

Exposé



Büroflächen in 1A-Lage von Kassel

34119 Kassel

Regentenstraße 1

Inhaltsverzeichnis

1. Lagebeschreibung.....	3
2. Eckdaten des Objektes.....	4
3. Objektbeschreibung.....	4
3.1. Lage.....	4
3.2. Erschließung.....	5
3.3. Spezifikationen.....	5
3.4. Ausstattung.....	6
3.5. Flächenaufstellung.....	7
3.6. Grundrisse.....	8
3.7. Allgemeine Informationen.....	11
3.7.1. Besichtigungstermine.....	11
3.8. Anlagen.....	12
3.8.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)	12
3.8.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu).....	13
3.8.3. Fotos	14

1. Lagebeschreibung

Kassel, im Jahr 913 als fränkischer Königshof erstmals urkundlich erwähnt, ist wirtschaftliches, kulturelles und soziales Oberzentrum in Nordhessen. Die Stadt an der Fulda mit etwa 200.507 (Stand: 31.12.2015) Einwohnern liegt mitten im Grünen, eingebettet zwischen Habichtswald, Reinhardswald und Kaufunger Wald und präsentiert sich heute als schöne, vielseitige und innovationsfreudige Großstadt.

Nach abwechslungsreicher Geschichte, die über ein halbes Jahrtausend von den Landesfürsten entscheidend geprägt wurde, bestimmten in der Zeit des NS-Regimes militärische Belange das Geschehen in der Stadt. Die Rüstungsindustrie wurde auf- und ausgebaut, Kasernenbauten und das „Generalkommando“ – das heutige Bundessozialgericht (in dessen Flügel E die Büroflächen zur Verfügung stehen) – entstanden. Bei Kriegsende waren ca. 70 % des gesamten Stadtgebiets zerstört. Der Neuaufbau in den fünfziger Jahren mit einer überaus interessanten Architektur prägt das heutige Stadtbild. 1955 verlieh die erstmals veranstaltete „documenta“ – eine internationale Ausstellung zeitgenössischer Kunst – der Stadtentwicklung besondere Impulse. Durch die 1971 als Gesamthochschule gegründete Universität Kassel ist die Stadt außerdem attraktiver Studienort für über 22.000 Studierende.

Die Aufnahme des Bergparks Wilhelmshöhe mit dem Herkules und den Wasserspielen in die Liste des Weltkultur- und Naturerbes der UNESCO im Jahr 2013 verleiht der 1100-jährigen Stadt besondere Ehre. Der Bergpark Wilhelmshöhe im westlichen Stadtteil ist der größte angelegte Bergpark Europas. Karlsaue und Fuldaaue, zwei unmittelbar benachbarte Parks an der Fulda, bilden zusammen eine der größten innerstädtischen Parkanlagen zur Naherholung.

Kassel, eine Großstadt mit lebendiger Geschäftswelt, einer überdurchschnittlichen Wirtschaftsleistung je Einwohner, guten Bildungseinrichtungen und einem bedeutenden Kultur- und Freizeitangebot ist heute zusammen mit dem nordhessischen Wirtschaftsraum auf Grund der zentralen Lage und der guten Infrastruktur exzellenter Standort für Handel, Dienstleistung, Industrie und Spitzentechnologie.

Die verkehrstechnische Anbindung in Nord-Süd-Richtung erfolgt über die A 7 (Flensburg-Hamburg-Kassel- Frankfurt bzw. Würzburg) sowie über die A 49 (Kassel-Marburg/Gießen). In Ost-West-Richtung ist Kassel an die A 44 (Köln/Dortmund-Kassel-(Eisenach)-Erfurt) angebunden.

Durch den Anschluss an das Hochgeschwindigkeitsnetz der Deutschen Bahn ist Kassel auch mit dem Zug schnell zu erreichen. Es bestehen ICE-Verbindungen auf den Strecken Hamburg/Bremen nach Frankfurt (ca. 1 ½ Stunden), Göttingen (30 min), Hannover (60 min) und Stuttgart bzw. Basel/Zürich, von Kiel nach München bzw. Nürnberg/Wien und von Berlin nach München. IC-Verbindungen existieren auf den Strecken Hamburg-Frankfurt-Konstanz und Düsseldorf-Erfurt-Weimar.

