

## Grundstücksvergabe Gemeinschaftliches Wohnen an der "Philosophenhöhe"

Die Stadt Gießen möchte im Bereich des Bebauungsplans GI 03/17 "Ehem. Motorpool-Gelände" im Baufeld WA3 (5.368 m<sup>2</sup>) Grundstücke im Rahmen eines Konzeptverfahrens an gemeinschaftliche Wohninitiativen zu einem Festpreis veräußern. Der Preis wird erschließungskostenfrei (außer Hausanschlüsse, wie zum Beispiel für Wasser, Strom und Fernwärme) bei **230 €/m<sup>2</sup>** liegen<sup>1</sup>.

Für die Gestaltung des Konzeptverfahrens wurde eine Steuerungsgruppe installiert, die aus der Oberbürgermeisterin, dem Amt für Soziale Angelegenheiten, dem Stadtplanungsamt, dem Vermessungsamt (als Referent der Oberbürgermeisterin), dem Liegenschaftsamt und dem externen Prozessbegleiter besteht. Hierin werden die gewonnenen Erkenntnisse beraten, die Vorgehensweise bestimmt, die Ausschreibungstexte beschlossen und über die Konzepte entschieden.

Die Federführung für die Kommunikation hat Frau Ines Müller vom Amt für soziale Angelegenheiten. Von hier aus wurden die Adressen der im Vorfeld registrierten Gruppen zur weiteren kostenfreien Information, Beratung und Vorbereitung auf die Ausschreibung an einen externen Prozessbegleiter, Herrn Reinhard Thies, weitergeleitet.

Es ist ein vierstufiges Verfahren geplant: nach einer ersten Sondierung und informellen Interessensbekundung (1) folgt eine verbindliche Interessensbekundung (2) und schließlich ein Projektantrag (3). Abschließend wird ein Vergabegremium über die Projektauswahl und damit die Grundstücksvergabe entscheiden und Vereinbarungen mit den ausgewählten Gruppen zur Reservierung der Grundstücke vorbereiten (4).

Das Verfahren unterliegt nicht dem offiziellen Vergaberecht. Ein Rechtsanspruch auf eine Grundstückszuweisung besteht nicht und ist nicht einklagbar.

### I Verfahren

Seit Anfang Mai 2021 ist die informelle Interessensbekundung abgeschlossen. Die gemeinschaftlichen Wohninitiativen erhalten dieses Exposé zur verbindlichen Interessensbekundung. Mit der Aufforderung zur Antragsstellung wird insbesondere das Kapitel V erneut aktualisiert.

---

<sup>1</sup> Der Grundstückspreis kann sich weiter reduzieren, sofern mind. 4 Wohneinheiten bezogen auf einzelne Gebäude im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit entsprechenden Sozialbindungen unter Inanspruchnahme entsprechender Förderprogramme erstellt werden.

## **1. Informelle Interessenbekundung**

### **Einbindung aktueller und weiterer Initiativen**

In einem ersten Schritt wurden die aktuell interessierten Initiativen der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in der Philosophenhöhe von dem externen Prozessbegleiter in informellen Einzelgesprächen über den aktuellen Sach- und Verfahrensstand informiert und es wurden in bilateralen Abstimmungsterminen mögliche Umsetzungsschritte erörtert.

Parallel sind weitere potentiell interessierte Initiativen und Multiplikatoren ausfindig gemacht, aktiviert und in das informelle Verfahren einbezogen worden.

In einem 2. Schritt wurden die gewonnenen Erkenntnisse systematisch zusammengefasst, für die Sitzungen der Steuerungsgruppe am 03.02.2021 und 16.04.2021 aufbereitet und in dieser hinsichtlich des Aspekts des Umsetzungseinstiegs im Jahr 2021 beurteilt. Es wird die Teilnahmeberechtigung von gemeinschaftlichen Wohninitiativen anhand von bestimmten Merkmalen (u.a. gemeinsame Leit motive hinsichtlich des Wohnens, selbst gewählte Gemeinschaft und Zusammensetzung, Prinzip der Selbstorganisation und der gegenseitigen Unterstützung, verbindliche und tragfähige Organisationsstruktur, innovativer Ansatz und Mindestanzahl an Haushalten) festgelegt.

