

über
STV-Büro

an

**Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und
Verkehr**

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Herr Henrich
Zimmer-Nr.: 03-138
Telefon: 0641 306 2331
Telefax: 0641 306 2352
E-Mail: stephan.henrich@giessen.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
61-Ne/rf

Ihr Schreiben vom

Datum
5. Juni 2018

Kenntnisgabe des 1. Städtebaulichen Änderungsvertrages für 2 Bergkasernen-Baufelder

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird über den am 17.05.18 erfolgten Abschluss des o.g. 1. Änderungsvertrages zwischen der mittelhessischen wohnen GmbH/mw und dem Magistrat informiert. Nach konzeptioneller Abstimmung der aus Vermarktungsgründen von mw gewünschten Änderungen in den Baufeldern 1a und 6 der ehem. Bergkaserne mit dem Ziel eines Ersatzes von Reihenhäusern durch weitere Mehrfamilienhäuser wurde eine Vertragsänderung erforderlich.

Für das Baufeld 1a an der Altarasstraße bedeutet dies, dass statt der bereits genehmigten zwei Reihenhauszeilen mit insgesamt 12 Wohneinheiten sowie dem zusätzlich geplanten Mehrfamilienhaus (12 WE) jetzt vier nahezu baugleiche, kleinere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 WE gebaut werden mit verminderter Gesamtwohnfläche gegenüber der Ursprungsplanung.

Im Baufeld 6 wird eine Reihenhauszeile (8 WE) durch zwei kleine Mehrfamilienhäuser ersetzt und der Standort der Tiefgarage verlegt und dadurch besser an die Topografie angepasst. Durch Verkleinerung eines weiteren geplanten Mehrfamilienhauses wird erreicht, dass sich die Anzahl der Wohneinheiten in diesem Baufeld nicht ändert. Der Grünanteil wird noch vergrößert.

Der Änderungsvertrag enthält auch Regelungen zur

- Prüfung einer sinnvollen quartiersbezogenen Nutzung und anschließenden Realisierung des Funktionsgebäudes am privaten Quartierspark und
- Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit zum mw-Anteil am Quartierspark.

Zum Funktionsgebäude will/soll mw nochmals die bereits im Baufeld 1a und seiner Nachbarschaft wohnenden Haushalte befragen, ob es ein Interesse an einer gemeinschaftlichen Nutzung, die allerdings auch wirtschaftlich darstellbar sein muss, gibt. Zudem stimmen Dez II und das Jugendamt ab, ob statt dem Funktionsgebäude und dem noch nicht gebauten angrenzenden Wohnhaus eine KITA als Ersatzbauwerk für die abgängige Einrichtung der St. Thomas-Morus-Gemeinde am Lärchenwäldchen errichtet werden könnte.

Der Magistrat begrüßt die konzeptionellen Änderungen und zusätzlichen vertraglichen Regelungen, da

- im Baufeld 1a auch weiterhin 12 größere, familiengerechte Wohneinheiten zu besser bezahlbaren Konditionen angeboten werden können,
- durch die verkleinerten Gebäude mit einer zusätzlichen Öffnung der Gebäudefront eine städtebauliche Verbesserung erreicht wurde,
- im Baufeld 1a für jede zusätzlich entstehende Wohneinheit nicht der reduzierte Stellplatzschlüssel, sondern der übliche Schlüssel gemäß Stellplatzsatzung nachgewiesen werden muss und somit 6 zusätzliche Stellplätze entstehen werden,
- der Vertrag jetzt eine durchsetzbare Regelung zur öffentlichen Zugänglichkeit des privaten Quartiersparkes aufnimmt und
- eine Regelung zur möglichen Realisierung des Funktionsgebäudes oder alternativ einer sinnvollen Ersatzlösung gefunden wurde.

In der Anlage werden Auszüge der bisherigen und die geänderte/ergänzte Vertragsfassung sowie die geänderten Baukonzept-Unterlagen beigelegt.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der geänderten Bebauung nicht erforderlich.

Ich bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen


Peter Neidel
(Stadtrat)



Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch

(alt)

Stand: 30.01.2015

Die Universitätsstadt Gießen, vertreten durch den Magistrat, Stadtplanungsamt,

Stadt,

und die Fa. Mittelhessische Wohnen GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Herrn David Szegedi und Herrn Christoph Scheld,

Investor,

schließen folgenden Vertrag:

§ 1. Gegenstand des Vertrags

Vertragsgegenstand sind alle erforderlichen zusätzlichen Regelungen der zur Verwirklichung der vom Investor geplanten Bauvorhaben im in der Anlage 1 gekennzeichneten Teilgebiet des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Bergkaserne III“ (rechtswirksam ab 11. Oktober 2014) sowie die Abrechnung der Planungskosten.