Innerhalb von Kassel sorgt ein gutes Straßenbahn- und Busnetz für zuverlässige Verbindungen im Öffentlichen Personennahverkehr. Seit 2012 kann auch das Fahrradmietsystem „Konrad“ mit 50 Fahrrädern an 50 Stationen im Stadtgebiet zur Fahrt innerhalb der Stadt genutzt werden. Das Umland ist mit Regionalzügen der Deutschen Bahn, mit der RegioTram und dem Bus zu erreichen.

2. Eckdaten des Objektes

Lage des Objektes	1A-Lage von Kassel im Stadtteil "Vorderer Westen" in direkter Nachbarschaft zu Kassel „Bad Wilhelmshöhe“, Regentenstraße 1, 34119 Kassel
zu vermieten ab	01.01.2024
Nutzfläche insgesamt	ca. 1.000 m ²
Gewerbereinheiten	Eine Gewerbeeinheit, 5-geschossig, 26 Büros, meist 2er Belegung möglich
Mietpreis	12,- €/m ² /Monat netto kalt
Verkehrsanbindung	A 7 (Flensburg-Hamburg-Kassel-Frankfurt bzw. Würzburg), A 49 (Kassel-Marburg/Gießen), A 44 (Köln/Dortmund-Kassel-(Eisenach)-Erfurt) ICE, Regionalzüge, Straßenbahn, Busse
Hinweise/ Besichtigungstermine	Das Objekt kann nach telefonischer Rücksprache besichtigt werden (siehe Punkt 3.7.1)

3. Objektbeschreibung

3.1. Lage

Das Bürogebäude, welches ein separater Bestandteil des Bundessozialgerichts ist, liegt in direkter Nachbarschaft zum Stadtteil „Bad Wilhelmshöhe“, einem Stadtteil mit zum Teil noch dörflichen Strukturen, alten Fachwerkbauten und Wiesenflächen in „Wahlershausen“, einem gründerzeitlichen Quartier mit eleganten Vorgärten auf der südlichen Seite der Wilhelmshöher Allee und den sehr begehrten und bevorzugten Wohnbezirken im sogenannten „Flüsseviertel“ und der aus der Konversion ehemaliger Kasernen entwickelten „Marbachshöhe“.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Habichtswald mit dem Bergpark Wilhelmshöhe, dem Herkules, dem Schloss und der Löwenburg. Der Stadtteil mit etwa 16.000 Einwohnern besitzt eine hervorragende Infrastruktur und ein gutes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (Wilhelmshöher Allee) mit größtenteils Traditionsunternehmen sowie verschiedene Bildungseinrichtungen. Der Stadtteil bietet hervorragende Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten (Bergpark bzw. die Kurhessen Therme).

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (Bus und Straßenbahn) und des Fernreiseverkehrs der Deutschen Bahn (ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Stadtzentrum von Kassel ist in etwa 11 Minuten (4 km) zu erreichen. Zu der Autobahnanschlussstelle der A 44 gelangt man in ca. 12 Minuten (6,5 km), zur Anschlussstelle der A 7 in ca. 17 Minuten (9,5 km).

Die angebotenen Flächen bilden einen eigenständigen Gebäudeteil des Bundessozialgerichts (Flügel E). Der Gebäudekomplex wird im Osten vom Graf-Bernadotte-Platz, im Norden von der Regentenstraße, im Westen von der Heerstraße und im Süden durch öffentliche Grünflächen und kleinteilige Bebauung begrenzt.

Für das leibliche Wohl der Mitarbeiter steht u. a. die öffentlich zugängliche Cafeteria des BSG zur Verfügung. Ferner kann die juristische Spezialbibliothek des BSG im Rahmen der Öffnungszeiten genutzt werden.