### **Runder Tisch: Gemeinschaftliche Wohnprojekte**

Die Steuerungsgruppe konstituierte am 07.05.2021 den Runden Tisch mit allen interessierten gemeinschaftlichen Wohninitiativen, bei dem über das weitere Verfahren informiert sowie Fragen besprochen und Anregungen aufgenommen wurden. Der Runde Tisch diente den Initiativen zur Information über das folgende Verfahren und, wie durch den externen Prozessbegleiter bereits im Vorfeld initiiert, als Forum zum gruppenübergreifenden Kennenlernen, dem Austausch und dem Abgleichen von Planungsständen sowie dem Ausloten von Synergiepotentialen/-effekten bei der Umsetzung der Vorhaben. Es handelte sich um eine nicht öffentliche Veranstaltung.

## **2. Verbindliche Interessenbekundung**

Auf Grundlage der Vorgaben der Ausschreibung des Konzeptwettbewerbes ist von den Initiativen bis zum 21.06.2021 um 15 Uhr eine verbindliche Interessenbekundung vorzulegen. Diese Interessenbekundungen werden von der Steuerungsgruppe nach Qualitäts- und Machbarkeitsstandards kategorisiert und auf Vergabetauglichkeit beurteilt. Das Interessenbekundungsverfahren wird Ende Juni 2021 abgeschlossen sein.

## **3. Antragsstellung**

Die favorisierten Initiativen werden anschließend zur qualifizierten Antragstellung aufgerufen. Dazu wird von der Steuerungsgruppe unter Einbeziehung des externen Prozessbegleiters ein standardisierter Antragsleitfaden entwickelt und veröffentlicht. Die Initiativen erhalten eine Frist für die Antragsabgabe bis zum 18.10.2021.

## **4. Projektauswahl**

Eine Jury tagt als Vergabegremium im November 2021 und entscheidet über die Anträge. Mit den ausgewählten Wohninitiativen wird jeweils eine Vereinbarung geschlossen, die eine Reservierung des Grundstücks für ein Jahr vorsieht. Den Abschluss bildet anschließend ein Kaufvertrag mit der Auflage innerhalb von zwei Jahren den Bau abgeschlossen zu haben.

## Zusammengefasster Prozessablauf

|                       |                                                                                                                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nov. 2020 - Jan. 2021 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abfrage / Begleitung / Qualifizierung Baugruppen / Suche Bauinteressierte / Vernetzung</li> </ul>       |
| 1. Quartal 2021       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sitzung Steuerungsgruppe / Zwischenstand / Festlegung Verfahren und Ausschreibungsunterlagen</li> </ul> |
| 2. Quartal 2021       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Runder Tisch mit Infos / Rückfragen / Vernetzung weiterer Gruppen / Synergien</li> </ul>                |
| 2. Quartal 2021       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Steuerungsgruppe zur Festlegung der entgeltigen Ausschreibungsbedingungen</li> </ul>                    |
| 2. Quartal 2021       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindliche Interessensbekundung</li> </ul>                                                            |
| 2. Quartal 2021       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorprüfung / Steuerungsgruppe zur Festlegung der Gruppen, die sich bewerben dürfen</li> </ul>           |
| 3. Quartal 2021       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antragsstellung/Bewerbung bzw. Absage</li> </ul>                                                        |
| 4. Quartal 2021       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sitzung Vergabegremium und Grundstücksreservierung</li> </ul>                                           |

## II Verbindliche Interessensbekundung

Die verbindliche Interessensbekundung der gemeinschaftlichen Wohninitiativen ist bis zum 21.06.2021 um 15 Uhr in einfacher ausgedruckter Form und als pdf-Anhang einer E-Mail Amt für soziale Angelegenheiten einzureichen. Sie dient als Grundlage für die anschließende Antragstellung.

Teilnahmeberechtigt sind gemeinschaftliche Wohninitiativen

1. ... die sich zu einer Baugemeinschaft (Genossenschaft/Personengesellschaft) zusammenschließen, um ein Grundstück zu erwerben und ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu entwickeln/zubauen.
2. ...die sich zu einer Mieter\*innengemeinschaft (eingetragener Verein) zusammenschließen, um in Kooperation mit einem gemeinwohlorientierten Investor ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu realisieren, wobei deren Geschäftsbeziehungen durch vertragliche Grundsätze (Kooperations-Vereinbarung) definiert sind.
3. ...die sich als Wohnungseigentümer-Gesellschaft zusammenschließen, um individuell Eigentumswohnungen in einem gemeinsamen Wohnobjekt zu erwerben, wobei sich die Einzeleigentümer\*innen darüber hinaus verpflichten, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu realisieren, in dem deren Geschäftsbeziehungen durch vertragliche Grundsätze (Kooperations-Vereinbarung) definiert sind.