• ^ •

§ 5. Regelungen zur Realisierung einzelner Gebäude

Der Investor verpflichtet sich dazu, das in der Anlage 1.3 näher beschriebene eingeschossige Funktionsgebäude innerhalb der öffentlichen Grünfläche parallel, spätestens jedoch innerhalb desselben Baujahres des im Übergang zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 (Westteil)/Baufeld 1b und der privaten Grünfläche/Quartierspark geplanten dreigeschossigen Wohngebäudes, zu errichten.

Änderungsvertrag

17.05.2018

zum Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vom 30.01.2015 (§ 10 Abs. 4)
über die bauliche Ausgestaltung und sonstige Regelungen zu Baufeldern der ehem.
Bergkaserne/Gießen

Die Universitätsstadt Gießen, vertreten durch den Magistrat, Stadtplanungsamt, (Stadt),

und die Fa. Mittelhessische Wohnen GmbH, vertreten durch
die Geschäftsführer Herrn David Szegedi und Herrn Christoph Scheld, (Investor),

schließen folgenden Änderungsvertrag zu o.g. Städtebaulichem Vertrag:

1. § 5 erhält die neue Überschrift:
Regelungen zu einzelnen Gebäuden und Zugänglichkeit des Quartiersparkes
2. § 5 wird in 2 Absätze untergliedert; Abs. 1 enthält folgende geänderte und ergänzte Regelung zum Funktionsgebäude:
Der Investor verpflichtet sich dazu, für das in der Anlage 1.3 näher beschriebene eingeschossige Funktionsgebäude bis zum 31.10.2018 einen Nachweis zur Realisierung einer gemeinschaftlichen oder auf sonstige Art dem Quartier dienenden Nutzung bis spätestens 31.12.2019 vorzulegen. Wenn dieser Nachweis nicht vorgelegt wird, verpflichtet sich der Investor zur Begrünung des entsprechenden Baufeldes und Integration in seine Teilfläche des Quartiersparkes bis spätestens 30.06.2019.
3. Abs. 2 (neu) wird wie folgt ergänzt:
Der Investor verpflichtet sich dazu, gegenüber allen Käufer/innen und Eigentümer/innen im Baufeld 1b die Duldung einer öffentlichen Zugänglichkeit des zugehörigen Quartiersparkes, ausschließlich auf der Fläche der Feuerwehrdurchfahrt, durchzusetzen. Die Feuerwehr-Durchfahrt wird an beiden Seiten zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin abgepollert.
4. Die abgestimmten neuen Baukonzepte für die mw-Baufelder 1a und 6 (Anlage) werden Bestandteil des Vertrages und ersetzen die bisherigen entsprechenden Teile der Vertragsanlage.
Der Investor verpflichtet sich zur Realisierung der vorabgestimmten neuen Baukonzepte für die Baufelder/BF 1a und 6 mit
im BF 1a:
 - 4 Mehrfamilienhäusern in schmalere Baufenstern (als ursprünglich geplant) und maximal 36 Wohneinheiten, davon 12 familiengerechte Einheiten (4-ZKB),
 - Stellplatzschlüssel 1,5 St./WE für die zusätzlichen Wohneinheiten (18 zus. Stellpl.),
 - gegenüber Ursprungsplanung erhöhtem Grünanteil und
 - verbleibendem Befreiungsbedarf bezüglich der Gebäudeflächen und Garagen/Stellplätzen tlw. außerhalb der Baugrenzen/Stellplatzflächen sowie des Mindest-Grünanteiles und

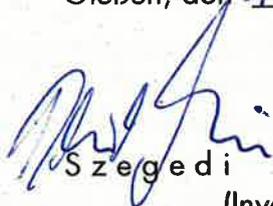
im BF 6:

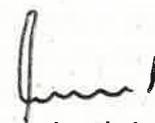
- Ersatz einer Reihenhausezeile durch 2 kleine Mehrfamilienhäuser und Verkleinerung/
Absenkung eines ursprünglich größer geplanten Mehrfamilienhauses am Brumlikweg
mit dann insgesamt maximal 61 Wohneinheiten,
- höherem Grünanteil als ursprünglich geplant und
- geänderter, befreiungspflichtiger Lage der Tiefgarage.

