

HEERESBÄCKEREI

MAGAZINHOF KASSEL



EXPOSÉ

Heeresbäckerei Kassel

Exklusive Büroflächen im Gartengeschoss

Erstbezug nach denkmalgerechter Kernsanierung · Leuschnerstraße 79 A · 34134 Kassel-Niederzwehren



DGNB GOLD Sanierung Bürogebäude	QNG Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude	WiredScore GOLD Einziges Gebäude in Nordhessen
--	---	---

Dreifach-Zertifizierung: DGNB Gold · QNG · WiredScore Gold

Diese Kombination aller drei Qualitätssiegel ist nach bisheriger Marktkennntnis einzigartig in Nordhessen.

Relevant für Unternehmen mit ESG-Berichtspflicht (CSRD) und CO₂-Reduktionszielen.

Objektart	Denkmalgeschütztes Büro- und Multifunktionsgebäude, Erstbezug
Adresse	Leuschnerstraße 79 A, 34134 Kassel-Niederzwehren
Verfügbar	Gartengeschoss – sofort bezugsfertig
Bürofläche	850,20 m ² gesamt (gif MF-G 2023) · teilbar in NE 9: 456,70 m ² NE 10: 393,50 m ²
Zertifiziert	DGNB Gold · QNG · WiredScore Gold
Ankermieter	GOLDBECK · buck Vermessung · Rheinmetall
Provision	Für Mieter provisionsfrei
Stand	Juni 2026

1. Das Objekt

Die Heeresbäckerei – ein Industriedenkmal von 1939/40 im Quartier Magazinhof – wurde nach umfassender Kernsanierung zu einem modernen Business-Loft-Bürogebäude mit ca. 7.631 m² BGF revitalisiert. Das Gebäude gehört zu den vier DGNB-Gold-zertifizierten Büro- und Verwaltungsgebäuden in ganz Kassel – und ist das einzige davon mit noch freien Mietflächen. Als einziges Gebäude der Stadt trägt es zusätzlich die Dreifachzertifizierung DGNB Gold, QNG und WiredScore Gold.

Das Gartengeschoss bietet zwei unabhängige Einheiten mit ebenerdigen Privatgärten, separaten Eingängen und direktem Parkplatzzugang – eine in Kassel nahezu konkurrenzlose Konstellation.

Eckdaten

Architektur	Schoeps & Schlüter Architekten GmbH
Entwickler	Beethoven Development GmbH
Generaluntern.	GOLDBECK GmbH, Kassel
BGF	ca. 7.631 m²
Geschosse	3 Vollgeschosse + Gartengeschoss
Fertigstellung	Frühjahr 2026
Stellplätze	Parkhaus: 6 Plätze (alle elektrifiziert) · Außen: 8 Plätze direkt vor dem Gebäude · Fahrrad: 15 Plätze
Wärme	Fernwärme (keine fossile Verbrennung im Gebäude)
Strom	Photovoltaik auf dem Dach (denkmalgerecht eingepasst)
Konnektivität	WiredScore Gold · Cat-7/LWL · Glasfaser redundant

2. Zertifizierungen & Alleinstellung

DGNB Gold – erteilt für Sanierung Bürogebäude

Das DGNB-Gold-Zertifikat wurde erteilt. In ganz Kassel gibt es laut DGNB-Projektdatenbank vier DGNB-Gold-zertifizierte Büro- und Verwaltungsgebäude – alle vier auf dem Magazinhof-Campus. Die Heeresbäckerei ist das einzige davon mit noch verfügbaren Mietflächen und das einzige Gebäude der Stadt mit der Dreifachzertifizierung DGNB Gold, QNG und WiredScore Gold.

DGNB Gold Bürogebäude/Sanierung im Raum Kassel (DGNB-Projektdatenbank, Stand 06/2026):

- Magazinhof – Bodenmagazin (Gold 2022) – gleicher Campus, vollständig vermietet
- Magazinhof – Silomagazin Nord (Gold 2022) – gleicher Campus, vollständig vermietet
- Magazinhof – Silomagazin Süd (Gold 2022) – gleicher Campus, vollständig vermietet
- Heeresbäckerei Kassel (Gold 2026) – letztes Objekt im Quartier mit freien Flächen

Fazit: Das Gartengeschoss der Heeresbäckerei ist die letzte freie DGNB-Gold-Bürofläche im Quartier Magazinhof.