3.2. Erschließung

Die öffentliche Erschließung wurde im Zuge einer Modernisierung des Gebäudekomplexes (2009) überarbeitet und verbessert. Die fußläufige Erschließung erfolgt von der Regentenstraße. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist über naheliegende Bus- und Straßenbahnhaltestellen und den ICE-Bahnhof Wilhelmshöhe optimal gegeben. Stellplätze sind vorhanden und können von der Heerstraße aus angefahren werden. Die Erschließung der Büroflächen erfolgt tlw. über das Bundessozialgericht. So erfolgt die Versorgung mit Wärme (Heizung) und Strom über Zwischenzähler.

Die Außenanlagen (Stellplatz- und Grünflächen) wurden im Zuge der Sanierung des Bundessozialgerichts erneuert. Die Wege und Freiflächen sind überwiegend mit Betonplatten belegt bzw. mit Beton- und Natursteinpflaster gepflastert, die Stellplatzflächen sind mit Betonpflaster belegt. Die Grünflächen (Bäume, zum Teil alter Baumbestand, Sträucher, Hecken) sind mit Randsteinen, Mauern bzw. Betonwinkelsteinen eingefasst. Die Außenbeleuchtung erfolgt über Straßenlaternen, die zum Teil auch zur Außenbeleuchtung des Bundessozialgerichtes gehören.

3.3. Spezifikationen

Funktional und baulich ist die zu vermietende Fläche des Gebäudeflügels als eigenständig anzusehen. Es gibt keine direkten Abhängigkeiten vom Hauptgebäude. Zwei baulich getrennte Treppenhäuser und ein behindertengerechter Aufzug erschließen das Gebäude vertikal. Der Zugang erfolgt über die Regentenstraße, wo sich der Haupteingang befindet. Der zweite Eingang befindet sich ebenfalls in der Regentenstraße und führt zum 2. Treppenhaus. Zwischen den Treppenhäusern erschließen sich vom innenliegenden Flur zweiseitig die Nutzflächen. Jedes Geschoss ist mit einem Nassraum versorgt.

Der Gebäudeflügel ist 5-geschossig, aktuell als ein einziges Mietobjekt konzipiert und umfasst insgesamt ca. 1018 m² Nutz- und Verkehrsfläche, davon ca. 610 m² für Büronutzung gleichmäßig auf die Etagen verteilt (Flächenaufstellung und Grundrisse siehe 3.5 und 3.6). Das Objekt soll möglichst im Ganzen an einen Mieter vergeben werden. Im Innenhof stehen 8 Stellplätze zur Verfügung.

Das aufgehende Gebäudetragwerk besteht aus Mauerwerkswänden und massiven Geschossdecken. Ein großer Teil der vorhandenen Stahlsteindecken wurde durch Stahlbetondecken ersetzt. Nach Umsetzung funktionaler Ergänzungen in Form eines behindertengerechten Aufzuges und eines neu zu schaffenden WC-Kerns erfolgte im Zuge der Sanierung die Optimierung der Raumaufteilung entsprechend statischer und funktionaler Gesichtspunkte. Der barrierefreie Zugang zum Gebäude ist gegeben. Alle Etagen sind barrierefrei erreichbar.

Die medientechnische Versorgung der Büroflächen erfolgt über Brüstungskanäle. Als Bodenbelag in den Räumen wurde Teppichboden gewählt, im WC-Bereich Fliesenbelag, im Treppenhaus- und Flurbereich Werksteinbelag. Die Wände sind verputzt und gestrichen, in der Teeküche und in den Toilettenanlagen türzargenhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen. Die Toilettenanlagen sind mit WC-Trennwänden ausgestattet.

Es ist ein 19“ Datenschränk als Verteiler mit 42 Höheneinheiten im zentralen Datenraum des 1. OG vorhanden, von wo die IT-technische Erschließung der Flächen erfolgen kann. Für das passive Datennetz ist Verkabelung nach den Anforderungen der Kategorie 6 eingebracht. Büros und Räume ähnlicher Nutzung werden natürlich be- und entlüftet.

3.4. Ausstattung

Heizung:

Das gesamte Gebäude wird über Fernwärme versorgt. Die Anbindung der Gebäudeheizung an das Fernwärmenetz führt zu einer hohen Effizienz der Gebäude im Hinblick auf den Primärenergiebedarf und den CO₂-Ausstoß.

