

PRESSEMITTEILUNG

Industriedenkmal Salzmänn – Grundsteinlegung für neues Wohnquartier in Kassel-Bettenhausen

- **Rückblick auf die Grundsteinlegung vom 23. April 2026**
- **Sanierung des historischen Fabrikgebäudes für 96 Einheiten des sozialen Wohnens läuft bereits nach Denkmalschutzvorgaben und KfW-55-EE-Standard**
- **compassio Seniorenresidenz mit 163 Plätzen für vollstationäre Pflege sowie Kurzzeit- und Verhinderungspflege bereits im Bau**
- **Insgesamt entstehen 152 größtenteils geförderten Wohnungen, 96 Betreute Wohnungen und 163 Pflegeplätzen**
- **Fertigstellung der ersten Bauabschnitte im vierten Quartal 2027**
- **Neuer, lebendiger Mittelpunkt für alle Generationen entsteht in Bettenhausen**
- **Wohnen, Pflege, Kleingewerbe, Supermarkt, Gastronomie, Kultur sowie Flächen für Freizeit und Erholung auf dem Areal vorgesehen**
- **Investition von bis zu 100 Millionen Euro für Gesamtprojekt geplant**

Hamburg/Ulm/Kassel-Bettenhausen, 24. April 2026. Mit einem feierlichen Festakt wurde gestern der Grundstein für die neue compassio Seniorenresidenz auf dem Areal des Wohncarreés Industriedenkmal Salzmänn in Kassel-Bettenhausen gelegt. Das Ereignis markierte dabei nicht nur den Baustart für den modernen Pflegestandort, sondern gilt als symbolischer erster Meilenstein für die Entwicklung des gesamten Areals hin zu einem neuen, lebendigen Wohnquartier und Mittelpunkt im Stadtbezirk Bettenhausen.

Im Beisein des Kasseler Oberbürgermeisters Dr. Sven Schoeller und der Stadtbaurätin Simone Fedderke wurde die traditionelle Zeitkapsel gemeinsam mit den weiteren Projektbeteiligten von Seiten der Bauherrin Cureus, des künftigen Betreibers für die Seniorenwohn- und Pflegeangebote, compassio, und der Firma MBN als Generalunternehmer für den Neubau der Residenz, im Fundament versenkt. Neben dem eigentlichen Festakt wurden den rund 150 Gästen auch vertiefende Informationen zu neu entstehenden Wohncarreé und erste Einblicke in die Baustelle präsentiert. Für die weiteren Bauabschnitte fungiert Cureus selbst als Generalunternehmer. Das neue Wohnquartier entsteht an der Sandershäuser Straße 34 in 34123 Kassel (Hessen).

„Mit der Entwicklung des Salzmänn-Areals verwirklicht sich für die Stadt Kassel eine lang ersehnte Zukunftsperspektive. Im Kasseler Osten wird damit ein neues und attraktives Kapitel der Stadtentwicklung aufgeschlagen. Das historische Industriedenkmal wird hochwertig erhalten und gleichzeitig wird Wohn- und Lebensqualität im Quartier geschaffen, die den Bedürfnissen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, insbesondere älteren Menschen und Haushalten mit geringem Einkommen, gerecht wird. Darüber freuen wir uns sehr“, sagte Oberbürgermeister Sven Schoeller und bedankte sich für die gute Zusammenarbeit mit den beteiligten Unternehmen.

„Die Revitalisierung des Salzmänn-Areals ist ein Schlüsselprojekt für die Kasseler Stadtentwicklung“, sagt Kassels Stadtbaurätin Simone Fedderke. „Es ist beeindruckend zu sehen, wie hier die Balance zwischen dem Erhalt unseres industriellen Erbes und der Schaffung von modernem, dringend benötigtem Wohnraum gelingt. Mit der Kombination aus denkmalgerechter Sanierung nach hohen energetischen Standards und einem breiten

Angebot von sozial gefördertem Wohnen bis hin zur stationären Pflege setzen wir ein starkes Zeichen für ein inklusives und lebendiges Bettenhausen. Dieses Quartier wird nicht nur architektonisch, sondern vor allem sozial ein neuer Ankerpunkt für alle Generationen in unserer Stadt.“