Gemeinschaftliche Wohninitiativen sind darüber hinaus durch folgende Merkmale charakterisiert:

- Es handelt sich um eine Gruppe von Haushalten, die gemeinsame Leitmotive hinsichtlich des Wohnens und der Vorstellung von Zusammenleben haben und diese mit dem Ziel der Realisierung einer gemeinschaftlich genutzten Immobilie verwirklichen wollen.
- Die Gruppe und ihre Zusammensetzung ist von ihren Mitgliedern selbst gewählt und basiert auf dem Prinzip der Selbstorganisation und der gegenseitigen Unterstützung.
- Die Gruppe verfügt für die Projektentwicklung über eine verbindliche und tragfähige Organisationsstruktur als Form der Selbstorganisation oder strebt eine solche an.

**Einzureichen ist eine schriftliche Interessensbekundung im Umfang von 3, maximal 5 Seiten, in der die gemeinschaftliche Wohninitiative Grundaussagen zu ihren konzeptionellen Qualitäten und der geplanten oder bestehenden Rechtsform trifft.**

**Folgende Aspekte sollen beschrieben werden:**

- **Name der gemeinschaftlichen Wohninitiative**
- **Motivation, Leitidee bzw. Wohnphilosophie**
- **konzeptionelle Ausrichtung der Gemeinschaft**
- **Strukturen der Selbstverwaltung**
- **Skizzierung der geplanten oder Darstellung der bestehenden Organisationsstruktur und Rechtsform**
- **Konzept zur langfristigen Sicherstellung der Wohnform**
- **Größe der Gruppe und Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten**

**Die Steuerungsgruppe prüft die eingegangenen Projektskizzen auf die Teilnahmeberechtigung der gemeinschaftlichen Wohninitiativen und die Ausprägung der genannten Merkmale. Die Initiativen erhalten bis spätestens Ende Juni 2021 eine schriftliche Rückmeldung.**

*Die folgenden grau hinterlegten Textstellen sind als Entwurf anzusehen und beziehen sich auf die spätere Antragsstellung.*

### **III Antragstellung**

Die Anträge der gemeinschaftlichen Wohninitiativen sind bis zum 18.10.2021 in Originalfassung im Amt für soziale Angelegenheiten einzureichen. Zur Antragstellung zugelassen werden nur diejenigen Initiativen, die das Verfahren zur verbindlichen Interessensbekundung erfolgreich durchlaufen haben. Diese werden direkt zur Antragstellung aufgefordert.

Im Rahmen der Antragstellung ist das inhaltliche und bauliche Konzept weiter auszuarbeiten. Es soll im Vergleich zu konventionellen Wohnformen einen innovativen Ansatz erkennen lassen. Mögliche Aspekte sind:

- soziale: Größe, Mischung, Gemeinschaft, Wirkung ins Quartier
- baulich-räumliche: Wohnumfeld, Haus, Gemeinschaftsräume, Wohnungen
- ökologische: Ressourcenschonung, Wohngesundheit, Verbrauchsverhalten
- ökonomische: Preis-/Kostenniveau (Investitions-/ laufende Kosten)
- partizipative: Mitwirkung bei Planung, Bau, Verwaltung

### **Abzugebende Unterlagen**

- **Erklärung** zur Einhaltung städtischer Satzungen (B-Plan, Stellplatzsatzung), der Akzeptanz der PV-Pflicht und der Übertragung der Zählermesswerte für Strom, Photovoltaik und Wärme für

jedes Gebäude und zur möglichen späteren Grundstückszuweisung, unterzeichnet vom der Ansprechperson (siehe Anlage 5)

- **Benennung von Ansprechperson und Stellvertretung mit Unterschrift jedes Mitgliedes** (siehe Anlage 4)

- **Konzeptbeschreibung:** Die Bewerbung soll 10 DIN A4-Seiten nicht überschreiten und sich an den in der Checkliste aufgeführten Kriterien orientieren. Sie muss mindestens folgende Angaben beinhalten:

- Bisherige Zusammensetzung und Projektgröße des Wohnprojekts (differenzierte Darstellung der bestehenden Gruppenmitglieder und geplante Haushalte mit Wohnflächenbedarfen, Bruttogeschossflächen und angestrebter Grundstücksgröße, ggf. in minimaler und maximaler Ausrichtung). Die Gruppengröße ist kein Wertungskriterium.
- Inhaltliches und bauliches Konzept (Beschreibung des/der geplanten Gebäude(s) mit einem Raumprogramm, den Größen und der räumlichen Zuordnung der Gemeinschaftsräume zu den Wohnungen, der Anzahl der Wohnungen und des beabsichtigten Alltags der Hausgemeinschaft) mit Anzahl der Wohnungen.
- Konzept eines Freiflächenplans im Maßstab 1:200
- Nutzungskonzept mit Konkretisierung der Sozialbelange (gemeinschaftliche Zusammenhänge, Konzepte, Anzahl und Art der Sozialwohnungen (1. und 2. Förderweg), Partizipation der Bewohnerschaft)
- Auswirkungen des Konzepts auf das Wohnumfeld (baulich und inhaltlich)
- Bereits bestehende Kooperationspartner (Architekten, Finanzberatung, Moderation usw.)
- Rechtsform und Finanzierungskonzept
- Favorisierte Standorte (1. und 2. Wahl)

## **IV Projektauswahl: Prüfung und Wertung**

Die Auswahl erfolgt durch ein Vergabegremium dem folgender Personenkreis angehört:

- Oberbürgermeister\*in
- Vertreter\*in des Amtes für Soziale Angelegenheiten
- Vertreter\*in des Liegenschaftsamtes
- Vertreter\*in des Stadtplanungsamtes
- Vertreter\*in des Vermessungsamtes
- Zwei externe Expert\*innen für gemeinschaftliche Wohnprojekte (Vertreter\*in aus realisiertem Wohnprojekt oder mit entsprechenden Erfahrungen)

Das Vergabegremium wird durch die Oberbürgermeisterin als Sozialdezernentin eingesetzt, die Geschäftsstelle des Vergabegremiums ist im Amt für Soziale Angelegenheiten angesiedelt.

Zur Vorbereitung der Auswahlentscheidung werden die Originalbewerbungen dem Vergabegremium vorgelegt. Die Vorprüfung der Bewertungen obliegt der Geschäftsstelle.

Das Vergabegremium legt detaillierte Kriterien zur Vergabe der Liegenschaft fest. Besondere Berücksichtigung können dabei folgende Kriterien finden, wobei nicht die Einzelgewichtung von Kriterien, sondern die Gesamtkonzeption entscheidend ist:

**Nutzungskonzept:** verschiedene Nutzungstypen; Bedeutung des Nutzungskonzepts für das Quartier; Bezug Nutzung-Gestaltung; Partizipation der Nutzer\*innen; Wohnungstypologie;

Innovation des Konzepts; organisatorische Struktur mit Erhaltung der Wohnungen, auch wenn sie sich nicht im eigenen Besitz befinden (Untervermietung und Vorhalten von Wohnungen sollen verhindert werden)

**Städtebau und Gestaltung:** Anpassung an Depant/Wilma-Konzept, städtebauliche Qualität; Gestaltung der Grundrisse der Wohnungen und Gemeinschaftszonen; Qualitäten von Erschließung und Freiraum; Auswirkungen des Konzepts auf das Wohnumfeld (baulich und inhaltlich)

**Ökologie:** PV-Anlage und digitale Übertragungsmöglichkeit der Strom- + Wärmezähler, der KfW-Energiestandard; andere ökologische Konzepte (Dach-/Fassadenbegrünung,...); Mobilitätskonzepte (Carsharing, Mobilitätsstation,...); innovative technologische Ansätze

**Realisierbarkeit:** Kooperation mit Beratern und deren Erfahrung; gesicherte Finanzierung und Wirtschaftlichkeit; Stabilität

**Soziale Kriterien:** soziale Konzepte; Anzahl Sozialwohnungen bzw. förderberechtigte Personen, wohnungspolitische Kriterien; Bewohnerinnen bzw. Bewohner

Jede gemeinschaftliche Wohninitiative hat 30 Minuten Zeit, ihr Konzept dem Gremium persönlich vorzustellen. Dafür führt das Vergabegremium mit allen Antragstellern ein Gespräch anhand eines einheitlichen Leitfadens. Dieser Termin wird voraussichtlich in der 44. Kalenderwoche stattfinden.

Es werden die schriftlichen Bewerbungen und die persönliche Vorstellung bewertet. Das Vergabegremium entscheidet über die Anhandgabe und bestimmt aus dem Kreis der nicht zum Zuge gekommenen Initiativen gegebenenfalls Nachrücker.