Sanitäranlagen:

Im 1. Obergeschoss ist ein rollstuhlgerechtes WC eingerichtet. Die Ausstattung (Damen oder Herren) der weiteren WCs wechselt geschossweise.

Energiesparnachweis:

Der Energiesparnachweis wurde für das Bestandsgebäude auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung 2004 geführt. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen der EnEV.

Der sommerliche Wärmeschutz des Gebäudes wurde durch den Einbau von dreifach verglasten Fenstern mit Sonnenschutzverglasung mit einem Energiedurchlassgrad unter 0,40 erfüllt.

Wasser:

Die vorhandenen Abwasserkanäle und der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz wurden komplett erneuert (2009). Es wurde ein neuer Wasseranschluss hergestellt. Die Wasserversorgung des Gebäudeteils erfolgt über eine Unterverteilung vom Trinkwassernetz des Gesamtgebäudes aus.

Elektro:

Es wurde ein neuer niederspannungsseitiger Hausanschluss erstellt (2009). Die Verteilung der Elektroenergie erfolgt ausgehend von der Niederspannungshauptverteilung auf einer Kabeltrasse im Kellergeschoss bis zum zentralen Steigpunkt im Bereich der Elektroräume.

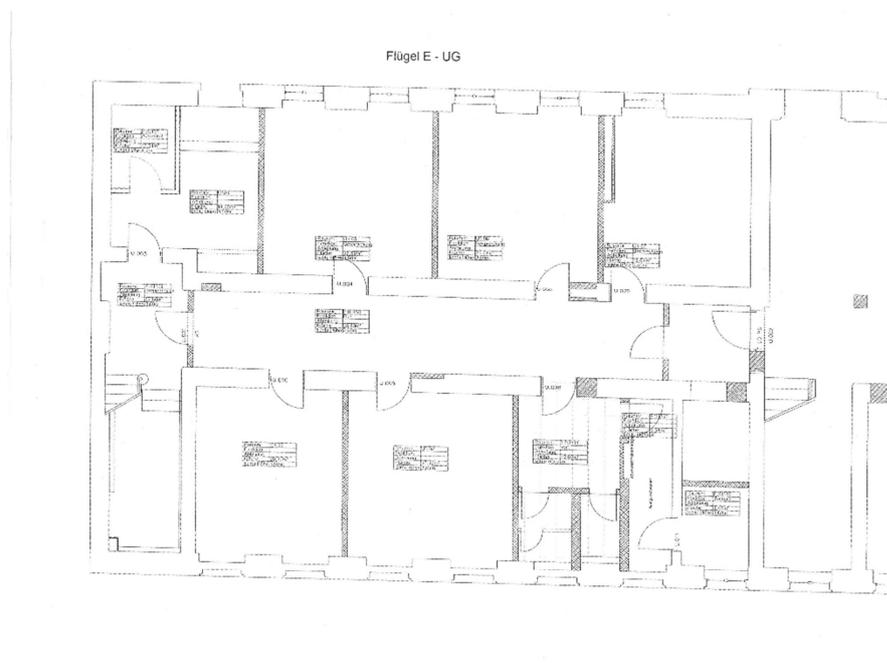
Jedes Geschoss hat eine eigene Unterverteilung.