„Die Zeremonie verdeutlicht die Bedeutung des Bauvorhabens für die lokale Stadtplanung: Hier entsteht ein Lebensraum, der historische und moderne Architektur mit sozialer Verantwortung verbindet“, sagt Roman Fabel Hansen, Projektleiter der Cureus, und ergänzt: „Sowohl die Sanierung der denkmalgeschützten Fabrik als auch der erste entstehende Neubau laufen derzeit ganz nach Plan. Die Gewerke greifen auf dem weitläufigen Areal Hand in Hand, wir wünschen uns, dass das so bleibt und blicken optimistisch der pünktlichen Fertigstellung der ersten Bauabschnitte im vierten Quartal 2027 entgegen.“

Uwe Frey, Niederlassungsleiter der MBN GmbH, die als Generalunternehmer den Neubau der Seniorenresidenz verantwortet, blickt optimistisch auf den laufenden Neubau: „Einmal mehr werden wir bei solch einem Projekt nach dem Systemansatz der Cureus aktiv. Wir blicken auf eine langjährige erfolgreiche Zusammenarbeit zurück und freuen uns über diesen ganz besonderen Standort mit seinem historischen Charme umso mehr. Nun, nach dem erfolgreich gelegten Grundstein, werden wir in die Hochbauphase wechseln, so dass man die Residenz dann Stück für Stück wachsen sehen kann.“

Johannes Knake, CPO (Geschäftsführer) bei compassio, über den neuen Standort: „Wir freuen uns, Teil dieses besonderen Wohnquartiers zu sein, das nun in Bettenhausen als neuer sozialer Mittelpunkt entsteht. Mit unserem Angebot der vollstationären Pflege in der Seniorenresidenz und des Betreuten Wohnens im Westflügel des ehemaligen Fabrikgebäudes, liefern wir der Stadt und der Umgebung dringend benötigte Kapazitäten in der Pflege und Betreuung von Senioren. Hierbei werden wir selbstverständlich nach unseren hohen qualitativen Standards arbeiten, die das Wohlergehen der Bewohnerinnen und Bewohner in den Mittelpunkt stellen. Aber auch auf das Wohl unseres künftigen Teams legen wir großen Wert. Über 100 neue, krisenfeste und moderne Arbeitsplätze werden bei uns in den Bereichen Pflege, Verwaltung, Haustechnik sowie Services entstehen.“

Pascal Kleine, Geschäftsführer der Pecuria, die den Vertrieb der Wohn- und Pflegeapartments an private Anleger verantwortet: „Seit Ende 2025 läuft bereits der Vertrieb der noch im Westflügel des ehemaligen Fabrikgebäudes zu erstellenden Betreutes-Wohnen-Einheiten. Erwerber können hier davon profitieren, dass wir bereits im Voraus Darlehen zu guten Zinskonditionen in Höhe von 1,66 Prozent aus dem Förderprogramm 261 der KfW für sie gesichert haben, die im Rahmen des Kaufs an sie übertragen werden können. Besonders attraktiv ist für die Anleger auch die Denkmal-AfA von zunächst neun Prozent auf die Sanierungskosten. Die Kaufpreise starten ab rund 215.000 Euro. Wir warten zudem mit einem einzigartigen Angebot auf: Zum einen bieten wir mit nach hohen KfW-Anforderungen errichteten Neubauten oder dem in diesem Falle auch entsprechend sanierten Baudenkmal eine nachhaltige Investmentlösung. Überdies bietet die am Markt einmalige Pecuria-Sicherheit gegen Mietausfall für Erwerber Ertragssicherheit in wirtschaftlich unruhigen Zeiten. Und mit unserem vorrangigen Belegungsrecht für einen Pflegeplatz bei einem unserer Partner in ganz Deutschland, umfasst das Angebot auch eine ausgezeichnete soziale Komponente für Käufer. Für die Appartements der stationären Pflege in der Seniorenresidenz auf dem Areal haben wir ebenfalls gerade die Vertriebsvorbereitungen angestoßen. Hierzu folgen weitere Informationen zu gegebener Zeit.“

Moderne compassio Seniorenresidenz entsteht im Süden des Areals

Das u-förmige Gebäude der Seniorenresidenz entsteht seit Jahresbeginn 2026 bis zum Sommer 2027 als Neubau in viergeschossiger Bauweise nach dem typischen Cureus-Ansatz der Systempflegeimmobilie. Als Generalunternehmer für diesen Bauabschnitt ist die Firma MBN GmbH im Einsatz.