**Der Investor verpflichtet sich zur Einhaltung der sonstigen Planfestsetzungen und
Vertragsregelungen in beiden Baufeldern.**

5. Der Investor verpflichtet sich zur vollständigen Realisierung des Baufeldes 1b gemäß
den Planfestsetzungen bzw. erteilten Baugenehmigungen und wie im Städtebaulichen
Vertrag geregelt.
6. Der Investor nimmt zur Kenntnis, dass die Stadtverordnetenversammlung und somit
auch die Öffentlichkeit über diesen Änderungsvertrag informiert werden.

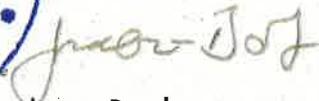
Gießen, den 17.05 2018


Szegedi
(Investor)


Scheld



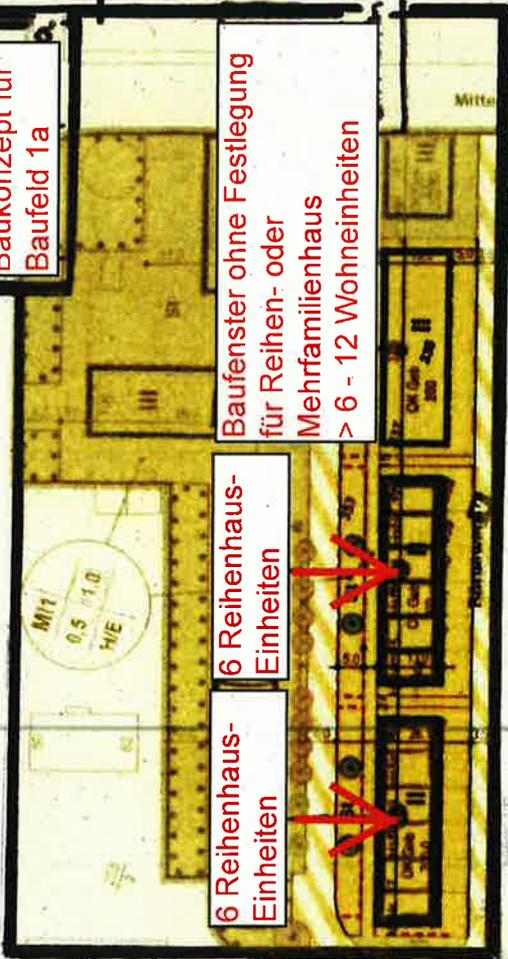
Neidel
(Stadtrat)


Grabe-Bolz
(Oberbürgermeisterin)

Anlage

Neue Baukonzepte und Darstellungen zu den Baufeldern 1a und 6 der ehem. Bergkaserne

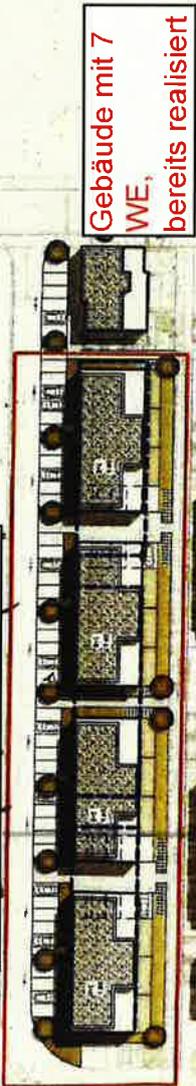
Bebauungsplan mit altem Baukonzept für Baufeld 1a



6 Reihenhauseinheiten

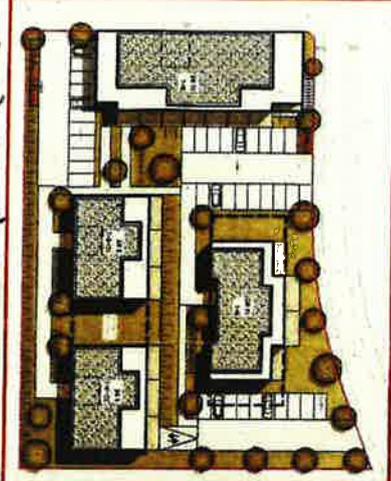
Baufelder ohne Festlegung für Reihen- oder Mehrfamilienhaus > 6 - 12 Wohneinheiten

mw-Baufeld 1a (neu)