3.5. Flächenaufstellung

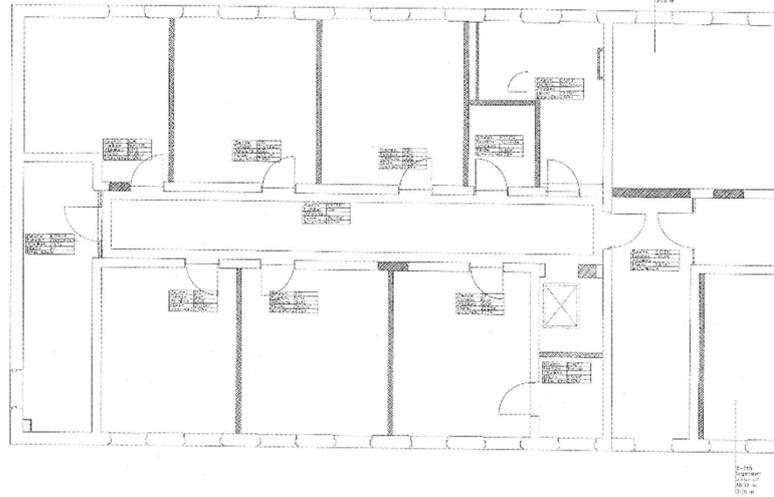
Flächenaufstellung Flügel E, Regentenstraße 1 in 34119 Kassel								
lfdNr.	Gebäude	Etage	Raum Nr.	Nutzungsart	Fläche (m²)	Anzahl (z.B. KFZ-Stellpl.)	DIN	GIF
1	Flügel E	UG	U-600	Treppenhaus	53,58		VF	MFG-2
2	Flügel E	UG	U-610	Lager/Archiv	19,53		NF 4	MFG-1
3	Flügel E	UG	U-620	Lager/Archiv	21,78		NF 4	MFG-1
4	Flügel E	UG	U-631	WC	12,62		NF 7	MFG-1
5	Flügel E	UG	U-632	Putzmittelraum	5,58		NF 4	MFG-1
6	Flügel E	UG	U-640	Technikraum	4,27		TF	MF- 0
7	Flügel E	UG	U-650	Flur 1	28,82		VF	MFG-1
8	Flügel E	UG	U-651	Flur 2	4,95		VF	MFG-1
9	Flügel E	UG	U-660	Treppenhaus	19,75		VF	MFG-1
10	Flügel E	UG	U-660 2	Abstellraum	4,31		NF 4	MFG-1
11	Flügel E	UG	U-670	Büro	22,30		NF 2	MFG-1
12	Flügel E	UG	U-680	Büro	21,15		NF 2	MFG-1
13	Flügel E	UG	U-690	Büro	19,43		NF 2	MFG-1
14	Flügel E	EG	E-600	Treppenhaus 1	9,00		VF	MFG-2
15	Flügel E	EG	E-601	Treppenhaus 2	9,05		VF	MFG-1
16	Flügel E	EG	E-610	Büro	21,18		NF 2	MFG-1
17	Flügel E	EG	E-620	Büro	22,83		NF 2	MFG-1
18	Flügel E	EG	E-630	Büro	21,31		NF 2	MFG-1
19	Flügel E	EG	E-640	Technikraum	4,48		TF	MF- 0
20	Flügel E	EG	E-650	Flur	34,26		VF	MFG-1
21	Flügel E	EG	E-660	Büro	20,60		NF 2	MFG-1
22	Flügel E	EG	E-670	Büro	22,30		NF 2	MFG-1
23	Flügel E	EG	E-680	Büro	22,30		NF 2	MFG-1
24	Flügel E	EG	E-690	Teeküche	5,07		NF 3	MFG-1
25	Flügel E	EG	E-700	WC Damen	13,68		NF 7	MFG-1
26	Flügel E	1. OG	1-600	Treppenhaus 1	9,00		VF	MFG-2
27	Flügel E	1. OG	1-601	Treppenhaus 2	9,05		VF	MFG-1
28	Flügel E	1. OG	1-610	Büro	21,15		NF 2	MFG-1
29	Flügel E	1. OG	1-620	Büro	22,84		NF 2	MFG-1
30	Flügel E	1. OG	1-630	Büro	21,29		NF 2	MFG-1
31	Flügel E	1. OG	1-640	Technikraum	4,27		TF	MF- 0
32	Flügel E	1. OG	1-650	Flur	37,31		VF	MFG-1
33	Flügel E	1. OG	1-660	Büro	20,85		NF 2	MFG-1
34	Flügel E	1. OG	1-670	Büro	22,37		NF 2	MFG-1
35	Flügel E	1. OG	1-680	Büro	22,38		NF 2	MFG-1
36	Flügel E	1. OG	1-690	Serverraum	5,09		NF 2	MFG-1
37	Flügel E	1. OG	1-700	Behinderten-WC	12,15		NF 7	MFG-1
38	Flügel E	2. OG	2-600	Treppenhaus 1	9,00		VF	MFG-2
39	Flügel E	2. OG	2-601	Treppenhaus 2	9,05		VF	MFG-1
40	Flügel E	2. OG	2-610	Büro	22,32		NF 2	MFG-1
41	Flügel E	2. OG	2-620	Büro	24,17		NF 2	MFG-1
42	Flügel E	2. OG	2-630	Büro	22,63		NF 2	MFG-1
43	Flügel E	2. OG	2-640	Technikraum	5,06		TF	MF- 0
44	Flügel E	2. OG	2-650	Flur	34,54		VF	MFG-1
45	Flügel E	2. OG	2-660	Büro	21,72		NF 2	MFG-1
46	Flügel E	2. OG	2-670	Büro	23,51		NF 2	MFG-1

