

Pressemitteilung

Lindhorst Gruppe stellt Pläne für Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann in Kassel-Bettenhausen vor

- **Denkmalgerechte energetische Sanierung der historischen Textilfabrik aus dem 19. Jahrhundert**
- **Ein neuer, lebendiger Mittelpunkt für alle Generationen entsteht im Stadtbezirk**
- **152 Wohnungen geplant – gefördert und preisfrei in verschiedenen Größen**
- **96 Service-Wohnungen und Seniorenresidenz mit 163 Plätzen entstehen**
- **Kleingewerbe, Supermarkt, Gastronomie, Kultur sowie Flächen für Freizeit und Erholung vorgesehen**
- **Erster Arbeiten starten im Herbst 2025, Fertigstellung des gesamten Wohncarrées Industriedenkmal Salzmann voraussichtlich 2028**
- **Investition von bis zu 100 Millionen Euro geplant**

Winsen (Aller)/Hamburg/Kassel-Bettenhausen – 21. März 2025. Die Lindhorst Gruppe, ein familiengeführter Unternehmensverbund mit Aktivitäten u.a. in den Geschäftsfeldern Bau und Immobilien sowie Gesundheit und Pflege, hat heute erstmals ihre Pläne für die künftige Entwicklung eines Wohncarrées im historischen Industriedenkmal Salzmann in Kassel-Bettenhausen vorgestellt. Begleitet wurde die Veranstaltung auch von Kassels Oberbürgermeister, Dr. Sven Schoeller, der das Projekt aufgrund seiner lokalen und regionalen Bedeutung begrüßt.

Sven Schoeller, Oberbürgermeister der Stadt Kassel, verweist auf die außerordentliche Bedeutung und auf das Zukunftspotential, welches die vorgesehene Entwicklung des Salzmann-Standorts hat: „Mit der abgestimmten Zusammenarbeit zwischen der Lindhorst Gruppe und der Stadt Kassel ergreifen wir die Gelegenheit, dem bedeutenden Industriedenkmal im Stadtteil Bettenhausen eine wegweisende Zukunftsperspektive zu geben. Auf das Engagement des neuen Eigentümers, auf die weitere Zusammenarbeit mit ihm sowie auf die von diesem Entwicklungsprojekt ausgehenden Impulse blickt die Stadt Kassel ausgesprochen positiv“.

„Die spannende Lage des Wohncarrées Industriedenkmal Salzmann und die historische Bausubstanz machen das Projekt auch planerisch zu etwas Besonderem“, sagt Jan von Hörsten, Geschäftsführer beim ausführenden Planungsbüro plan & bauwerk Winsen (Aller), der das Vorhaben besonders an den Bedarfen der Stadt orientiert hat. Entstehen werden vor

allem sozial geförderter Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sowie Wohn- und Pflegeangebote speziell für Senioren. Er ergänzt: „Wir verfolgen ein sozial orientiertes Konzept, das Bettenhausen künftig einen neuen Lebensmittelpunkt geben wird. Mit der Realisierung dieses generationenübergreifenden Wohnquartiers geht auch eine vielseitige Verantwortung einher, denn aus einem ehemaligen Industrieareal wird aus sozialer Sicht vielseitiger Wohn- und Lebensraum, den es in das Umfeld harmonisch einzubetten und im Sinne einer effizienten Flächennutzung auch durch architektonisch passende Neubauten zu ergänzen gilt. Die denkmalgeschützte Fabrik wird wieder zugänglich und in die heutige Zeit geholt, hinzu kommen ansprechende, moderne und klimafreundliche Neubauten. Mit Blick auf die Umwelt ist es unser Anspruch, den alten Industriebau mit seinem besonderen Charme technisch auf einen völlig neuen Stand zu bringen und die Neubauten werden ohnehin hohen KfW-Anforderungen genügen.“

Alexander Lindhorst von der Lindhorst Gruppe sagt: „Wir freuen uns, neben der seit längerem durch uns geplanten Seniorenresidenz, nun das gesamte Areal des Wohncarrées Industriedenkmal Salzmann in Kassel zu einem besonderen Ort mit Zukunft im Stadtteil Bettenhausen entwickeln zu können. Hierbei steht uns Dennis Rossing weiterhin als wichtiger Partner mit seinen guten Entwicklungsvisionen zur Seite und begleitet das Projekt. Mit unserem umfassenden Konzept gehen wir auf die Bedürfnisse der Stadt und ihrer Bürger und besonders auf den Stadtteil ein. Es entstehen dringend benötigte Wohnungen, Pflegeplätze und die passende Nahversorgung sowie Kultur- und Erholungsflächen. Wir planen derzeit, mit dem ersten Arbeiten im Herbst 2025 zu beginnen. Eine Fertigstellung des Gesamtareals kann dann im Jahr 2028 erfolgen.“