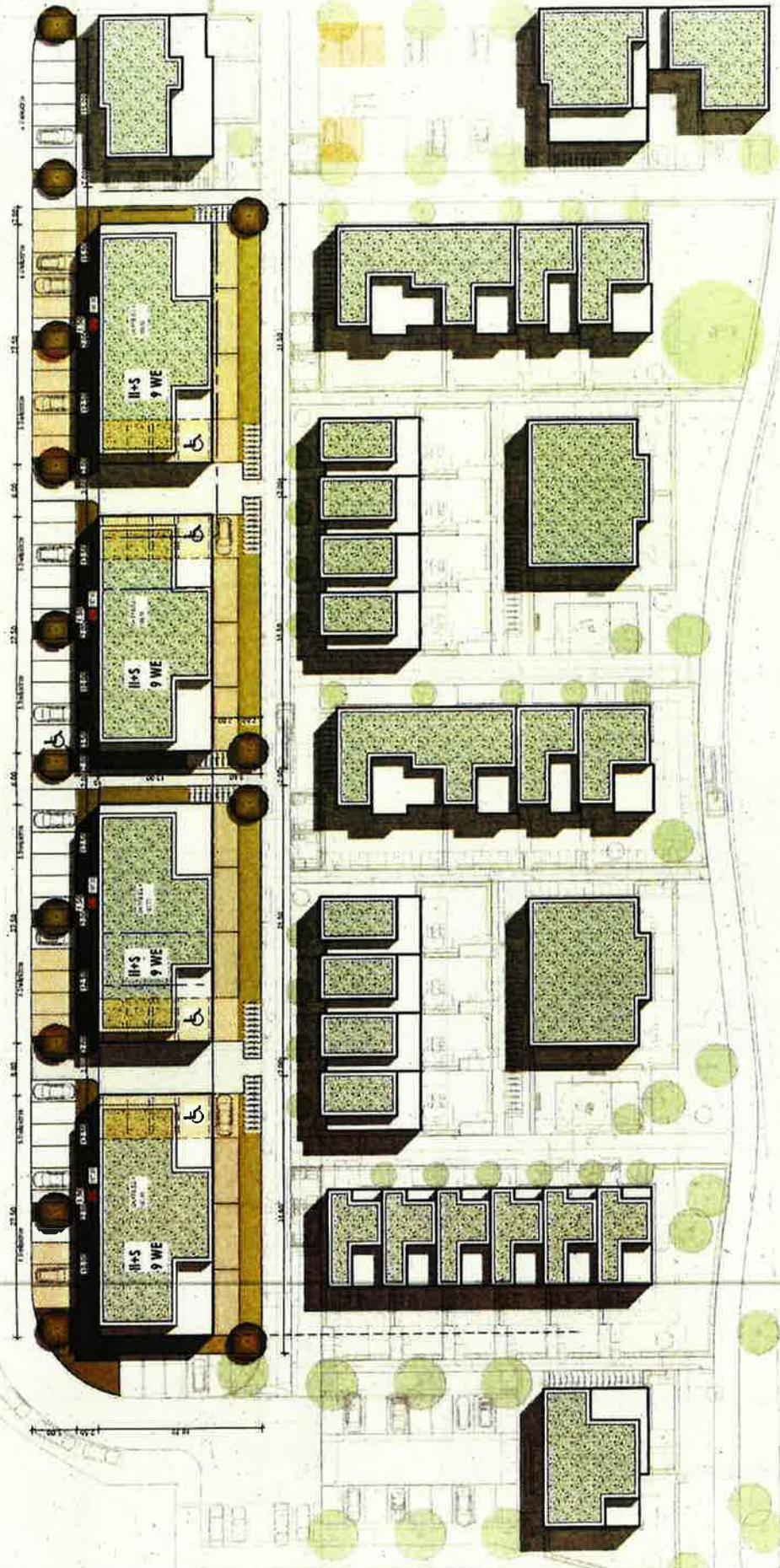


mw-Baufeld 6 (neu):

- statt einem Reihenhause (8 WE)
- 2 kleine Mehrfamilienhäuser,
- Reduzierung eines Mehrfamilienhauses
- > konstante WE-Gesamtzahl
- > geänderte Tiefgaragenlage
- > höherer Grünanteil



Neuer Stellplatznachweis:
 - 24 Wohneinheiten mit 1:1-Nachweis
 unverändert (weiße Stellplätze)
 - 12 zusätzliche Wohneinheiten mit
 1:1,5-Nachweis=18 Stellplätze (rötlich
 markiert)
 Stadtplanungsamt, 26.01.2018