lfdNr.	Gebäude	Etage	Raum Nr.	Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anzahl (z.B. KFZ-Stellpl.)	DIN	GIF
47	Flügel E	2. OG	2-680	Büro	23,51		NF 2	MFG-1
48	Flügel E	2. OG	2-690	Teeküche	5,40		NF 3	MFG-1
49	Flügel E	2. OG	2-700	WC Herren	15,00		NF 7	MFG-1
50	Flügel E	3. OG	3-600	Treppenhaus 1	9,00		VF	MFG-2
51	Flügel E	3. OG	3-601	Treppenhaus 2	9,05		VF	MFG-1
52	Flügel E	3. OG	3-610	Büro	22,31		NF 2	MFG-1
53	Flügel E	3. OG	3-620	Büro	24,12		NF 2	MFG-1
54	Flügel E	3. OG	3-630	Büro	22,65		NF 2	MFG-1
55	Flügel E	3. OG	3-640	Technikraum	5,00		TF	MF- 0
56	Flügel E	3. OG	3-650	Flur	34,61		VF	MFG-1
57	Flügel E	3. OG	3-660	Büro	24,07		NF 2	MFG-1
58	Flügel E	3. OG	3-670	Büro	23,59		NF 2	MFG-1
59	Flügel E	3. OG	3-680	Büro	23,52		NF 2	MFG-1
60	Flügel E	3. OG	3-690	Kopierraum	5,40		NF 2	MFG-1
61	Flügel E	3. OG	3-700	WC Damen	15,21		NF 7	MFG-1
62	Flügel E	Parken	Parken	Stellplätze	120,00	8	(k.A.)	MFG-1
Gesamte Mietfläche (m²)					1.018,45			

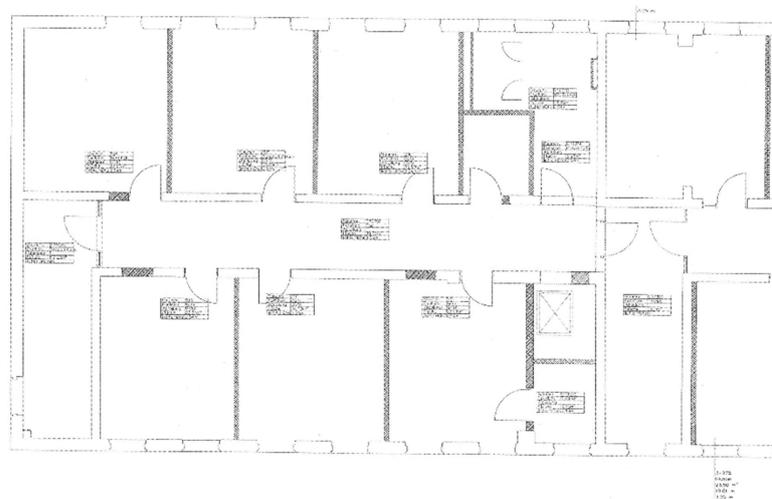
3.6. Grundrisse



Flügel E 2.OG



Flügel E 3.OG



3.7. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor,

- ob,
- wann,
- und zu welchen Bedingungen

die Flächen vermietet werden.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Mietobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages.