QNG · WiredScore Gold · Dreifach-Alleinstellung

Eines von vier DGNB-Gold-zertifizierten Büro- und Verwaltungsgebäuden in Kassel – und das einzige mit noch freien Mietflächen sowie der Dreifachzertifizierung DGNB Gold, QNG und WiredScore Gold.

Für Mieter bedeutet das konkret:

- ESG-Reporting: Zertifikat-Bundle direkt verwertbar im CSRD-Nachhaltigkeitsbericht
- Scope 1/2: Fernwärme + PV → keine fossile Verbrennung am Standort
- Employer Branding: höchste dokumentierte Arbeitsplatz- und Konnektivitätsqualität
- Finanzierung: DGNB Gold + QNG gelten als Proxy für EU-Taxonomiekonformität
- Zukunftssicherheit: kein Sanierungsrisiko, kein Stranded-Asset-Risiko

3. ESG-Konformität & EU-Taxonomie

Heizung / Wärme	Fernwärme: keine fossile Verbrennung im Gebäude → Scope-1-Emissionen am Standort = null
Strom	PV-Anlage Dach deckt Beleuchtung & sommerliche Kühlung → reduzierter Scope-2-Fußabdruck
Primärenergie	45 % Reduktion gegenüber GEG-Referenzgebäude – deutlich über NZEB-Niveau
Heizkosten	Ca. 50 % Ersparnis durch Wärmedämmverbundsystem gegenüber unsaniertem Bestand
Biodiversität	>1.000 m ² Gartenbereich, hauseigene Bienenvölker
EU-Taxonomie	DGNB Gold als anerkannter Proxy für Art.-7-Konformität (Klimaschutzziel); QNG direkt BEG-relevant
Brownfield	Kernsanierung Bestand: keine Graue Energie für Neubau – nachhaltiger als jeder Neubau
Barrierefreiheit	Vollständig DIN 18040 – Social-Kriterium (S in ESG) erfüllt

Für CSRD-berichtspflichtige Unternehmen:

- Die dreifache Zertifizierung (DGNB + QNG + WiredScore) liefert direkt verwertbare Nachweise für den Nachhaltigkeitsbericht – ohne eigene Erhebungskosten am Standort.

4. Verfügbare Flächen im Gartengeschoss

Das Gartengeschoss ist flexibel anmietbar – als Gesamtfläche oder in zwei eigenständigen Einheiten. Die Flächenermittlung erfolgt nach gif-Richtlinie MF-G, Stand 2023, Planstand 28.11.2023.

Option	A – Gesamtfläche	B – Unit 9 allein	C – Unit 10 allein
Bürofläche	850,20 m²	456,70 m²	393,50 m²
Archiv / Server	142,23 m²	ca. 78 m²	ca. 64 m²
Privatgarten (exklusiv)	181,23 m²	93,26 m²	87,97 m²
Stellplätze Parkhaus	6 Stk.	3 Stk.	3 Stk.
Außenstellplätze	8 Stk.	4 Stk.	4 Stk.
Fahrradstellplätze	15 Stk.	8 Stk.	7 Stk.
Incentive Küche	inklusive	inklusive	–
Incentive Garten (2 J.)	kostenfrei – erste 2 Mietjahre	kostenfrei – erste 2 Mietjahre	kostenfrei – erste 2 Mietjahre

Bürofläche (Option B+C) gemäß gif (MF-GIF 2023). Archiv/Server, Garten und Stellplatz-Angaben für Einzeleinheiten ca.-Werte.

Flexibilität auf einen Blick

Option A – Gesamtfläche 850,20 m²: Beide Units gemeinsam – Einbauküche (Wert ca. 25.000 €) in NE 9 inklusive, Privatgarten 181,23 m² [erste 2 Mietjahre kostenfrei]. Höchstes Incentive, eine Ansprechstelle.

Option B – Unit 9: 456,70 m²: Eigenständige Einheit mit separatem Eingang, Privatgarten 93,26 m² [erste 2 Mietjahre kostenfrei], Einbauküche inklusive (in NE 9 fest eingebaut), 3 Parkhaus- + 4 Außenstellplätze.