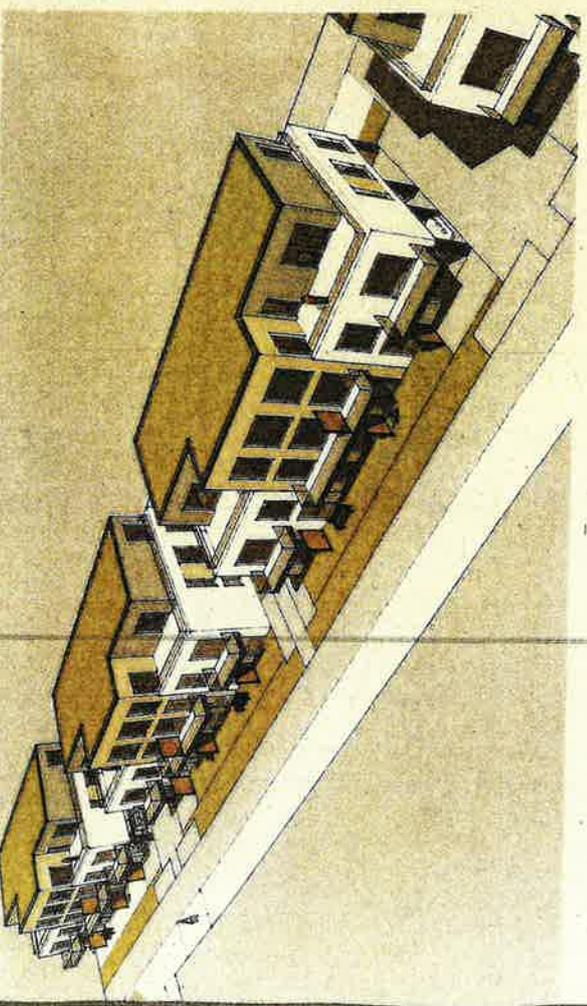
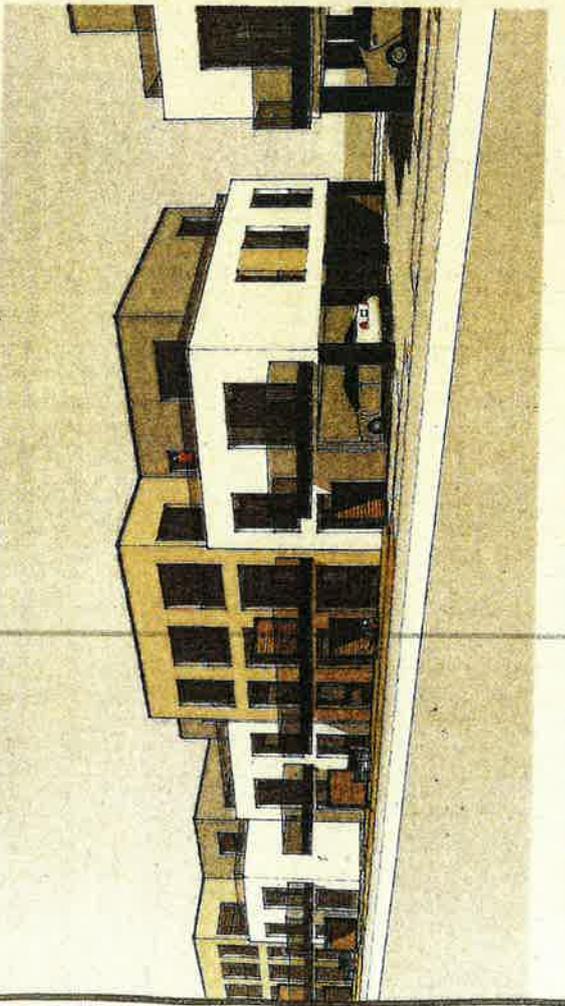