Bei Interesse an den Flächen wenden sie sich bitte an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Herr Kai Krejcik
Hasselweg 20
34131 Kassel

E-Mail: Kai.Krejcik@bundesimmobilien.de
Tel: 0561-3082-130

3.7.1. Besichtigungstermine

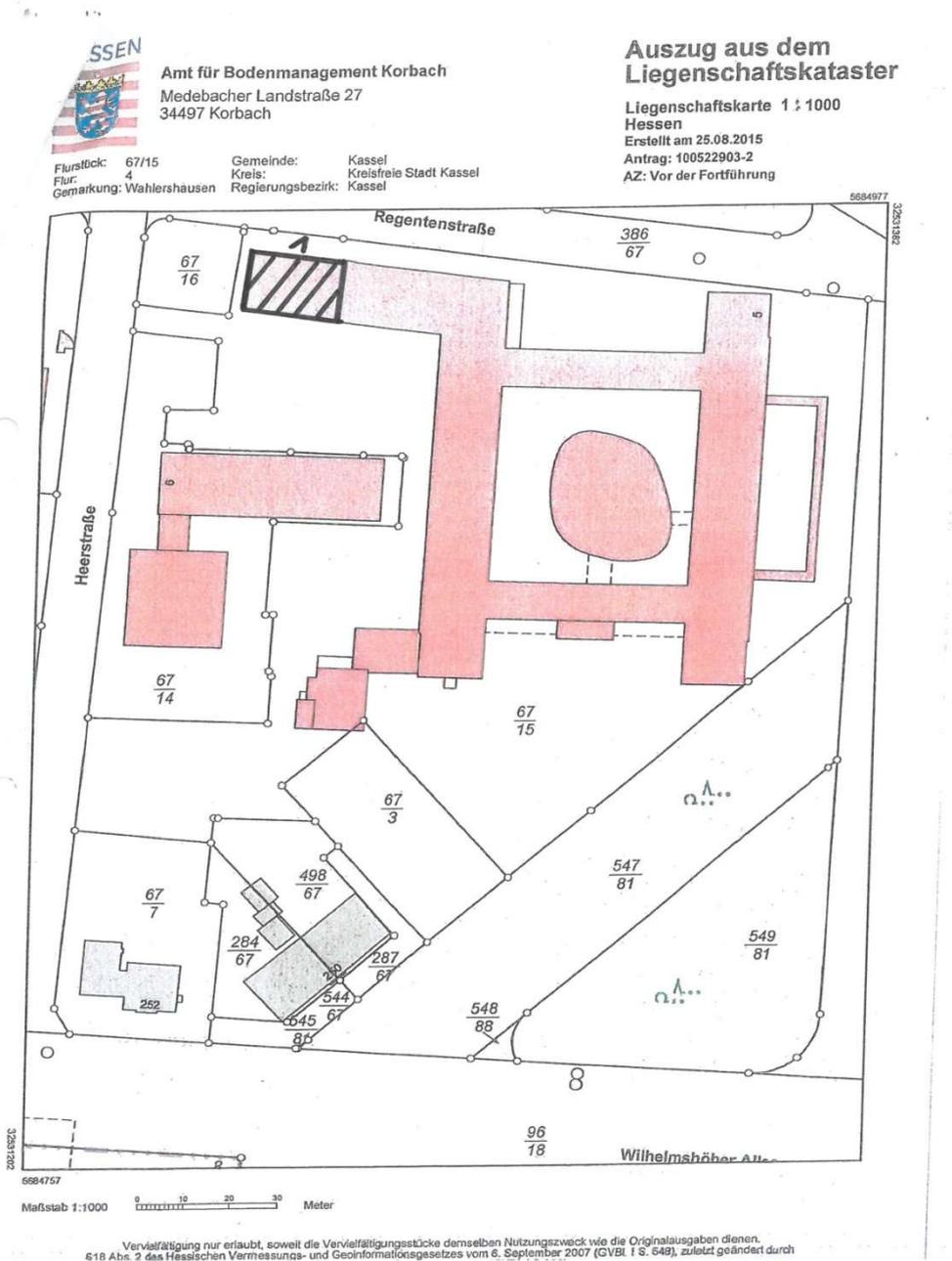
Besichtigungstermine können unter den o. g. Kontaktdaten vereinbart werden.