Option C – Unit 10: 393,50 m²: Eigenständige Einheit mit separatem Eingang, Privatgarten 87,97 m² [erste 2 Mietjahre kostenfrei], 3 Parkhaus- + 4 Außenstellplätze.

Alle Optionen: Erstbezug · DGNB Gold · QNG · WiredScore Gold · sofort verfügbar · provisionsfrei

Mobilität & Stellplätze - Details

Parkhaus - vollständig elektrifiziert

Alle 6 Parkhausstellplätze sind mit Ladeinfrastruktur (E-Ladestation) ausgestattet - kein separater Nachrüstaufwand für den Mieter. Das Parkhaus befindet sich im Quartier Magazin Hof.

Außenstellplätze - direkt vor dem Gebäude

Alle 8 Außenstellplätze liegen unmittelbar vor dem Gebäudeeingang des Gartengeschosses - kürzestmöglicher Weg vom Auto ins Büro. Optimal für Kunden- und Besucherverkehr.

Fahrradkeller - gesichert, bewitterungsfrei, elektrifiziert

15 Fahrradstellplätze im gesicherten Untergeschoss-Fahrradkeller, Zufahrbar über Rampe. Alarmgesichert, mit E-Lademöglichkeit.

Privatgarten - mehr als ein Außenbereich

181,23 m² Privatgarten gesamt - aufgeteilt auf beide Einheiten

Unit 9: 93,26 m² · Unit 10: 87,97 m² · je Einheit exklusiv und nicht öffentlich zugänglich

Jeder Privatgarten ist ausschließlich der jeweiligen Nutzungseinheit zugeordnet - kein geteilter Zugang, kein Gemeinschaftsgarten. Direkt über den separaten Eingang der Einheit erreichbar:

- Mitarbeitererevents & Grillen: ideale Fläche für Sommerfeste, Mitarbeitergrills, Team-Outdoorevents
- Kundenempfang im Grünen: repräsentativer Außenbereich für informelle Kundenmeetings und Empfänge
- Tägliche Erholung: ruhiger Rückzugsort für Pausen im Grünen - nachweislich produktivitätsfördernd
- Nachhaltigkeit: Teil des >1.000 m² Gesamtgartens mit Bienenvölkern - DGNB-Biodiversitätsbeitrag

Incentive: Erste 2 Mietjahre kostenfrei - der jeweilige Privatgarten wird für die ersten zwei vollen Mietjahre ohne Berechnung zur Verfügung gestellt. Ab dem 3. Mietjahr: 5,00 € pro m²/Monat.

5. Ausstattung & Gemeinschaftsflächen

Raumqualität

- Altbauflair & Loft-Charakter: großzügige Holz-Alu-Sprossenfenster, Parkett, Eichenholz-Innentüren (teils Glastür)
- Klimaboden und klimatisierte Serverräume je Einheit
- Elektrischer Sonnenschutz, raumakustische Maßnahmen (Deckensegel, Schallschutzhänge)
- Neue barrierefreie Aufzüge (neuer Aufzugsturm) - durchgängig barrierefreie Erschließung aller Ebenen
- Individueller Ausbau nach Mieterwunsch: Glastrennwände, Raumaufteilung etc. im Open-Book-Verfahren

Sanitär & Barrierefreiheit

- Rollstuhlgerechte WC-Anlage je Nutzungseinheit: vollständig DIN 18040-konform, direkt der Einheit fest zugeordnet
- Barrierefreie Erschließung aller Bereiche: neuer Aufzugsturm, stufenlose Zugänge, durchgehend rollstuhlgerecht

Tischlerküche - exklusiver Bestandteil jeder Einheit

Jede Nutzungseinheit verfügt über eine maßgefertigte Tischlerküche als festen Ausstattungsbestandteil:

- Massivholzküche vom Tischler, nach Maß - keine Serienlösung
- Steinarbeitsplatten in hochwertiger Naturstein- oder Keramikausführung
- Markeneinbaugeräte vollständig integriert, Qualitätsstufe gehobener Objektausstattung
- Einbauküche in Unit 9: Die Tischlerküche ist in NE 9 fest eingebaut und dauerhaft Bestandteil dieser Einheit - bei Einzelanmietung NE 9 wie auch bei Gesamtanmietung stets inklusive