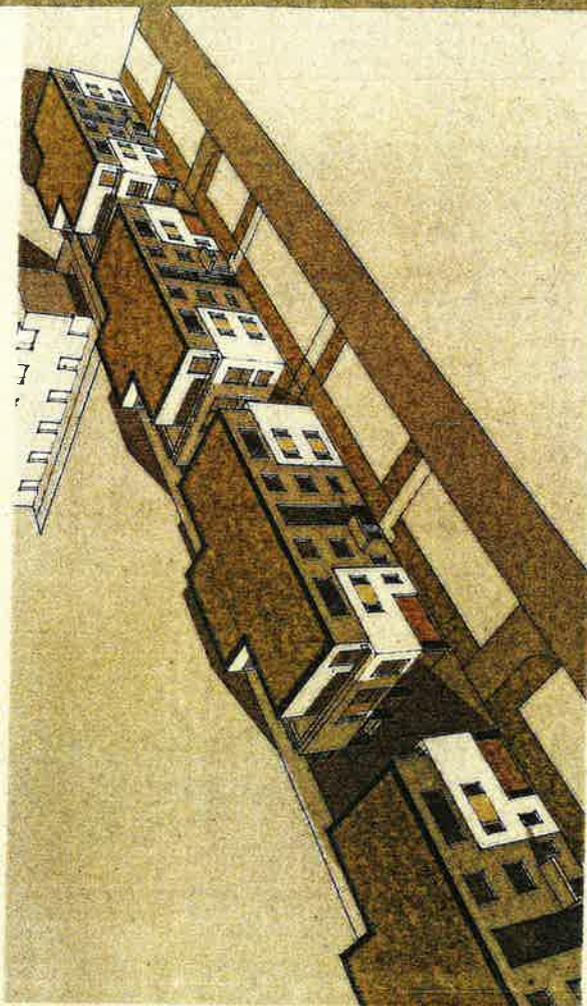
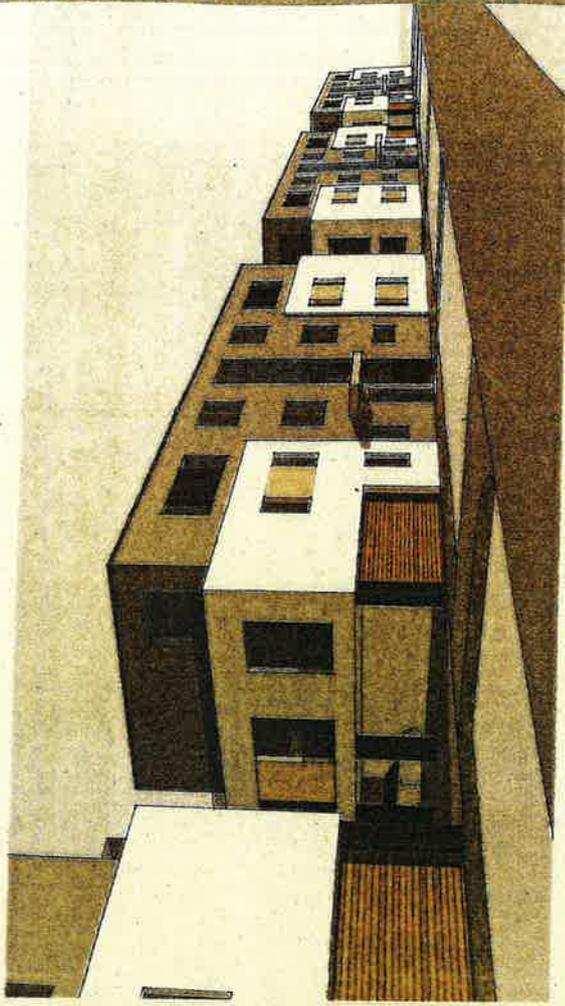
Freiflächenplan_M 1:500_Entwurf 06