Die Entscheidungen und Begründungen werden dokumentiert und in Form eines kurzen Feedbacks mit Empfehlungen und Tipps den Wohninitiativen kurzfristig zur Kenntnis gegeben. Es soll sichergestellt werden, dass das Verfahren nachvollziehbar und transparent ist.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt voraussichtlich am 16.12.2021 über die Anhandgabe an die ausgewählten Initiativen und bestimmt gegebenenfalls Nachrücker.

## **V Informationen zum räumlichen Umfeld und zum Grundstück**

### **1. Lage im Stadtraum und Informationen zum Gebiet**

Das Gebiet Philosophenhöhe (ehem. Motorpool-Gelände) liegt am Rand der Gießener Innenstadt zwischen der Lincoln Straße und der Grünberger Straße.

Die zur Veräußerung vorgesehene Fläche befindet sich in Nachbarschaft zu den beiden Wohnsiedlungen George C. Marshall und John F. Dulles, die im Jahr 2009 bereits erfolgreich von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermarktet wurden. Der neue Eigentümer, die Wohnbau-Genossenschaft Gießen, konnte die Wohnungen neu vermieten bzw. veräußern und somit neues Leben in die großzügigen Areale bringen.

Ebenfalls konnte die Fläche der ehemaligen Bergkaserne für attraktives Wohnen entwickelt werden. In dieser ca. 800 m entfernt liegenden Liegenschaft sind zudem ein Lebensmittelvollversorger, ein Getränkemarkt und weitere Dienstleistungen ansässig. In der

Nachbarschaft, am Kugelberg, befindet sich das Universitäts-Institut für Sportwissenschaft und an der Licher Straße die Fachbereiche Recht und Wirtschaft. Die Fachbereiche der Lebenswissenschaften der Justus-Liebig-Universität und der Technischen Hochschule sind von der Philosophenhöhe jeweils ca. 2,5 km in südlicher bzw. westlicher Richtung entfernt. Alle Schularten, wie Grund-, Haupt- und Realschule, Gymnasium, Berufsschule und Volkshochschule sind in Gießen gut erreichbar vorhanden.

Mehrere Haltestellen des Stadt- und Regionalbusverkehrs in der Grünberger Straße sorgen für eine gute Anbindung in Richtung Innenstadt, Bahnhof und umliegende Stadtteile. In wenigen Autominuten sind die Vollanschlussstelle Ursulum und die Teilanschlussstelle an der Grünberger Straße zum Gießener Ring zu erreichen.

Im direkten nördlichen Anschluss der Fläche befindet sich ein Wohngebiet. Südlich angrenzend zwischen Grünberger Straße und Hannah-Arendt-Straße wurden vor ca. 28 Jahren die ehemaligen militärischen Unterkünfte der Pendleton Barracks einer zivilen wohn-baulichen Nachfolgenutzung im niedrigpreisigen Segment zugeführt. Die ehemalige US-Zahnklinik wurde jüngst ebenso wie der Standort des ehemaligen Funkturms für bezahlbare Wohnungen hergerichtet. Diese Ausrichtung orientiert sich an den bestehenden Bewohnerstrukturen der bereits vorhandenen Wohngebäude. Zusätzlich integriert sich die Planung gut in das Wohnquartier mit der dort vorhandenen sozialen Infrastruktur (Zentrum und Verein für interkulturelle Bildung & Begegnung (ZIBB), GSW-Wohnprojekt Pendleton Barracks) und dem neu entstandenen Einzelhandelsstandort am östlichen Rand mit einem Discounter und Drogeriemarkt.

Um einen Investor für das ca. 3,2 ha großes Wohngebiet zu finden, das die zu veräußernden Grundstücke umgibt, wurde ein Auswahlverfahren nach Konzeptqualität durchgeführt. Dieses beinhaltete eine Interessenbekundungs-, eine Angebots- und letztlich eine Verhandlungsphase mit drei ausgewählten Bietern. Sieger nach Konzeptqualität wurde die Bauträgergemeinschaft Depant Bauträger GmbH & Co. KG und Wilma Wohnen Süd GmbH.

Das Depant/Wilma-Konzept unterliegt der Prämisse der kosteneffizienten, vielfältigen und zukunftsfähigen Schaffung von Wohnraum für Familien. Das Ergebnis ist ein Wohnraumangebot im Reihenhaus- sowie Mehrfamilienhaussegment, das unter Berücksichtigung der 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zu 87% auf Familien konzentriert ist. Auf kleinteilige Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> wird gänzlich verzichtet. Am Gebietseingang wird es neben dem Wohnen auch gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen geben, die der Versorgung des Quartiers dienen sollen. Mit erster Priorität werden hierfür Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Arztpraxis, Apotheke) angesprochen. Alternativ könnten sich eine kleine Gastronomie oder sonstige Dienstleistungen ansiedeln.

