



Bauatelier 24  
Bauplanungs GmbH  
Forststraße 24, 36093 Künzell  
T 0661 - 9395-0  
F 0661 - 9395-42



JH Immobilien  
Alte Ziegelei I GmbH & Co.KG  
Forststraße 24, 36093 Künzell  
T 0661 - 9395-0  
F 0661 - 9395-42



Kassel-Vellmar  
QUARTIERSENTWICKLUNG  

---

ALTE ZIEGELEI

## Übersichtsplan

Kassel ist mit über 200.000 Einwohnern das Oberzentrum von Nordhessen. Mit dem sogenannten Speckgürtel und den Randgemeinden verfügt Kassel über 400.000 Einwohner. Bedeutende Einrichtungen sind das Bundesarbeitsgericht, das Regierungs-präsidentium, das Oberverwaltungsgericht sowie die Universität Kassel mit über 25.000 Studierenden.

Als eine der schönsten und vielfältigsten Städte Hessens sucht nicht nur das kulturelle Leben in Kassel seinesgleichen. Hier finden neben regelmäßig wechselnden Ausstellungen, in den verschiedenen Museen, alle 5 Jahre die weltweit bedeutendste Schau für zeitgenössische Kunst (documenta) und immer wieder weltweit anerkannte Messen statt.

Kassel besitzt ein Theater und eine kurfürstlich historische Vergangenheit mit dem Schloss Wilhelmshöhe, den einzigartigen Kaskaden und dem beeindruckenden Herkules die Weltkulturerbe der UNESCO sind. Der umliegende Bergpark Wilhelmshöhe ist der größte seines Zeichens in Europa und weist sich durch eine einzigartige Natur aus. Auch das Naherholungsgebiet Fuldaaue bringt Lebensqualität mit.

Nicht zuletzt durch die stetig wachsende Universität ist Kassel - eine der größten Hochschulen Hessens - ist die Stadt ein Magnet für junge Menschen. Auch in der Industrie ist Kassel ein vorbildlicher erstrebenswerter Standort mit vielen Chancen und Möglichkeiten, was ein überdurchschnittliches Bruttoinlandsprodukt und eine große Standorttreue beweist. Daher besteht hier fortwährend ein Mangel an gut bezahltem Wohnraum.

Die Stadt Vellmar liegt direkt neben Kassel und ist eine der begehrtesten Wohngemeinden der nordhessischen Metropole. Damit kann Vellmar mit all seinen Angeboten und dem Naherholungsgebiet Ahnepark guten Gewissens als gute Wohnstube von Kassel oder das Monaco von Nord-Hessen bezeichnet werden. Durch eine ausgezeichnete Infrastruktur in Form von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken und Verwaltung ist Vellmar autark und besonders begehrt. Durch hervorragend ausgebaute Radwege, Bundesstraßen und ÖPNV-Verbindungen ist Vellmar bequem von Kassel aus zu erreichen.

Auf dem zentral in Vellmar gelegenen ehemaligen Ziegelei Gelände entsteht Wohnraum, in seinen verschiedensten Formen. In dem bereits rechtskräftig qualifiziertem B-Plan wurden 6 Baufelder ausgewiesen, die ein Mehr-Generationen-Wohnen möglich machen. Neben ärztlich unterstütztem Betreutem Wohnen mit Tagespflege sowie Studentischem Wohnen soll es hier auch Mehrfamilienhäuser geben die ein neues zuhause für alle Personengruppen bieten. Das neue moderne Wohnquartier Alte Ziegelei bietet zukünftigen Bewohnern ein sehr ansprechendes Wohnen.

Die Baufelder sind wie folgt aufgliedert:

Baufeld 1	Studentisches Wohnen mit 126 WE
Baufeld 2- 4	Betreutes Wohnen und Tagespflege Einrichtung behindertengerecht und barrierefrei eingerichtet
Baufeld 5-6	Mehrfamilienhäuser mit hohem Standard

Alle Gebäude sind KfW gefördert und nach KfW Standard 40 und 50 geplant und gebaut.