Wohnquartier Bergkaserne, 35394 Gießen

Planstand 14.12.2017

14.12.2017

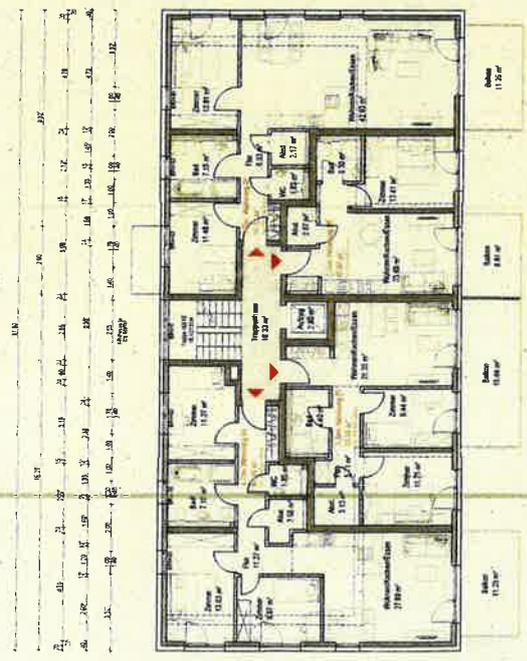
DMANN
architekten



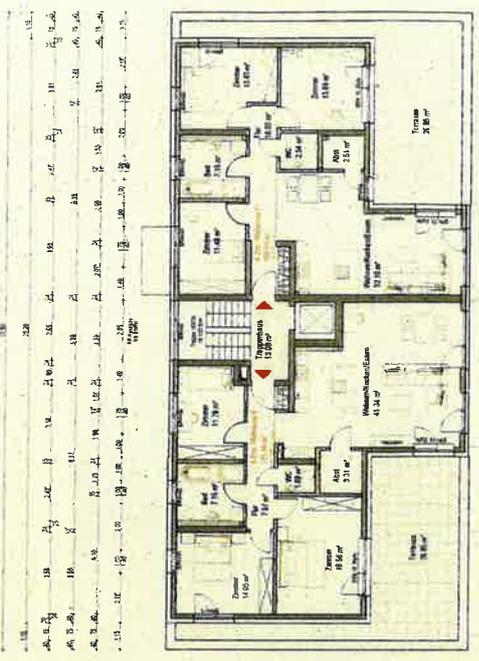
Parzelle 1-3, Entwurf 06, Visualisierung

Wohnquartier Bergkaserne, 35394 Gießen

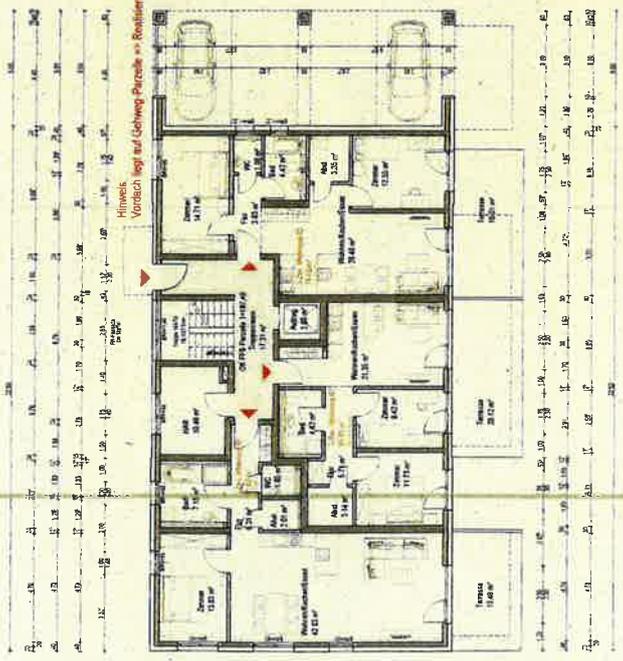
Planstand 14.12.2017



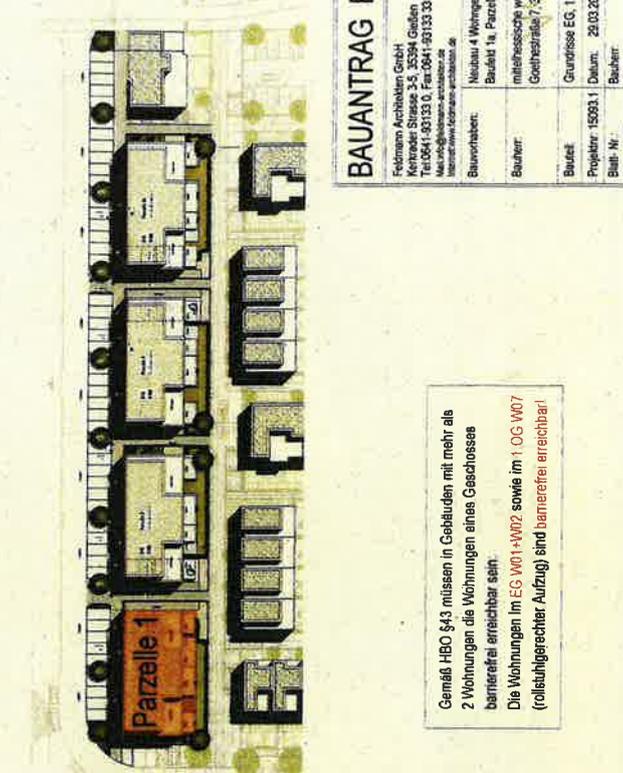
1.0G - Parzelle 1



2.0G - Parzelle 1



EG - Parzelle 1



Gemäß HBO §43 müssen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.
Die Wohnungen im EG, W01+W02 sowie im 1. OG, W07 (rollstuhlgerechter Aufzug) sind barrierefrei erreichbar!