3.8. Anlagen

3.8.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



3.8.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



„Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“

3.8.3. Fotos



Nord-West Seite



Innenhof mit Stellplätzen



Süd-West Seite



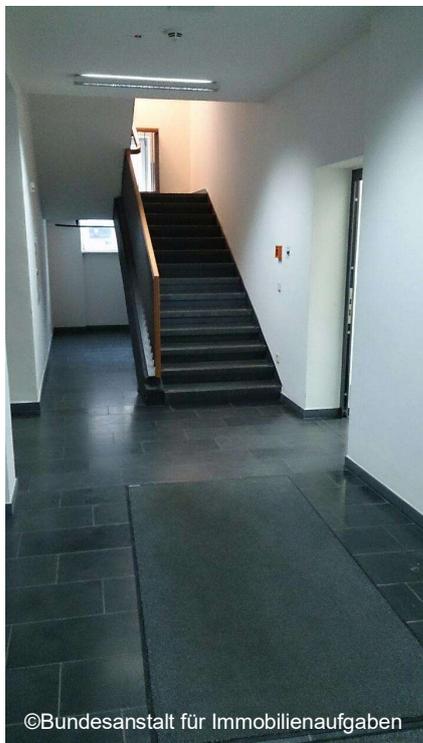
©Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Haupteingang



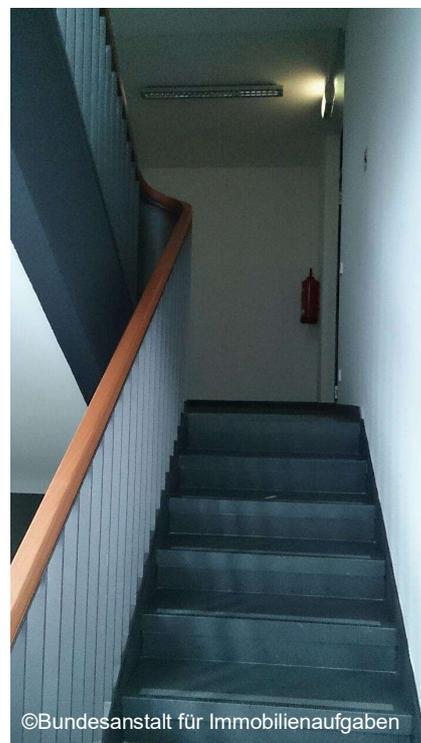
©Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Fahrstuhl



©Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Eingangsbereich



©Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Treppenhaus



Flur UG



Flure EG – 3.OG



Beispiel Büro



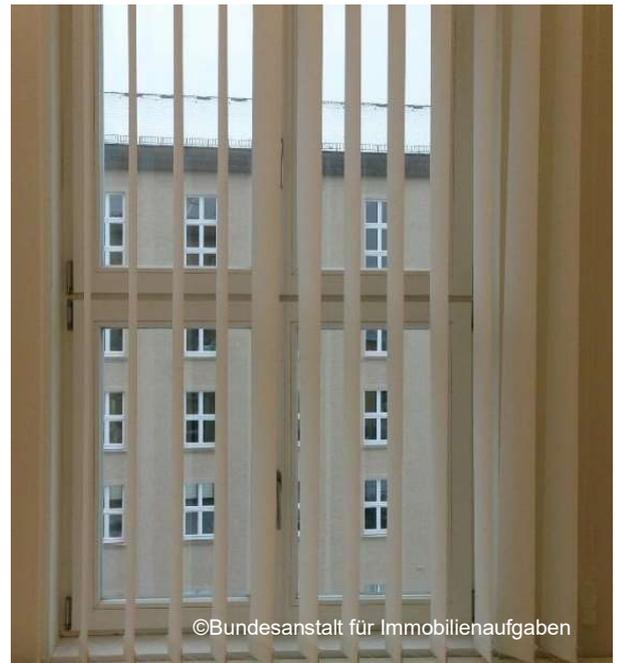
Beispiel Büro



Beispiel Büro



Besprechungsraum



Innenliegender Sonnenschutz



Besprechungsraum

IT-TK Brüstungskanal





Abstell- und Lagerraum



WC-Anlagen