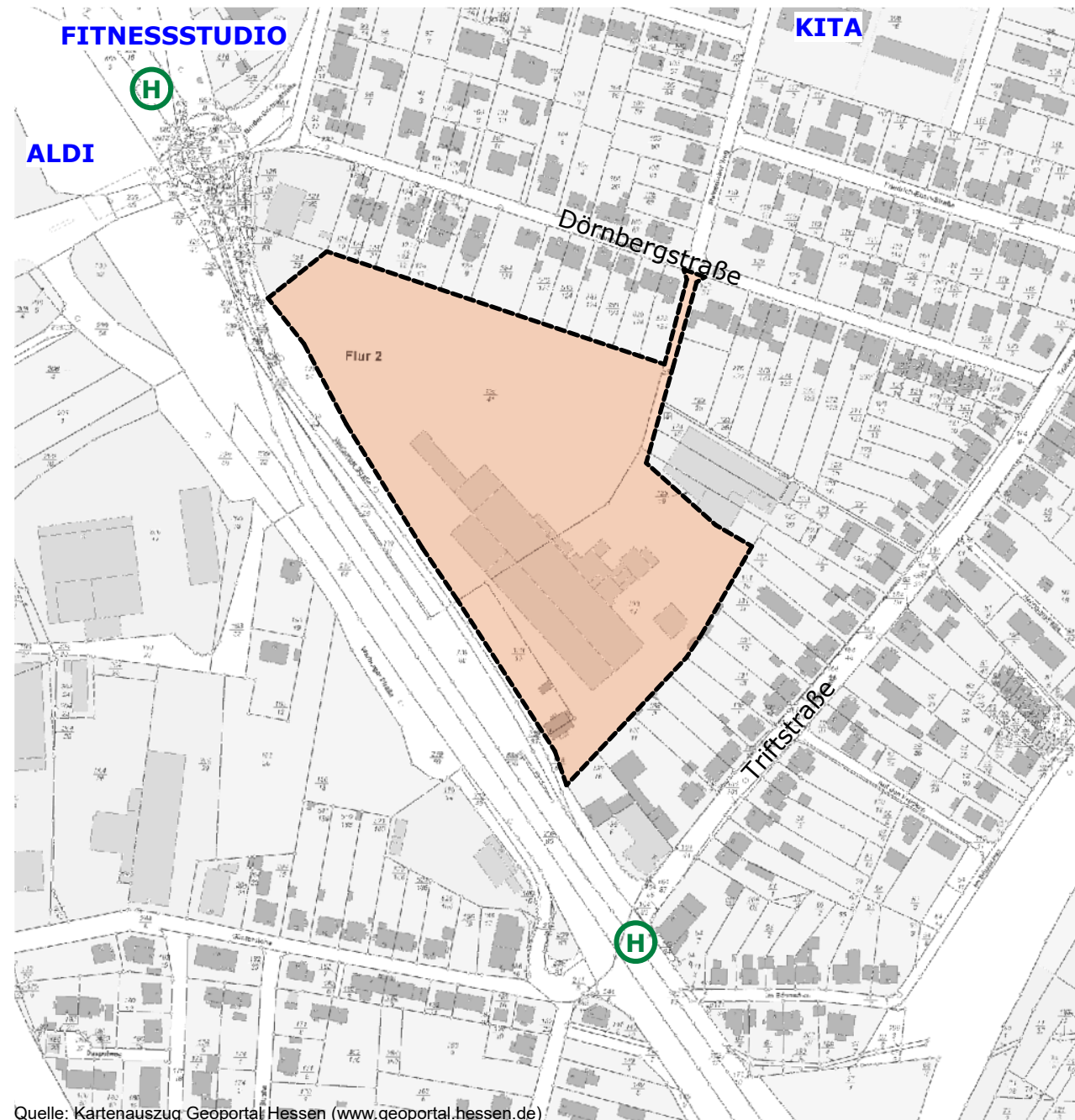
## Vorhabengebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden von Vellmar auf dem Grundstück der alten Ziegelei. Das Baugebiet liegt im sog. Speckgürtel von Kassel und damit in einem der hoch angesehenen Wohngemeinden von Kassel und Umgebung.

