 1.186.800,00 Euro als Finanzierungszuschuss bereitgestellt. Einen Antrag auf diese Mittel muss die Parkquartier Kassel GmbH bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank) stellen. Die Konditionen variieren je nach Programm und Förderzweck und ergeben sich aus dem dann abzuschließenden Darlehnsvertrag.
- 3.3 Die Ausgleichsleistungen dürfen insgesamt nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns die durch die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen verursachten Netto-Kosten der Parkquartier Kassel GmbH abzudecken.

Die Netto-Kosten sind die Differenz zwischen den in Verbindung mit der Erbringung der DAWI angefallenen Kosten der Parkquartier Kassel GmbH und den gesamten mit der Erbringung der DAWI erzielten Einnahmen. Zu den Einnahmen zählen auch andere der Parkquartier Kassel GmbH für die Erbringung der DAWI von anderen staatlichen Stellen gewährte Zuschüsse oder Vergünstigungen. Als „angemessener Gewinn“ i. S. v. Art. 5 Abs. 2 des DAWI-Freistellungsbeschlusses gilt die Kapitalrendite, die ein durchschnittliches Unternehmen der Wohnungswirtschaft zugrunde legt, um unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikos zu entscheiden, ob es die betreffende DAWI für die gesamte Dauer der Betrauung erbringt. Der Begriff „Kapitalrendite“ bezeichnet den internen Ertragssatz (Internal Rate of Return – IRR), den die Parkquartier Kassel GmbH während des Betrauungszeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt.

§ 4

Kontrolle und Vermeidung von Überkompensation (Art. 4 lit. e) und Art. 6 DAWI-Freistellungsbeschluss)

- 4.1 Um sicherzustellen, dass die Parkquartier Kassel GmbH keine Überkompensation erhält, wird die Parkquartier Kassel GmbH mit der Vorlage eines jeden Jahresabschlusses eine durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer zertifizierte Berechnung des jeweils durch die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen verursachten Nettokosten der betrauten DAWI des jeweiligen Geschäftsjahres vorlegen.

Die Stadt und die Parkquartier Kassel GmbH tragen dafür Sorge, dass im Rahmen der Jahresabschlussprüfung der Parkquartier Kassel GmbH ein Wirtschaftsprüfer, eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder eine andere sachkundige Stelle gemäß Art. 6 des Freistellungsbeschlusses prüft, ob die Ausgleichsleistungen an die Parkquartier Kassel GmbH die in dem Freistellungsbeschluss festgelegten Voraussetzungen erfüllt haben und EU-beihilfenrechtskonform verwendet worden sind. Das Recht der Stadt zur Ergreifung alternativer Maßnahmen für die regelmäßige Kontrolle bleibt hierdurch unberührt. Die Stadt ist berechtigt, jedwede Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen der Parkquartier Kassel GmbH einzusehen und einer Überprüfung zuzuführen.

- 4.2 Die Stadt Kassel stellt eine etwaige Überkompensation und ihre Höhe am Ende des Betrauungszeitraums durch Bescheid fest und fordert sie zurück. Die Parkquartier Kassel GmbH ist verpflichtet, der Stadt Kassel die Überkompensation zurückzugewähren. Soweit

die Ausgleichsleistung in der Gewährung des Verbilligungsabschlags besteht, bestimmen die VerbR und der BlmA-Kaufvertrag das Weitere. Die Parameter für die Berechnung des Ausgleichs werden im Fall einer Überkompensation für die künftige Anwendung neu festgelegt. Ist der überschießende Betrag nicht größer als 10% der durchschnittlichen jährlichen Ausgleichsleistung, kann die Parkquartier Kassel GmbH diesen auf den nächsten Überprüfungszeitraum übertragen und von der für diesen Zeitraum zu zahlenden Ausgleichsleistung abziehen. Eine solche Ermittlung ist auch am Ende des Betrauungszeitraums vorzunehmen. Eine hierbei festgestellte Überkompensation kann unter Berücksichtigung der Regelung in Satz 1 in einen nachfolgenden Betrauungszeitraum übertragen werden, sofern es eine Anschlussregelung gibt. Anderenfalls ist der überkompensierte Betrag der Stadt zu erstatten