Auf der mit WA 1 bezeichneten zirka 7.317 m<sup>2</sup> großen Teilfläche an der Hannah-Arendt-Straße wird das Planungsziel einer ausschließlichen Realisierung von sozial geförderten Wohnungen umgesetzt. Diese Teilfläche ist von der Wohnbau Gießen GmbH innerhalb von drei Jahren ab Eigentumsübergang vollständig zu bebauen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche, die ausschließlich die geplante Kindertagesstätte umfasst und rund 1.804 m<sup>2</sup> groß ist, soll eine fünfgruppige KITA (drei Kindergarten- Gruppen und zwei U3-Gruppen mit insgesamt 95 Kindern) im Gießener Standard als Familienzentrum errichtet werden. Den Betrieb der KITA wird nach einem durchgeführten Interessenbekundungsverfahren die AWO übernehmen.

Insgesamt werden alle Hochbaumaßnahmen aufgrund geschlossener Verträge spätestens 2025 bebaut sein. Unmittelbar an der Stadtautobahn, dem Gießener Ring (A 485), wird durch die Stadt ein gewerblicher Teilbereich entwickelt, der einerseits das zu entwickelnde Wohngebiet von den Verkehrsimmissionen abschirmen soll, andererseits durch den Charakter der anzusiedelnden Gewerbebetriebe (Dienstleistungen, nicht wesentlich störendes Gewerbe etc.) keine zusätzlichen Immissionsbelastungen verursachen wird. Auf der mit P&R bezeichneten Teilfläche ist die Ausweisung einer Park & Ride-Parkplatzfläche zur Umsetzung verkehrs- und umweltpolitischer Ziele vorgesehen. Alternativ zu den 200 ebenerdigen Stellplätzen ist auch ein Parkhaus mit ca. 900 Stellplätzen möglich. Eine Anrechnung des Stellplatznachweises für die Wohn- oder Gewerbenutzungen ist nicht möglich.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Grünberger Straße gut an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Durch die nahegelegene Autobahnanschlussstelle Gießen-Ursulum und die Behelfsausfahrt Gießen-Grünberger Straße ist das Plangebiet darüber hinaus bestens in das überörtliche Verkehrsnetz integriert.

Aufgrund verschiedener Anregungen zur Vermeidung unvertretbarer Zusatzverkehre auf dem verkehrsberuhigten Straßenzug Trieb-Spenerweg-Zinzendorfweg durch die Evangelische Siedlung hat der Magistrat entschieden, dass der offengelegte Planentwurf noch eine Ausbauoption für eine Verbindungsstraße zwischen Wohn-/Mischgebieten und der Georg-Elser-Straße enthält, die momentan dem Fuß- und Radverkehr zugedacht ist. Diese sollte nach Realisierung des vollständigen Baugebietes und im Fall tatsächlich nachgewiesener unvertretbarer Zusatzverkehre auf dem o.g. Straßenzug zur Realisierung kommen, wenn eine dann erneute Begutachtung und Abstimmung mit HessenMobil eine verträgliche Verkehrsabwicklung am Knoten Grünberger Straße/Georg-Elser-Straße/Rödgener Straße erwarten lässt.

An das Stadtbusnetz ist das Plangebiet über die Grünberger Straße mit den schnellen Buslinien 1 und 17 sowie durch überörtliche Buslinien (zum Bahnhof) gut angebunden. Direkt an der Grünberger Straße in Höhe des Edlef-Köppen-Wegs befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle Waldstadion, die allerdings mittelfristig gemäß des Gießener Standards umgebaut und nach derzeitiger Planung an die Kreuzung Lincolnstraße/Zum Waldsportplatz verlegt werden soll. Im Zinzendorfweg in der Evangelischen Siedlung befindet sich zudem die Bushaltestelle Philosophenwald der Buslinie 7, die als Durchmesser-Buslinie über den Marktplatz und die Weststadt zum Ev. Krankenhaus verkehrt. Die Entfernung zum nächstgelegenen Bahnhofsteupunkt (der Vogelsbergbahn) beträgt rund 1,2 km und liegt somit in einer per Fahrrad erreichbaren Nähe. Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Bus- und Bahnverkehr ist als gut zu bewerten und soll mittelfristig noch weiter verbessert werden.