### VERKEHRSANBINDUNG

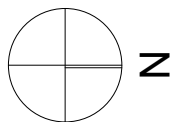
In unmittelbarer Nähe zum Grundstück (ca. 170m) befinden sich sowohl Haltestellen zu öffentliche Verkehrsverbindungen (Straßenbahn) als auch die B7/83.

Adresse:	Alte Ziegelei, Niedervellmar
Gemarkung:	Gemarkung Niedervellmar, Flur 2
Größe Vorhabengebiet:	30.289 m <sup>2</sup> (nach Kataster)
Bauland:	ca. 21.800m <sup>2</sup>
BGF gesamt:	ca. 31.207m <sup>2</sup>
Wohneinheiten/Zimmer:	ca. 413
Wohnfläche:	ca. 20.532m <sup>2</sup>
Umgebung:	Haltestellen Straßenbahn in ca. 150m bis 170m Entfernung Einkaufszentrum in ca. 200m Entfernung Kita in ca. 200m Entfernung Fitnessstudio in ca. 200m Entfernung





## Kataster



### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen  
Erstellt am 23.08.2017  
Antrag: 101012638-1  
AZ: Alte Ziegelei



**Amt für Bodenmanagement Korbach**  
Medebacher Landstraße 27  
34497 Korbach

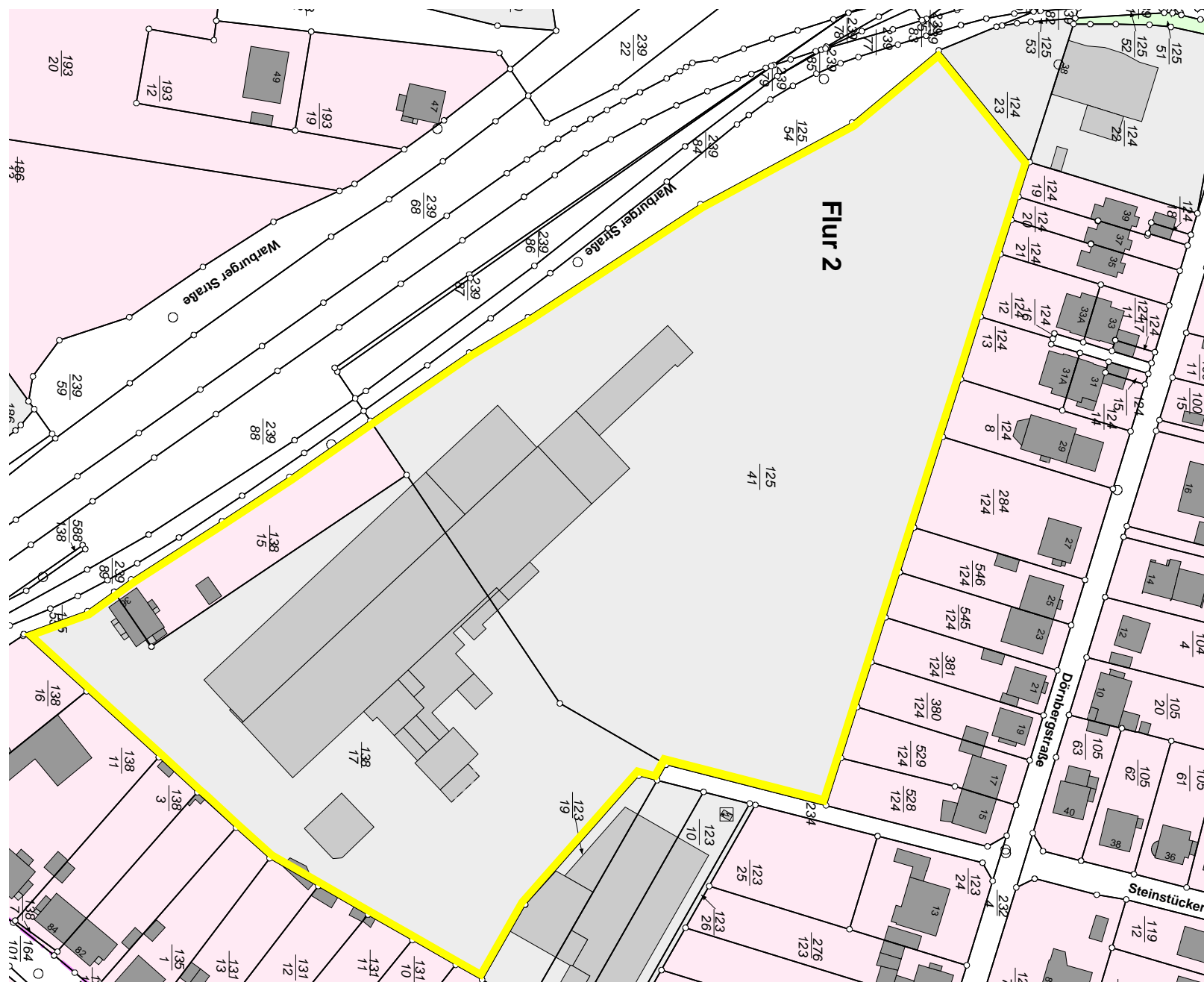
Flurstück: 125/41      Gemeinde: Vellmar  
Flur: 2                    Kreis: Kassel  
Gemarkung: Niedervellmar      Regierungsbezirk: Kassel