- 4.3 Sollte die Parkquartier Kassel GmbH für die Erbringung der DAWI weitere Förderungen anderer staatlicher Stellen erhalten, so ist jede ausgleichsleistende Stelle zur Rückforderung bis zur Höhe ihrer Ausgleichsleistung in der Reihenfolge der Förderung, beginnend mit der zeitlich letzten Förderung, berechtigt. Für die zeitliche Rangfolge der ausgleichsleistenden Stellen ist das Datum der notariellen Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages bzw. die Auszahlung der Förderung maßgebend. Verzichtet die nach Satz 1 und 2 zunächst berechtigte Stelle auf die Rückforderung, so ist die ihr in der Reihenfolge nachfolgende ausgleichsleistende Stelle zur Rückforderung berechtigt.

§ 5

Trennungsrechnung, Buchführung und Aufbewahrung von Unterlagen (Art. 5 Abs. 9 DAWI-Freistellungsbeschluss)

- 5.1 Soweit die Parkquartier Kassel GmbH weitere wirtschaftliche Tätigkeiten ausübt, hat sie in ihrer Buchführung im Einklang mit der Richtlinie 2006/111/EG die Kosten und Einnahmen, die sich aus diesen Tätigkeiten ergeben, getrennt von Kosten und Einnahmen aus den betrauten DAWI anzugeben (Trennungsrechnung). Die Parkquartier Kassel GmbH gibt an, nach welchen Parametern die Kosten und Einnahmen den einzelnen Tätigkeitsbereichen zugeordnet werden. Als Kosten, die nicht der Erbringung der betrauten DAWI zugerechnet werden können, gelten alle Kosten, die einer wirtschaftlichen Tätigkeit unmittelbar zugeordnet werden können, ein angemessener Beitrag zu den Gemeinkosten und eine angemessene Kapitalrendite. Über die Rechnungslegungsgrundsätze, insbesondere die Maßstäbe der Schlüsselung für einzelne Kosten und Einnahmen, die auf zwei oder mehr Tätigkeiten entfallen, sind Aufzeichnungen zu führen.
- 5.2 Die Parkquartier Kassel GmbH hält während der Laufzeit des Betrauungsakts und für einen Zeitraum von 10 Jahren ab dem Ende der Laufzeit dieses Betrauungsakts alle Informationen verfügbar, die notwendig sind, um zu bestimmen, ob die Ausgleichsleistungen mit den einleitend genannten europarechtlichen Bestimmungen, insbesondere mit dem DAWI-Freistellungsbeschluss vereinbar sind.
- 5.3 Die Parkquartier Kassel GmbH wird den jeweils aktuellen Stand der Trennungsrechnung auf Anfrage der Stadt Kassel zur vertraulichen Kenntnisnahme vorlegen. Die Parkquartier Kassel GmbH erstellt auf Anfrage der Stadt Kassel einen Bericht über die Umsetzung der in diesem Betrauungsakt geregelten Rechte, Pflichten und Ausgleichsleistungen.

§ 6
Inkrafttreten, Laufzeit
(Art. 4 lit. a) DAWI-Freistellungsbeschluss)

- 6.1 Dieser Betrauungsakt tritt am 1. Oktober 2026 in Kraft.
- 6.2 Der vorliegende Betrauungsakt hat eine Laufzeit von 10 (zehn) Jahren.
- 6.3 Die Stadt Kassel wird bei wesentlichen Änderungen der Rechtslage oder des Tätigkeitsumfangs der Parkquartier Kassel GmbH eine Anpassung des Betrauungsakts vornehmen, wenn die Erreichung des Zwecks der Betrauung dies erfordert.

