

Änderungsantrag zur DS 2020/302/V - Städtebaulicher Grundvertrag zur Entwicklung des Wohnbaugebietes „Im Merketale II“

Folgende Änderungen werden übernommen bzw. neue Paragraphen und Absätze eingefügt:

§ 2 Verfahren zur Erlangung eines städtebaulichen Konzepts

Absatz 1, Satz 3 wird geändert: „Die Stadt erarbeitet die Aufgabenstellung für dieses Verfahren auf Grundlage der von der LEG finanzierten Phase Null, die in Absatz 4 näher geregelt wird.“

Der letzte Satz in Absatz 1 erhält folgenden Wortlaut: „Das Verfahren wird als öffentlicher Architektenwettbewerb durchgeführt.“

Im Absatz 2, nach Satz 1 wird hinzugefügt: „Dabei ist die Entwicklung eines autoarmen Quartiers unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen umweltgerechter Mobilitätsformen anzustreben.“

Absatz 4 wird hinzugefügt: „Die LEG wird auf ihre Kosten ein vorgeschaltetes Bürger*innenbeteiligungsverfahren ‚Leistungsphase Null‘ beauftragen und finanzieren, um in einem partizipativen Prozess die Planungsprämissen zu erarbeiten. Die Leistungsphase Null dient der Stadt zur Erarbeitung der Aufgabenstellung nach Absatz 1: Unter Einbezug der Stadtverwaltung, des Stadtrats, der städtischen Bevölkerung sowie der unmittelbaren Nachbarschaft sollen die Aufgabenstellung für den städtebaulichen Wettbewerb entwickelt sowie die Auswahl der Planungsbüros und der Jury getätigt werden. Es ist durch die LEG sicherzustellen, dass die Verwendungsmöglichkeiten durch die Stadt nicht eingeschränkt sind (insbesondere Vervielfältigungsrecht, Verwendungsrecht, Bearbeitungs- und Umgestaltungsrecht).“

§ 3 Übertragung der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes für das Vertragsgebiet

Im Absatz 1, Satz 3 wird die Klammer nach „fachlicher Ausarbeitungen“ wie folgt neu gefasst

(insbesondere Konzepte zur Baukultur, zu Klimaschutz und Klimaanpassung einschließlich Energieversorgung, zur Freiflächengestaltung sowie zur Mobilität.)

Der § 4 wird wie folgt neu gefasst: § 4 Bindungen zur künftigen Nutzung und Weiterveräußerung

(1) Die LEG verpflichtet sich, durch geeignete Verfahren bei der Veräußerung der Baugrundstücke für eine gute Durchmischung der Bevölkerungsstruktur im Viertel zu sorgen (junge Familien, barrierefreies Wohnen im Alter, Mehr-Generationen-Wohnprojekte, Sonderwohnformen u.a.). Die Veräußerung zum Festpreis oder im Losverfahren ist zu bevorzugen. Eine Vergabe zum Höchstgebot ist einer Durchmischung nicht dienlich und daher ausgeschlossen.

(2) Die LEG verpflichtet sich, Bauland mit mindestens 20 v. H. der gemäß den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes zulässigen Geschossfläche als Sonderwohnformen (z. B. Wohnprojekte von Baugemeinschaften oder Genossenschaften, andere Bau- und Wohngruppen, Menschen mit Behinderung oder betreutes Wohnen) zu realisieren.“

(3) Auf mindestens der Hälfte der gemäß den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes zu bebauenden Fläche ist Geschosswohnungsbau vorzusehen. Auf maximal ein Drittel der gemäß den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes vorgesehenen Bauflächen sind Einfamilienhäuser zulässig.

(4) Die LEG verpflichtet sich, Bauland mit mindestens 20 v. H. der gemäß den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans zulässigen Geschossfläche gezielt für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau entsprechend der geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Thüringen (Innenstadtstabilisierungsprogramm — ISSP) oder entsprechender Folgerichtlinien im Konzeptverfahren auszuschreiben oder den entsprechenden Anteil an Geschossfläche selbst zu bauen. Die Stadt unterstützt die LEG bei der Beantragung der öffentlichen Förderung.

(5) Während der Laufzeit der öffentlichen Förderung im Sinne des Thüringer Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (ThürWoFG) besteht zugunsten der Stadt ein allgemeines Belegungsrecht nach den Bestimmungen der §§ 9 Abs. 2 i. V. m. 16 Abs. 2 ThürWoFG. Die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende sind in den jeweiligen Mietverträgen anzugeben.

(6) Die weiteren Einzelheiten werden in einem gesondert abzuschließenden Vertrag zwischen Stadt und LEG geregelt.

§ 8 Neuordnung der Grundstücksverhältnisse

Absatz 4: Der gesamte Absatz wird durch folgenden Satz ersetzt: „Die LEG verpflichtet sich, durch einen gesondert abzuschließenden und notariell bekundeten Grundstücksübertragungsvertrag die für öffentliche Zwecke erforderlichen Flächen unentgeltlich und kostenfrei auf die Stadt zu übertragen.“

Es werden zwei neue Paragraphen 10 und 11 eingefügt, alle folgenden Paragraphen werden entsprechend neu nummeriert.

§ 10 Aspekte der Sozialen Infrastruktur, Inklusion

(1) Die LEG unterstützt die Stadt Weimar bei den Kosten der für das Plangebiet erforderlichen Kindergartenplätze. Die weiteren Einzelheiten werden in einem gesondert abzuschließenden Vertrag zwischen Stadt und LEG geregelt.

(2) In allen Planungsphasen zur Entwicklung der öffentlichen Flächen sind Belange von Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen. Die Gestaltung und Ausstattung der öffentlichen Flächen sollen soweit wie möglich die Anforderungen an Barrierefreiheit erfüllen und die Teilhabe für Menschen mit und ohne Behinderung ermöglichen.

§ 11 Aspekte von Energieversorgung und Klimaschutz

(1) Die LEG verpflichtet sich ein energetisches Quartierskonzept vorzulegen, das verschiedene Varianten zur Energieversorgung für das Gebiet untersucht. Die Variante mit den niedrigsten Treibhausgas-Emissionen ist bevorzugt umzusetzen. Dabei ist auch ein Anschluss an vorhandene Wärmenetze bzw. Versorgungsanlagen bzw. eine in Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand gemeinschaftliche Lösung zu prüfen.

(2) Um im Wohnbaugebiet „Im Merketale II“ möglichst das Ziel der Klimaneutralität (mindestens bilanziell) zu erreichen, wird für die Gebäude ein Energiestandard nach KfW Effizienzhaus 40 oder energetisch besser vorgegeben.

(3) Alle Dachflächen mit Ausnahme der von Nebenanlagen, sofern sie keiner anderweitigen Nutzung wie bspw. Dachgärten oder -terrassen oder Restriktionen unterliegen, werden für die Solarenergienutzung (bevorzugt Photovoltaik) in Kombination mit Dachbegrünung vorgesehen, abzüglich von Abstandsflächen, technischen Aufbauten, Wartungsgängen u.a., die nach technischem Regelwerk erforderlich sind.

(4) Bei der Planung des Wohngebietes ist prinzipiell darauf zu achten, so wenig Fläche wie möglich zu versiegeln.

(5) Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich weitere Planungsziele im Planungsablauf, z. B. aus der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit, ergeben können.