Die Planungen des Wohncarrées Industriedenkmal Salzmann

Das Areal der ehemaligen Salzmann-Fabrik umfasst heute rd. 36.570 Quadratmeter und ist noch mit dem denkmalgeschützten, zweiflügligen Fabrikgebäude aus dem Jahr 1876 sowie einem ebenfalls denkmalgeschützten Kesselhaus mit Schornstein bebaut. Geplant sind die behutsame, denkmalgerechte Sanierung der geschützten Gebäude sowie die Errichtung weiterer Gebäude, die dem künftigen Leben auf dem Gelände Raum geben werden. Hinzu kommt eine Öffnung des zuletzt eingezäunten Areals durch die Neuanlage von Wegen und Querungen mit Anschluss in die Nachbarschaft. Die Umsetzung der Maßnahmen übernimmt Cureus, der Projektentwickler aus der Lindhorst Gruppe.

Salzmann & Comp. – altes Fabrikgebäude für soziales und Service-Wohnen sowie Kultur

Im Nordflügel des fünfstöckigen Gebäudes entlang der Sandershäuser Straße entstehen rd. 5.930 Quadratmeter sozial geförderter Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen nach modernen Maßstäben. Hier sind künftig 96 helle Wohnungen in Größen zwischen 39 und 83 Quadratmetern vorgesehen. Die neu entstehenden Wohneinheiten werden ein bis drei Zimmer umfassen und über einen Wohn-Kochbereich, ein modernes

Duschbad, einen Flur sowie über Abstellräumlichkeiten und eine Loggia verfügen. Aufzüge verbinden die Etagen neben den historischen Treppenhäusern miteinander.

Der markante Turmbau am östlichen Ende des Nordflügels wird für die Nutzung als Kultur- und Gewerbefläche hergerichtet. Hierfür stehen künftig rd. 1.500 Quadratmeter Nutzfläche zur Verfügung. Die Anmietung und Nutzung ist durch die Stadt Kassel beabsichtigt.

Der sich nach Süden erstreckende Gebäudeflügel an der Westseite der Fabrik wird zu 96 Einheiten für seniorenrechtliches Service-Wohnen ausgebaut und umfasst dann insgesamt rd. 8.630 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Ein professioneller Betreiber wird die Vermietung der Wohnungen und die Betreuung der Bewohner nach Baufertigstellung übernehmen. Die einzelnen Appartements sind mit ein oder zwei Zimmern zum Wohnen und Schlafen sowie mit Kochgelegenheit, barrierefreiem Duschbad, Flur, Balkon oder Terrasse und Abstellraum in Größen zwischen 33 und 67 Quadratmetern geplant. Der Gebäude- und Etagenzugang ist barrierefrei und mit Aufzügen geplant.

Im Untergarage des Fabrikgebäudes sind 82 Stellplätze für Kraftfahrzeuge, teils behindertengerecht und mit Vorrichtungen für E-Mobilität, und 365 für Fahrräder vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt künftig über eine neu geplante Erschließungsstraße, die in die Agathofstraße münden wird.

Die Sanierung des gesamten Bestandsgebäudes erfolgt nach den besonderen energetischen Standards des KfW-Programms 55-EE. So werden neue Fenster mit hohem Dämmgrad eingebaut, Fassaden teilweise innenliegend gedämmt und es werden Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen installiert, die in ihrer Anordnung zusätzlich auf den Nordflügel die Optik der speziellen Oberlichter des Südflügels übertragen. Die Beheizung soll über das städtische Fernwärmenetz erfolgen. Damit wird das ehemalige Fabrikgebäude zukunftsfähig klimafreundlich hergerichtet.

Die denkmalgerechte Aufarbeitung und Erhaltung des Fabrikgebäudes umfasst neben den typischen Klinkerfassaden, den großzügigen Fensterflächen an den Fassaden und den architekturhistorisch wertvollen Oberlichtsälen, die entgegen früherer Planungen nun als Kalträume in Gänze erhalten bleiben, auch die speziellen Dächern selbst sowie den traditionsreichen und für das Areal markanten Werbeschriftzug „Salzmann & Comp.“ an der westlichen Giebelseite.