§ 7
Transparenz und Berichterstattung
(Art. 7 und 9 DAWI-Freistellungsbeschluss)

Die Stadt Kassel geht davon aus, dass eine Transparenzpflicht gemäß Art. 7 des DAWI-Freistellungsbeschlusses nicht besteht, da die vorgesehenen Ausgleichsleistungen über den Gesamtzeitraum der Betrauung einen Betrag von 15 Mio. Euro nicht überschreiten. Sollte dieser Betrag doch überschritten werden, wird die Stadt Kassel diesen Betrauungsakt sowie den jährlichen Betrag der Ausgleichsleistungen unverzüglich im Internet oder in sonstiger geeigneter Weise veröffentlichen.

§ 8
Salvatorische Klausel, Anpassung an geänderte Rechtslage

- 8.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Betrauungsaktes unwirksam sein oder aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht durchgeführt werden können, ohne dass damit die Aufrechterhaltung der Betrauung für die Stadt Kassel oder Parkquartier Kassel GmbH unzumutbar wird, werden dadurch die übrigen Bestimmungen dieses Betrauungsaktes nicht berührt. Das Gleiche gilt, falls sich eine Regelungslücke zeigen sollte. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung einer Regelungslücke ist durch die Stadt Kassel unter Wahrung des EU-Beihilferechts eine Bestimmung zu treffen, die dem von dem Betrauungsakt angestrebten Zweck am nächsten kommt. Sollte eine Bestimmung dieses Betrauungsaktes im Übrigen auslegungsbedürftig sein, so hat sich die Auslegung der fraglichen Bestimmung zunächst an den Regelungszielen des EU-Beihilferechts betreffend Ausgleichszahlungen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und erst hiernach nach sonstigen Auslegungsprärogativen zu orientieren.
- 8.2 Die Betrauung der Parkquartier Kassel GmbH durch die Stadt Kassel kann durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung auf weitere DAWI erweitert werden. Die Stadt Kassel kann im Übrigen bei wesentlichen Änderungen der Rechtslage oder des Tätigkeitsumfangs der Parkquartier Kassel GmbH eine Anpassung des Betrauungsaktes vornehmen, wenn die Erreichung des Betrauungszwecks dies erfordert.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Betrauungsakt kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich, in elektronischer Form nach § 3a Abs. 2 des VwVfG, schriftformersetzend nach § 3a Abs. 3 VwVfG i.V.m. § 9a Abs. 5 OZG oder zur Niederschrift beim Magistrat der Stadt Kassel, Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel Widerspruch erhoben werden. Es besteht auch die Möglichkeit, auf die Einlegung von Rechtsmitteln zu verzichten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Zahlungsabruf erst dann erfolgen kann, wenn der Betrauungsakt rechtskräftig ist.

* * *

Kassel, den [...] August 2026

Entwurf

Nutzungskonzept zur Standortentwicklung Jägerkaserne I

1. Vorwort

Gemäß § 3 des Kaufvertrages ist das hier dargestellte Nutzungskonzept auf Basis der Variante 2 B der 'Städtebaulichen Rahmenplanung Jägerkaserne I' (Stand: Januar 2012) Grundlage für den ausgehandelten Kaufpreis.

Die Städtebauliche Rahmenplanung wurde Ende 2010 gemeinsam durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und die Stadt Kassel beauftragt, um die möglichen Perspektiven einer Standortentwicklung für das gesamte Areal der ehemalige Jägerkaserne I (Teilbereich Ludwig-Mond-Straße/ Frankfurter Straße) zu definieren.

Gegenstand des Kaufvertrages ist nun der Erwerb eines Großteils der Liegenschaft mit einer Fläche von rund 4,3 ha, wobei das Gebäude Ludwig-Mond-Straße 41 nicht mehr zum Verkauf steht, sondern im Eigentum des Bundes verbleiben und weiterhin durch die Bundeswehr für das Karrierecenter (ehemals Kreiswehersatzamt) genutzt werden soll.

Die derzeitige Wohnungsmarktsituation in Kassel und die anhaltenden gesellschaftspolitischen Herausforderungen u.a. durch Demografie und Veränderungen in der Arbeitswelt sowie die zurückgehenden Belegungsbindungen für Sozialwohnungen lassen einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum erkennen. Der Konversion von ehemals genutzten Flächen in gut erschlossenen Innenbereichslagen kommt daher eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung zu.