Konnektivität & Sicherheit

- WiredScore Gold: redundante Glasfaser-/LWL-Anschlüsse, Cat-7-Verkabelung, Multianbieter-Zugang
- Highspeed-Internet / Quartiers-WLAN
- Individuell programmierbare EMA (Einbruchmeldeanlage) je Nutzungseinheit
- Videoüberwachung im Außenbereich, Zutrittskontrolle per Chipkarte (rechtsteuerbar)
- Separater Eingang je Nutzungseinheit - abgesichert, chipkartenkontrolliert

Tagungsräume & Eventlocation »Josefine«

Professionelle Tagungsräume – separat buchbar

Großzügige Tagungsräume mit modernster Videokonferenz- und Präsentationstechnik stehen allen Mietern zur stundenweisen oder tagesweisen Buchung zur Verfügung. Ideal für Kundenpräsentationen, Beiratssitzungen und externe Workshops – ohne eigene Investition in Konferenztechnik.

Eventlocation »Josefine« – bis zu 100 Personen

Die Eventlocation der Heeresbäckerei ist eines der außergewöhnlichsten Alleinstellungsmerkmale des Gebäudes. Inspiriert von der legendären Bar Joséphine im Hôtel Lutetia in Paris – einer Ikone des französischen Art Déco mit eleganten Kurvenformen, warmen Materialien und einer Atmosphäre zwischen Luxus und Gastlichkeit – wurde die Location mit hochwertigen Designer-Polstermöbeln und handverlesenen Materialien ausgestattet.

Kapazität bis zu 100 Personen · Mitarbeiterevents · Kundenempfänge · Firmenfeiern · externe Veranstaltungen

Als Mieter der Heeresbäckerei haben Sie exklusiven Zugang – ein Standortvorteil, den kein anderes Bürogebäude in Kassel bieten kann.

Vertragsrahmen

- Mietlaufzeit: 10 Jahre (120 Monate) – bevorzugte Festlaufzeit
- Verlängerungsoptionen: 2 × 5 Jahre (jeweils einseitig durch Mieter ausübbar)
- Indexierung: Wertsicherung über VPI
- Übergabe: Erstbezug, renoviert
- Umbauten: individuell möglich (Glastrennwände etc.) im Open-Book-Verfahren, im Mietzins berücksichtigt
- Provision: für Mieter provisionsfrei

7. Lage & Quartier

Kassel (ca. 200.000 Einwohner, drittgrößte Stadt Hessens) ist ein etablierter Wirtschafts-, Hochschul- und Kulturstandort (documenta, ca. 25.000 Studierende, ca. 30.000 Unternehmen). Das Quartier Magazinhof in Niederzwehren verbindet ruhiges, grünes Wohnumfeld mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und kurzen Wegen in die Innenstadt.

- Adresse: Leuschnerstraße 79 A, 34134 Kassel-Niederzwehren
- ÖPNV: sehr gute Anbindung an das städtische KVG-Netz
- Pkw: Quartiers-Parkhaus mit 25 E-Ladestationen · Außenstellplätze direkt vor dem Gebäude
- Fahrrad: UG-Fahrradkeller mit E-Laden · sichere Abstell- und Ladeinfrastruktur
- Umfeld: Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie in direkter Nähe
- Grün: malerische Wohnlage, Grünflächen, Parks

8. Kontakt & nächste Schritte

Heeresbäckerei GmbH & Co. KG

Leuschnerstraße 79 A · 34134 Kassel

Ansprechpartner: Oliver Buck

Telefon: 0561 – 983 982 95 · Mobil: 0173 – 740 57 66

E-Mail: kontakt@heeresbaeckerei-kassel.de

Web: heeresbaeckerei-kassel.de · Instagram: [@heeresbaeckereiks](https://www.instagram.com/heeresbaeckereiks)

Rechtliche Hinweise

Das DGNB-Gold-Zertifikat sowie das WiredScore-Gold-Zertifikat liegen vor. Das QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) ist Teil der Zertifizierungsinfrastruktur des Gebäudes. Der Energieausweis befindet sich in Erstellung. Flächenangaben gemäß gif MF-G 2023, Planstand 28.11.2023. Alle Angaben sind ca.-Angaben und freibleibend; maßgeblich ist ausschließlich der abzuschließende Mietvertrag. Irrtümer und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist vertraulich, nur für den benannten Empfänger bestimmt und stellt kein rechtsverbindliches Angebot dar. Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.