Nahversorgung, sozial geförderter Wohnraum sowie Eigentumswohnungen im Neubau

An der östlichen Grundstücksseite, angrenzend an die alte Fabrik, ist entlang der Agathofstraße ein Flachbau mit aufgesetztem Wohnriegel geplant. Hier entstehen im Erdgeschoss auf ca. 1.600 Quadratmetern ein großer Verbrauchermarkt sowie weitere kleine Gewerbeeinheiten für die Nahversorgung des neuen Quartiers und die weitere Umgebung.

Im ersten bis vierten Obergeschoss befinden sich darüber hinaus 56 Wohneinheiten mit überwiegender Ausrichtung in den ruhigen grünen Innenhof. 25 der Mieteinheiten sind als sozial geförderter Wohnraum geplant, die restlichen als Eigentumswohnungen. Diese Wohnungen werden mit Größen zwischen 33 und 95 Quadratmetern 1 bis 5 Zimmer umfassen und neben Küche/Kochgelegenheit, Dusch-/Bad sowie Flur und Abstellräumlichkeiten auch je nach Lage im Objekt über eine (Dach)Terrasse, eine Loggia oder einen Balkon verfügen.

Der Neubaukomplex entsteht nach den hohen energetischen Vorgaben des KfW-40-Programms und wird in seiner Außengestaltung durch eine entsprechende Farb- und Formgebung mit dem benachbarten Fabrikgebäude harmonisieren. Das Flachdach und der Dachvorsprung über dem Gewerbe werden extensiv begrünt und mit einer Photovoltaikanlage besetzt. Die Beheizung erfolgt über das städtische Fernwärmenetz.

Für die Kunden des Einzelhandels werden neben Fahrradstellplätzen entlang der Agathofstraße auch 78 Kfz-Stellplätze – teils behindertengerecht – entstehen. Für die Wohnungsmieter sind weitere 24 Stellplätze oberirdisch geplant.

*Altes Kesselhaus für Gastronomie, Café, Dienstleistungen o.ä.,
großzügige Außenanlagen für Erholung und Freizeit*

Das alte Kesselhaus mit dem markanten Schornstein im Süden des ehemaligen Fabrikgeländes wird zusammen mit dem Schornstein ebenfalls erhalten und den Denkmalschutzvorgaben entsprechend saniert. Es umfasst rd. 235 Quadratmeter Grundfläche. Weitere nutzbare Flächen im Gebäude ergeben sich abhängig vom Nutzungskonzept auf vorhanden und neuen Zwischenebenen. Vorgesehen ist es mit seiner Sonnenterrasse zur Nutzung für Gastronomie oder als Café oder anderweitige Dienstleistungen und damit als ein möglicher künftiger Quartiersmittelpunkt in den großzügig und ansprechend geplanten Außenanlagen des Wohncarrées Industriedenkmal Salzmann. Bewohner und Gäste können hier in ihrer Freizeit Aktivität, Genuss und Erholung verbinden und sich gemeinsam treffen. Durch die Öffnung der Außenanlagen im Innenhof und die Anlage einer querenden Wegverbindung zwischen der Agathofstraße und der Großalmeroder Straße/Melsunger Straße entlang des Kesselhauses wird auch das Zentrum Bettenhausens wieder passierbar, so dass alte Fußwegverbindungen wiederbelebt werden und die weitere Entwicklung des Stadtteils bereichern.

Moderne Seniorenresidenz im Süden des Areals

Ebenfalls im Süden des Geländes wird eine moderne Seniorenresidenz das neue Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann abschließen. Das U-förmige Gebäude der Seniorenresidenz entsteht in viergeschossiger Bauweise. Die geradlinig und modern gestaltete Fassade mit großzügigen Glaselementen wird in weißen und hellgrauen Farbtönen verputzt. So fügt sich das Haus mit seiner Farbgebung hervorragend in die umliegende Bebauung ein. Insgesamt

werden rd. 8.680 Quadratmeter barrierefreie Bruttogrundfläche nach dem energiesparenden Effizienzhaus-40-Standard der KfW erstellt. Die Beheizung erfolgt über das städtische Fernwärmenetz und auf dem begrünten Dach entsteht eine Photovoltaikanlage. Den Betrieb wird ein namhafter Pflegeheimbetreiber übernehmen. Neben stationärer Dauerpflege werden auch Kurzzeit- und Verhinderungspflege zum Angebot an diesem Standort gehören.