Insgesamt werden rd. 9.170 Quadratmeter barrierefreie Bruttogrundfläche nach dem energiesparenden Effizienzhaus-40-Standard der KfW erstellt. Die Beheizung erfolgt über das städtische Fernwärmenetz und auf dem begrünten Dach ist eine Photovoltaikanlage geplant. Mit seiner geradlinig und modern gestalteten Fassade mit großzügigen Glaselementen sowie einer abgestimmten Farbgebung in weißen und hellgrauen Putz-Farbtönen, wird sich das Haus hervorragend in die umliegende Bebauung einfügen.

Den Betrieb und die Vergabe der Pflegeplätze wird der erfahrene Betreiber compassio übernehmen. Neben stationärer Dauerpflege werden auch Kurzzeit- und Verhinderungspflege zum Angebot an diesem Standort gehören. Mit der Residenz entstehen über 100 Arbeitsplätze in Voll- und Teilzeit in den Bereichen Pflege, Verwaltung, Haustechnik sowie Services.

Die Seniorenresidenz wird über 163 moderne und großzügig geschnittene Einzelzimmer verfügen. 64 der Zimmer sind nicht nur barrierefrei, sondern auch rollstuhlgerecht ausgestattet. Alle Pflegezimmer 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 Zimmer 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.

Die einzelnen Apartments für stationäre Pflege aus der Seniorenresidenz werden 2026 in den Einzelvertrieb an Kapitalanleger entsprechend dem Prinzip einer Eigentumswohnung über den Vertriebspartner Pecuria GmbH gehen.

Sanierung im historischen Fabrikgebäude für 96 Einheiten des sozialen Wohnens läuft

Im Nordflügel des fünfstöckigen ehemaligen Fabrikgebäudes entlang der Sandershäuser Straße entstehen rd. 5.930 Quadratmeter sozial geförderter Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen nach modernen Maßstäben. Cureus fungiert bei diesem Bauabschnitt, der unter Denkmalschutzauflagen erfolgt, selbst als Generalunternehmen. Mit der Fertigstellung wird zum Herbst 2027 gerechnet.

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.

Im Untergarage des Fabrikgebäudes sind für diesen Bauabschnitt 33 Stellplätze für Kraftfahrzeuge, teils behindertengerecht und mit Vorrichtungen für E-Mobilität, und 161 für Fahrräder geplant. Die Zufahrt erfolgt künftig über die Agathofstraße.

Die spätere Vermietung der Wohnungen erfolgt über die Verwaltungsgesellschaft der Lindhorst Gruppe in Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnraumversorgungsstelle von Kassel. Kontakt kann über Rufnummer 05143 9810 0 oder vermietung-aur@lindhorst-gruppe.de bei Fragen aufgenommen werden.

Weiterhin Betreutes Wohnen sowie Kulturflächen im Fabrikgebäude geplant

Der sich nach Süden erstreckende Gebäudeflügel an der Westseite der Fabrik wird zu 96 Einheiten für seniorenrechtliches Betreutes Wohnen ausgebaut und umfasst dann insgesamt rd. 8.630 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. compassio wird die Vermietung der Wohnungen und die Betreuung der Bewohner nach Baufertigstellung übernehmen. Die einzelnen Apartments 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. Hier ist bereits der Vertrieb der Einheiten über Pecuria im Gange. Erwerber profitieren von guten Zinskonditionen in Höhe von 1,66 Prozent aus dem Förderprogramm 261 der KfW, die im Rahmen des Kaufs an sie übertragen werden können. Zusätzlich gilt für die Anleger auch die Denkmal-AfA von zunächst neun Prozent auf die Sanierungskosten. Die Kaufpreise starten ab rund 215.000 Euro. [Zum Exposé...](#)

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. Hier besteht enger Austausch mit der Stadt Kassel zur Anmietung und Nutzung.

Im Untergarage des gesamten 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.

Mit der Sanierung des Westflügels und des Turmgebäudes wird begonnen, sobald alle Voraussetzungen dafür erfüllt sind.

Die Sanierung des gesamten Bestandsgebäudes erfolgt nach den besonderen energetischen Standards des KfW-Programms 55EE. So werden neue Fenster mit hohem Dämmgrad eingebaut und Fassaden teilweise innenliegend gedämmt. 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 Oberlichtsäulen, 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.

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 Karlshöhe, das Auebad Kassel, das Buga-Gelände und das Auestadion Kassel. Ferner stehen in der Umgebung des neu entstehenden Wohnquartiers 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 Salzmann-Fabrik

Die Bebauung des aktuell rd. 36.500 Quadratmeter großen Areals begann 1876 mit dem noch heute stehenden Backsteinbau der ehemaligen Textilfabrik „Salzmann & 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/Cureus, detailliert ausgearbeitet und wird derzeit zur Wiederbelebung der alten Salzmann-Fabrik im Sinne eines ansprechenden Nutzungskonzepts für die Stadt und Ihre Bewohner als neuer Mittelpunkt des Stadtteils Bettenhausen umgesetzt.