Mit dem geplanten Ankauf der Jägerkaserne I möchte die Stadt Kassel die in den vergangenen Jahrzehnten erfolgreiche Umwandlung ehemaliger Kasernenstandorte mit eigenem Engagement fortsetzen. Für die Jägerkaserne I verfolgt die Stadt Kassel im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge das wohnungsmarktpolitische Ziel, Bauland für bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen oder für Schwellenhaushalte bereitzustellen. Das Gesamtareal soll dafür öffentlich erschlossen und unter Einrichtung einer städtischen Kindertagesstätte zu einem gemischt genutzten Stadtquartier entwickelt werden. Neben dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestandes zur Nutzung durch die Kita und für standortverträgliches Gewerbe und Dienstleistungen ist im Innenbereich Bauland für mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehen. Sozial orientierter Wohnungsbau, das zeigen viele Beispiele aus anderen Städten, lässt sich am ehesten auf Flächen umsetzen, die sich im städtischen Besitz befinden bzw. von der Stadt selbst zum Kauf angeboten werden. Damit besteht die große Möglichkeit, neben stadtökonomischen Zielen auch steuernd auf die Wohnbauentwicklung und die Bedarfe unterschiedlicher Nachfragegruppe (z.B. Familien und Baugemeinschaften) eingehen zu können.

Im Ergebnis kann mit der Entwicklung der Jägerkaserne I in Eigeninitiative der Stadt ein wirksamer Beitrag für eine sozial-integrative Wohnungsbaupolitik umgesetzt werden, die gleichzeitig den Zielen einer klima- und ressourcenschonenden Innenentwicklung Rechnung trägt und damit im doppelten Sinne nachhaltige und zukunftsweisende Stadtentwicklung leistet.

2. Variante 2 B - städtebauliche Entwicklungsziele für die Jägerkaserne I

Das in der Vorzugsvariante 2 B der städtebaulichen Rahmenplanung definierte Entwicklungsziel für die Jägerkaserne I ist eine gemischte Standortnutzung aus Wohnen und Arbeiten im Quartier.

Bestandsgebäude

Als Nachnutzung der zwei- bis viergeschossigen denkmalgeschützten ehemaligen Kasernengebäude hat sich seit Beginn der 1970er Jahre eine gemischte Nutzung aus Dienstleistung, Wohnen, Gewerbe und Verwaltungsnutzungen (HLNUG) des Landes Hessen etabliert. Die im Altbaubestand vorhandenen Nutzungen aus Gewerbe und Verwaltung sollen soweit möglich am Standort erhalten werden, für die derzeit leerstehenden Gebäude sind vergleichbare Nutzungen avisiert.

Das Gebäude Ludwig-Mond-Straße 45 soll aufgrund der 'ruhigen' Lage im hinteren Bereich des Areals zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden.

Einzig das nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude Ludwig-Mond-Straße 39 soll abgerissen und durch einen mehrgeschossigen Neubau für Dienstleistung und Gewerbe ersetzt werden. Zur Umsetzung der Rahmenplanung besteht darüber hinaus die Notwendigkeit, das ABC-Gebäude sowie die lange Garagenzeile an der Ostseite des Exerzierplatzes abzureißen.

Erschließung

Die interne Erschließung des Areals und die Lage der Bauflächen wurden in der Variante 2 B so geplant, dass sowohl ein Verbleib der Bundeswehrrnutzungen am Standort als auch eine städtebauliche Entwicklung in Bauabschnitten mitgedacht wurde. Verkehrlich wird das gesamte Plangebiet auch zukünftig einzig zwischen Gebäude 37 und 35 A-C von der Ludwig-Mond-Straße aus erschlossen. Für das gesamte innere Areal ist jedoch eine komplette technische und verkehrliche Neuerschließung erforderlich, eine öffentliche Widmung der neuen Verkehrsflächen ist vorgesehen. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage mit den vorhandenen Bestandsgebäuden ist im Inneren eine Ringerschließung vorgesehen, die im hinteren Bereich durch eine Querstraße ergänzt wird. So kann mit einem geringen Erschließungsaufwand im Innenbereich eine größtmögliche Baufläche geschaffen werden. Neben den öffentlichen baumbestandenen Straßenräumen und Parkplatzbereichen soll nördlich

des Gebäudes Ludwig-Mond-Straße 35 D und damit am zentralen Zugangsbereich des Quartiers in der Varianten 2 B ein kleiner öffentlicher Platz mit einzelnen Bäumen entstehen.