Ein Ortsvergleich wurde durchgeführt.

5688790

Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.  
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S.290)



# QUARTIERSENTWICKLUNG ALTE ZIEGELEI



Bauatelier 24  
Bauplanungs GmbH  
Forststraße 24, 36093 Künzell  
T 0661 - 9395-0  
F 0661 - 9395-42

## B-Plan

STANDORT  
TAGESPFLEGE  
BETREUTES  
WOHNEN

STANDORT  
BETREUTES  
WOHNEN

STANDORT  
BETREUTES  
WOHNEN

STANDORT  
MEHRFAMILIENHÄUSER

STANDORT  
MEHRFAMILIENHÄUSER

STANDORT  
STUDENTENWOHNEN



Bebauungsvorschlag





## STUDENTEN WOHNEN







## BETREUTES WOHNEN





## MEHRFAMILIEN- WOHNHÄUSER





**BETREUTES  
WOHNEN**



## TAGESPFLEGE BETREUTES WOHNEN





## MEHRFAMILIEN- WOHNHÄUSER





## Flächenaufstellung

	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Wohn- einheiten	Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	BGF	Beschreibung
BLOCK 1					
Grundstück 1	2714	126	2558	4265	Studentenwohnen
<b>Σ</b>	2714	126	2558	4265	
BLOCK 2					
Grundstück 1	2941	50	3450	5180	Betreutes Wohnen
<b>Σ</b>	2941	50	3450	5180	
BLOCK 3					
Grundstück 1	1612	23	1424	2349	Betreutes Wohnen
<b>Σ</b>	1612	23	1424	2349	
BLOCK 4					
Grundstück 1	1026	12	664	1567	Betreutes Wohnen
			357		Tagespflege
<b>Σ</b>	1026	12	1021	1567	
BLOCK 5					
Grundstück 1	777	6	452	824	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstück 2	777	6	452	824	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstück 3	776	6	452	824	Mehrfamilienwohnhaus

Grundstück 4	779	6	452	824	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstück 5	783	6	452	824	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstück 6	795	6	452	824	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstück 7	734	6	422	778	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstück 8	775	6	452	824	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstück 9	834	5	456	826	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstück 10	838	6	452	824	Mehrfamilienwohnhaus
<b>Σ</b>	7868	59	4494	8196	
BLOCK 6					
Grundstück 1	1397	14	1231	1529	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstück 1	1024	14	1231	1529	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstück 2	1111	14	1231	1529	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstück 3	1126	14	1231	1529	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstück 4	1006	14	1230	1529	Mehrfamilienwohnhaus
<b>Σ</b>	5664	70	6152	7645	
<b>Gesamt</b>	21825	<b>340</b>	<b>19203</b>	<b>29202</b>	