BAUANTRAG Parzelle 1 OKFFB EG = 187,40mann

Feldmann Architekten GmbH
Königsplatz 3-5, 35394 Gießen
Tel: 0641-93133-0, Fax: 0641-93133-33
www.feldmann-architekten.de

FELDMANN architekten

Stanzort: Neubau 4 Wohngebäude im "Wohnquartier Bergheim", Bauteil 1a, Parzelle 1-3+4a, 35390 Gießen

Bauherr: mehrschichtige Wohnen Gießen, vork. durch David Stoppel, Gießerallee 7, 35390 Gießen

Bauzeit: Grundrisse EG, 1.0G+SG, Parzelle 1 Maßstab 1:200
Projektnr.: 15093.1 Datum: 28.03.2018 pos.: GK
Blatt-Nr.: Bauherr: Architekt
BA 2.0 PZ 1



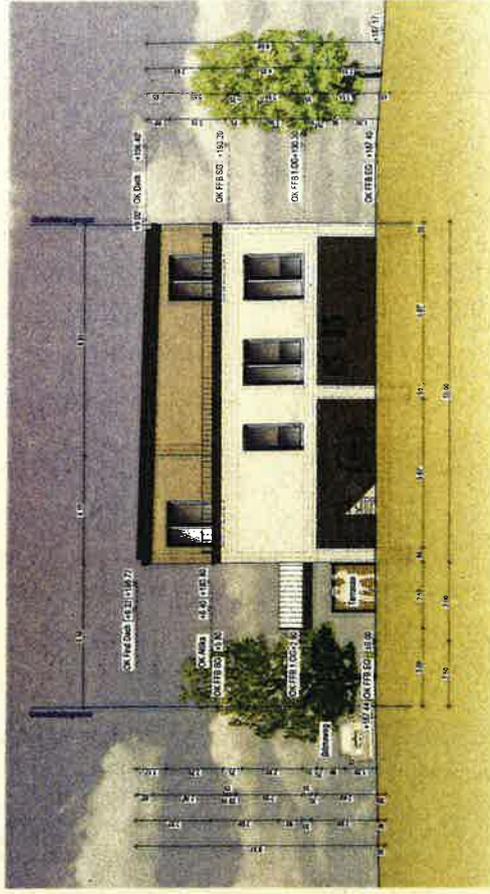
Südansicht Parzelle 1



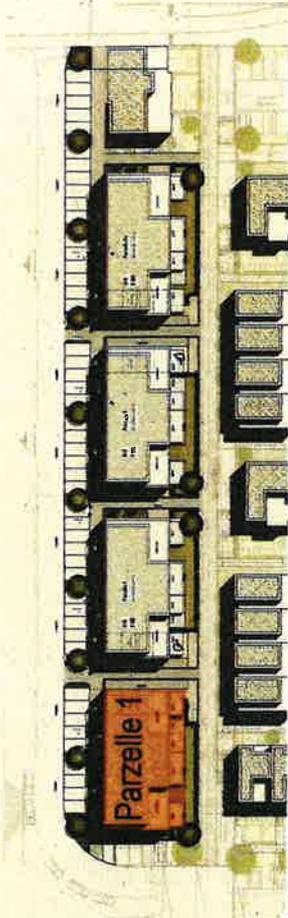
Westansicht Parzelle 1



Nordansicht Parzelle 1



Ostansicht Parzelle 1



BAUANTRAG Parzelle 1 OKFFB EG = 187,40qmüNN

Feldmann Architekten GmbH
 Kerkzeder Straße 3-5, 35394 Gießen
 Tel. 0641-93133 0, Fax 0641-93133 33
 Mail: info@feldmann-architekten.de
 Internet: www.feldmann-architekten.de

FELDMANN
architekten

Bauherr: Nelba 4 Wohngebäude im "Vierquartier Bergesheim", Bauteil 1a, Parzelle 1-3+4a, 35390 Gießen

Bauherr: Mittelhessische Wohnen GmbH, vert. durch David Stegeli
 Goethestraße 7, 35390 Gießen

Bauprojekt: 15093, Datum: 29.03.2016, Maßstab: 1:100
 Blatt-Nr.: gez. GK, Architekt