Neubauentwicklung

Neben der Erhaltung und städtebaulichen Einbindung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude soll auf den zur Verfügung stehenden Bauflächen im gesamten Innenbereich des Areals eine Nachverdichtung erfolgen. Die gemeinsam mit der BImA definierte städtebauliche Vorzugsvariante 2 B sieht dafür auf den jeweiligen Baufeldern eine Blockrandbebauung aus mehrgeschossigen Mehrfamilien-Wohngebäuden vor. Nach derzeitigem Stand wird von einer Neubauentwicklung mit ca. 150 Wohneinheiten ausgegangen. Die Baugrundstücke lassen sich flexibel einteilen. Die Erdgeschosszonen an den Rückseiten der Häuser könnten sowohl als Mietergärten als auch als Gemeinschaftsgärten angelegt werden.

Es wird eine Veräußerung der Baugrundstücke angestrebt. Damit sollen zum einen explizit Grundstücke für die Schaffung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden, um die für Neubauvorhaben auf der Basis eines Stadtverordnetenbeschlusses vom 28.09.2020 anzuwendende Sozialquote von 30 % umsetzen zu können. Bei 150 neu herzustellenden Wohneinheiten sollen somit 45 Sozialwohnungen entwickelt werden. Zum anderen ist auch die Bereitstellung von Grundstücken, u.a. für Baugemeinschaften, zum Bau von frei finanziertem Wohnraum vorgesehen.

Diese beiden unterschiedlichen Ansätze einer Bedarfsdeckung verfolgen das gemeinsame Ziel eines sozial und städtebaulich gemischten Quartiers, in dem Wohnen und Arbeiten gemeinsam entwickelt werden können und in dem die kleinteilige Projektentwicklung durch viele Private auch einen Beitrag zur regionalen Kapitalbindung leisten kann. Mit dieser Vorgehensweise soll eine hochwertige städtebauliche Entwicklung erreicht werden, die eine wertige und auf langfristige Nutzung ausgelegte Neubauarchitektur mit Einfügung in den denkmalgeschützten Bestand erfordert.

3. Kindertagesstätte

Es wird erforderlich sein, dass im Zuge der Standortentwicklung auf dem Areal eine Kindertagesstätte eingerichtet wird. Zum Zeitpunkt der Rahmenplanung in 2011/2012 war diese Notwendigkeit noch nicht absehbar, daher wurde die Unterbringung einer Kita in der Rahmenplanung damals nicht berücksichtigt. Durch die Wohnbauentwicklung auf dem Areal der Jägerkaserne I müssen Kapazitäten geschaffen werden, um den zuziehenden Familien Plätze anbieten zu können. Auch im näheren Umfeld der Jägerkaserne I sind in den beiden Stadtteilen Wehlheiden und Südstadt in den kommenden Jahren mehrere größere Neubauvorhaben (u.a. Jägerkaserne II, ehem. Kinderkrankenhaus Park Schönfeld, ehem. Versorgungsamt) geplant. Aufgrund der dadurch insgesamt entstehenden quantitativen und qualitativen Bedarfe ist vorgesehen, auf dem Areal der Jägerkaserne I eine Kinderbetreuungseinrichtung in städtischer Trägerschaft mit bis zu 100 Betreuungsplätzen in vier Gruppen zu realisieren.

Auf Basis der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen innerhalb der Stadtverwaltung ist seitens der Stadt beabsichtigt, das Gebäude Ludwig-Mond-Straße 43 als städtische Kindertagesstätte zu entwickeln.

4. Bebauungsplan

Die Standortentwicklung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13a Baugesetzbuch. Auf Grundlage der in der städtebaulichen Rahmenplanung dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel im Juli 2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für die Jägerkaserne I gefasst.