Die Seniorenresidenz wird über 163 moderne und großzügig geschnittene Appartements verfügen. 64 der Appartements sind nicht nur barrierefrei, sondern auch rollstuhlgerecht ausgestattet. Alle Appartements verfügen über ein eigenes Duschbad mit WC sowie neben dem Schwesternrufsystem auch über Telefon-, Internet- und Fernsehanschluss. Für ein familiäres und soziales Miteinander werden die Appartements in sieben eigenständig organisierte Wohngruppen gegliedert.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich hinter dem freundlichen und hotelähnlich gestalteten Eingangsbereich mit Empfang und Foyer eine Bibliothek zum Verweilen und ein großzügiges Bewohnerrestaurant mit eigener Küche und Sonnenterrasse. Ferner wird das Objekt über eine hauseigene Wäscherei für Bewohnerwäsche, ein Pflege- und Wellnessbad sowie Therapie- und Arzträume als auch einen Friseur und eine Fußpflege verfügen. Ebenfalls sind vier Fahrradstellplätze sowie 17 Pkw-Stellplätze – sechs davon behindertengerecht – mit Vorrichtungen für Ladeinfrastruktur vorgesehen.

Weiteres Flächenpotenzial aus Bebauungsplan

Der Bebauungsplan VII 42 Salzmann-Areal vom 17.4.2020 legt zudem auf dem Gelände vier weitere Flächen fest, die insgesamt bis zu 12.500 Quadratmeter Potenzial für eine Misch- oder Wohnnutzung aufweisen. Drei der vier Flächen sind derzeit nicht beplant, die vierte Fläche ist aktuell als Parkraum für Bewohner des Wohncarrées Industriedenkmal Salzmann vorgesehen.

Die Lage in Kassel

Das historisch bedeutende Salzmann-Areal liegt an der Sandershäuser Straße, die direkt in die Leipziger Straße mündet. Sie verbindet den Stadtbezirk Bettenhausen auf kurzem Wege mit dem nur zwei Kilometer entfernten Stadtzentrum an der Fulda mit dem Hauptbahnhof, der Altstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie mit vielen öffentlichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen als auch Kirchen. An der nahen Fulda liegen auch der Stadtpark Karlsau, das Auebad Kassel, das Buga-Gelände und das Auestadion Kassel. Ferner stehen in der Umgebung des neu entstehenden Wohncarrées Industriedenkmal Salzmann Straßenbahn- und Bushaltestellen zur Verfügung, die regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt sowie in das grüne Umland sicherstellen. Auch soll in fußläufiger Entfernung ein weiteres Baudenkmal, die Haferkakao-Fabrik, durch einen anderen Investor zu einem lebendigen Ort für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe mit weitläufigen Grünflächen denkmalgerecht saniert werden.

Über das Areal der ehemaligen Salzmänn-Fabrik

Die Bebauung des aktuell rd. 36.500 Quadratmeter großen Areals begann 1876 mit dem noch heute stehenden Backsteinbau der ehemaligen Textilfabrik „Salzmänn & Comp.“. 1890 lief die Produktion von Zelten und Zubehör bereits sehr gut, so dass auf dem Areal in den kommenden Jahrzehnten weitere Fabrikgebäude errichtet wurden und insgesamt bis zu 5.000 Mitarbeiter auf dem Gelände beschäftigt waren. Mit der Schließung der Fabrik 1971 wurde das Gelände zunächst in einen Gewerbepark umgenutzt, bevor es ab 1987 dann als Kulturfabrik mit vielseitigen Angeboten das Leben der Stadt Kassel bereicherte. 2007 wechselte die immer mehr in die Jahre gekommene Liegenschaft den Besitzer und es gab durch den Investor Pläne zum Bau einer Veranstaltungsarena sowie für ein Behördenzentrum. Beides ließ sich nicht umsetzen, 2012 begann der Abriss der nicht unter Denkmalschutz stehenden Produktionshallen. Mit Einstieg der Lindhorst Gruppe in die Planungen in den 2020er Jahren wurde ein Mix aus bezahlbarem Wohnraum, Seniorenwohnangeboten, ergänzendem Gewerbe, Kultur und ausreichendem Parkraum für die künftige Nutzung des historischen Areals in den Fokus genommen. Dieser neue Mix ist heute, nach der vollständigen Projektübernahme durch die Lindhorst Gruppe, detailliert ausgearbeitet und soll ab Herbst 2025 zur Wiederbelebung der alten Salzmänn-Fabrik im Sinne eines ansprechenden Nutzungskonzepts für die Stadt und Ihre Bewohner als neuer Mittelpunkt des Stadtteils Bettenhausen umgesetzt werden.