Bildmaterial & Downloads



Foto Grundsteinlegung Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann, v.l.n.r.: S. Fedderke (Stadtklimarätin Kassel), C. Möhrke (CEO Cureus), J. Knake (CPO compassio), Dr. S. Schoeller (Oberbürgermeister Kassel), R. Fabel Hansen (Projektleiter Cureus), S. Moskalzow (Bauleiter MBN), Hessen, ein Projekt der Cureus

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

Urheber: Christoph Wilhelm



Abbildung Lageplan Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann in Kassel, Hessen, ein Projekt der Cureus

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

Urheber: Pecuria GmbH



Visualisierung denkmalgerecht sanierter Südflügel der ehem. Salzmann-Fabrik für Betreutes Wohnen im Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann, Perspektive von Westen, Hessen, ein Projekt der Cureus

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

Urheber: Imagineering 3d/Christina Tölle



Visualisierung denkmalgerecht sanierter Südflügel der ehem. Salzmann-Fabrik für Betreutes Wohnen im Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann, Perspektive von Süden, Hessen, ein Projekt der Cureus

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

Urheber: Imagineering 3d/Christina Tölle



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

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

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure



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

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

Urheber: Maik Barvels, SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure



Visualisierung compassio Seniorenresidenz Kassel-Bettenhausen, Hessen, ein Projekt der Cureus

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

Urheber: Imagineering 3d/Christina Tölle

Über Cureus

Die Cureus GmbH hat ihren operativen Hauptsitz in Hamburg und ist mit rund 20 Jahren Erfahrung und einem Team von rund 135 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

Über Pecuria

Die Pecuria GmbH ist seit 2024 ein Spezialist für den Einzelvertrieb von nachhaltigen Pflegeappartements. Die innovative Vertriebsplattform für Seniorenimmobilien besteht aus einem 20-köpfigen Team an den Standorten Hannover und Hamburg, das mehr als 30 Jahre Erfahrung in der Konzeption, dem Bau und dem Vertrieb von Seniorenimmobilien über unterschiedliche Kanäle vereint.

Pecuria bietet für Anleger eine in doppelter Hinsicht nachhaltige Investmentlösung und ist der einzige Anbieter unabhängig extern geprüfter Pflegeimmobilien: So werden ausschließlich KfW40-Neubauimmobilien oder bereits im Bau befindliche Projekte nach KfW40-Standard – teils mit dem Ziel der DGNB-Silber-Zertifizierung – angeboten, die dem Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung entsprechen. Diese Immobilien werden demnach ökologisch nicht stranden, sie haben noch lange laufende Betreiberverträge und ein zunächst geringes Risikoprofil in Hinblick auf Folgeinvestitionen. Jedem Erwerber sind darüber hinaus nachhaltige persönliche Sicherheiten und Mehrwerte garantiert: Eine eigens eingerichtete Sicherheit gegen Mietausfall steht für Ertragssicherheit und ein Belegungsprivileg für den Erwerber und sein familiäres Umfeld garantiert bevorzugten Zugang zu rund 14.200 Pflegeplätzen und Service-Wohneinheiten in Partnerresidenzen in Deutschland. Pecuria-Objekte werden in Hinblick auf ihre technische, ökonomische und soziale Tragfähigkeit von unabhängigen Unternehmen wie dem TÜV SÜD, der Dekra und der SozialGestaltung analysiert.

Derzeit vertreibt Pecuria hochwertige Pflegeapartements an den Standorten Kassel (Hessen) und Osterholz-Scharmbeck (Niedersachsen). Weitere Standorte in West- und Norddeutschland folgen laufend. Die zu erwartende Nettoanfangsrendite für Anleger liegt derzeit bei bis zu vier Prozent. www.pecuria.de

Pressekontakte:

Christoph Wilhelm

Unternehmenskommunikation

Cureus GmbH/Pecuria GmbH/
Lindhorst Gruppe

Lindhorst Gruppe

+49 171 56 86 575

cw@cureus.de

David Meyer

Leiter Marketing

MBN GmbH

+49 5401/495-1375

d.meyer@mbn.de

Christine Breyer

Leitung Marketing

compassio Gruppe B.V.

+49 731 40969-1403

presse@compassio.de