Über den entlang der Grünberger Straße bzw. teilweise separat geführten Radweg/fahrstreifen kann die Innenstadt vom Plangebiet aus in zirka 2 km Distanz gut erreicht werden. Darüber hinaus können von dem Plangebiet aus die Naherholungsgebiete des Philosophenwaldes und der Wieseckau schnell und sicher über Nebenstraßen erreicht werden. Innerhalb des Plangebietes sind separate Fuß-/Radwege zum nahegelegenen Nahversorgungsstandort vorhanden oder werden innerhalb des Grünzuges und mit Anbindung an die Ev. Siedlung neu angelegt. Ansonsten wird der Fuß- und Radverkehr innerhalb des vorgesehenen verkehrsberuhigten Bereiches zur Erschließung des Wohngebietes gleichberechtigt mitgeführt.

Im Bebauungsplan gibt es zwei öffentliche Grünflächen, die in der Planzeichnung mit G1 und G2 gekennzeichnet sind. Die öffentliche Grünfläche G1 ist so positioniert, dass sie ein Treffpunkt gegenüber des Familienzentrums für das Quartier wird.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan weist zu Flora und Fauna keine besonderen Anforderungen an die Ausgestaltung der Veräußerungsfläche auf. Kleinere artenschutzrechtliche Auflagen (Nisthilfen) sind im Bebauungsplan festgelegt.

Besichtigungen der Fläche sind jederzeit möglich.

## **2. Planungsrecht**

Alle textlichen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan „GI 03/17 Ehemaliges Motorpool-Gelände“ zu entnehmen (siehe Anlage oder <https://www.giessen.de/Leben/Wohnen-Planen-Bauen/Bebauungspl%C3%A4ne/Rechtskr%C3%A4ftige-Bebauungspl%C3%A4ne/index.php?object=tx%7c684.2689.1&NavID=1894.235&La=1>).

Auf folgende Festsetzungen möchten wir in besonderem Maße hinweisen:

- Es ist eine max. III-Geschossigkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und eine Gebäudeoberkante von 12,5 m festgesetzt.
- Das zusätzlich mögliche Staffel- oder Dachgeschoss wird nicht in die Ermittlung der Geschossflächenzahl einbezogen.
- Die festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen gelten nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile (beispielsweise Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen) sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten, sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- Es sind mindestens 40% der Grundstücksfläche gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen bei einer Mindestüberdeckung von 60 cm vollständig sowie die Begrünung von Dachflächen zu 25% angerechnet werden.
- Es sind sowohl Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis maximal 20 Grad als auch beidseitig gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45 Grad zulässig.
- Dächer bis zu einer Dachneigung von 5 Grad (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden, zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen oder als Dachterrasse genutzt werden, zu mindestens 60% mit einer Dachbegrünung zu versehen. Auf die zusätzliche Pflicht zur Erstellung von Photovoltaikanlagen wird hingewiesen (siehe Kapitel 5).

Die Straßenbreiten sowie Grundstücksgrößen und Ausnutzungsmöglichkeiten berücksichtigen den Bodenbelang gemäß § 1a BauGB, nachdem mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Mit dem Parkdeck an der Straße Trieb und dem Parkplatz an der Gebietseinfahrt wird der Kfz-Verkehr zu einem großen Teil bereits aus dem Gebiet herausgehalten und durch die Konzentration die Emissionen (Luft-/Lärmbelastung) direkt vor den Wohngebäuden stark minimiert. Die Gebäude des Bauträgers werden mindestens als KfW-Effizienzhaus mit einem Wert von 55, z.T. mit KfW 40-Werten geplant.

Im Gebiet werden mit einer Park & Ride-Anlage, einem Parkdeck als Quartiersgarage, einer Mobilitätsstation sowie Ladesäulen für die Elektromobilität auch innovative Ansätze für ein zukunftsfähiges Mobilitätsverhalten angeboten. Jeder spätere Eigentümer im Bereich des Bauträger-Gebietes hat sogar die Möglichkeit seinen Stellplatz mit einer E-Ladesäule auszustatten. Da im Zuge der Erschließungsarbeiten Leerrohre verlegt werden, ist dies auch nachträglich noch möglich.

Die Ringstraße wird durch den Bauträger hergestellt. Nach Abnahme werden die Erschließungsanlagen und -flächen durch die Stadt übernommen. Nach einem groben nicht verbindlichen Zeitplan könnten die Kanäle, die Leitungen und die Baustraße im Frühjahr 2022 erstellt sein.