Bildmaterial & Downloads



Foto Derzeitiger Zustand des ehemaligen Fabrikgeländes Salzmänn & Comp. in Kassel

[...Download hier...](#)

Urheber: plan und bauwerk, Jan von Hörsten



Abbildung Lageplan des geplanten Wohncarrées Industriedenkmal Salzmänn, ein Projekt der Cureus, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure



Visualisierung Denkmalgeschütztes Fabrikgebäude Wohncarrée Industriedenkmal Salzmänn, Nordflügel (sozial gefördertes Wohnen), Perspektive Sandershäuser Str., ein Projekt der Cureus, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure



Visualisierung Denkmalgeschütztes Fabrikgebäude Wohncarrée Industriedenkmal Salzmänn, Nordflügel (sozial gefördertes Wohnen), Perspektive von Süden/Innenhof, ein Projekt der Cureus, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure



Visualisierung Denkmalgeschütztes Fabrikgebäude Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann, Südflügel (Service-Wohnen), Perspektive von Süden/Innenhof, ein Projekt der Cureus, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure



Visualisierung Denkmalgeschütztes Fabrikgebäude Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann, Südflügel (Service-Wohnen), Perspektive von Westen, ein Projekt der Cureus, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure



Visualisierung Denkmalgeschütztes Fabrikgebäude Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann, Turmbau am Nordflügel (Kultur), Perspektive Sandershäuser Str., ein Projekt der Cureus, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure



Visualisierung Denkmalgeschütztes Fabrikgebäude Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann, Turmbau am Nordflügel (Kultur), Perspektive von Osten, ein Projekt der Cureus, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure



Visualisierung Neubau Nahversorgung und Wohnen im Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann, Perspektive von Sandershäuser Str./ Agathofstr., ein Projekt der Cureus, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure



Visualisierung Neubau Nahversorgung und Wohnen im Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann, Perspektive vom Innenhof, ein Projekt der Cureus, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure



Visualisierung Denkmalgeschütztes Kesselhaus mit markantem Schornstein Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann, ein Projekt der Cureus, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure



Visualisierung Neubau der Seniorenresidenz im Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann, Perspektive vom Innenhof, ein Projekt der Cureus, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure



Visualisierung Neubau der Seniorenresidenz im Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann, Perspektive von Süden, ein Projekt der Cureus, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure

Pressekontakt

Christoph Wilhelm

T +49 171 56 86 575

E cw@cureus.de

W www.cureus.de

Über die Lindhorst Gruppe

Die in Winsen (Aller) im Landkreis Celle (Niedersachsen) ansässige Unternehmensgruppe ist seit ihrer Gründung 1931 durch Ernst Lindhorst ununterbrochen im Familienbesitz und aktiver Teil der Gemeinde. Seit mittlerweile fast 100 Jahren wird erfolgreich unter den Leitlinien Tradition, Verantwortung und Innovation am Ausbau und der Erweiterung der eigenen Geschäftsbereiche gearbeitet, die sich an den Grundbedürfnissen der Menschen orientieren.

Als familiengeführter Unternehmensverbund bietet die Lindhorst Gruppe über die JLW Holding AG Dienstleistungen in den Bereichen Land- & Forstwirtschaft, Erneuerbare Energien sowie Immobilien und über die Aureus Holding GmbH/ALV GmbH in den Sektoren Bau & Immobilien sowie Pflege & Gesundheit an.

Kompetenz, Innovation, Dynamik, Nachhaltigkeit, Vertrauen und Fairness sind dabei nur einige Werte, für die die Gruppe steht. Ebenso wichtig ist die Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt. Die Gruppe beschäftigt rund 3.000 Mitarbeiter im Bundesgebiet.

www.lindhorst-gruppe.de

Über die Cureus GmbH

Die Cureus GmbH hat ihren operativen Hauptsitz in Hamburg und ist mit rund 20 Jahren Erfahrung und einem Team von rund 130 Mitarbeitern ein Bestandshalter mit besonderer Expertise für Pflegeimmobilien in Deutschland, der sein Portfolio selbst entwickelt, aktiv managt und dabei immer wieder einzelne Objekte selektiv in den Verkauf gibt.

Mit der Systempflegeimmobilie hat Cureus einen einzigartigen Standard für Immobilien der vollstationären Pflege und des Service-Wohnens entwickelt, der sich als skalierbare Lösung standortunabhängig umsetzen lässt. Ausgerichtet an den geltenden Anforderungen des Gesetzgebers sowie den Bedürfnissen von Betreibern, Bewohnern und Kommunen, etabliert Cureus durch ihre Pflegeimmobilien mit System neue, einheitliche Maßstäbe für Qualität. Damit bietet das Unternehmen ein hocheffizientes Produkt, das in der Pflege höhere Wirtschaftlichkeit zu geringeren Kostenstrukturen mit verbesserter Wohn- und Servicequalität vereint. www.cureus.de