### Bebauungskonzept Depant/Wilma



### 3D-Ansichten Bauträgerkonzept



### Städtebaulicher Vertrag mit Depant/Wilma

Um die Umsetzung der städtebaulichen Aufgaben und Maßnahmen sicherzustellen, schließen die Stadt Gießen und die vom Investor gegründete Philosophenhöhe GmbH & Co KG einen städtebaulichen Vertrag. Dieser enthält u.a. die folgenden Punkte:

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vertragsflächen innerhalb von fünf Jahren nach Herstellung der äußeren Erschließung durch die Stadt zu bebauen.
- Errichtung eines Familienzentrums mit fünf Wohnungen und einer Kindertagesstätte für voraussichtlich ca. 95 Kinder. Die Wohnungen sind, sofern an Erzieherinnen oder Erzieher vermietet, für die Dauer von 10 Jahren zu 25% unterhalb des am freien Mietmarkt erzielbaren Preises zu vermieten. Das Gebäude muss spätestens drei Jahren nach der Erschließung erstellt sein.

- Im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein vertikal begrüntes Parkdeck errichtet. Die Unterhaltung wird durch den Vorhabenträger dauerhaft sichergestellt. Neben den zugeordneten Anwohnerstellplätzen in den oberen Geschossen sind auch 18 Parkplätze im Untergeschoss für Besucher (davon drei Carsharing-Stellplätze und fünf E-Ladestationen) vorgesehen.
- Bau von Gemeinschaftsstellplätzen und zwei E-Ladestationen im südlichen Mischgebiet.
- Errichtung von 54 Reihenhäusern und 12 Doppelhaushälften, sowie acht Mehrfamilienhäusern mit 59 Wohnungen.
- Mindestens zwölf Wohnungen werden mit Grundrissen für pflegebedürftige Menschen ausgestattet sein. Fünf Wohnungen werden barrierefrei errichtet.
- Ausschluss von Wohnungen, die nur dem kurzfristigen Unterbringungsbedarf (Ferienwohnen, Beherbergung u.a.) dienen.
- Die Bauausführung erfolgt mindestens im KfW-55-Standard, z.T. in KfW-40-Standard.
- Errichtung der Gebäude überwiegend aus Kalksandstein oder Holzbauweise, Ausschluss von Tropenholz.
- Errichtung von Photovoltaikanlagen auf 50 % der Bruttodachflächen, Betrieb durch die SWG.
- Weitergabe von Zählerdaten (Strom, PV, Wärme) unter Berücksichtigung der gesetzlichen, insbesondere datenschutzrechtlichen Bestimmungen
- Die Verpflichtungen sind an die späteren Endkäufer weiterzugeben.
- Alle Dächer Neigung von 5° und weniger sind zu begrünen, hiervon ausgenommen sind Gaubendächer.
- Fassaden sind nach einem einheitlichen Farb- und Gestaltungskonzept zu gestalten.

### **3. Informationen zum Grundstück**

Das Grundstück der ehemaligen Motorpool-Kaserne wurde durch die Stadt Gießen im Rahmen der Erstzugriffsoption erworben. Der Grundstücksübergang ist erfolgt.

Die Einmessung ist ebenfalls erfolgt, die Straßentrassen wurden abgesteckt. Das Grundstück befindet sich in der Gemarkung Gießen, Flur 53 mit der Flurstücksnummer 3/48 und kann zügig in weitere Grundstücke unterteilt werden. Im Grundbuch sind die Abteilungen 2 und 3 frei von Belastungen, Beschränkungen, Grundpfandrechten oder Grundschulden. Ebenso besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Auf allen Gebäudedächern sind in einem Anteil von mindestens 50 % der Bruttodachflächen Photovoltaik-Anlagen zu installieren und für mindestens 10 Jahre zu betreiben. Diese Verpflichtung ist an die späteren Endkäufer weiterzugeben. Aufgrund des unter Kap. 5 genannten Forschungsvorhabens müssen Zählerdaten (Strom, PV, Wärme) unter Berücksichtigung der gesetzlichen, insbesondere datenschutzrechtlichen Bestimmungen im Projekt verwendet werden. Dies ist zuzusichern und die künftigen Käufer darüber zu informieren.

Die zu errichtenden Gebäude sind anhand von Farbe, Gestaltung und Kubatur der vom Bauträger gestalteten Umgebungsbebauung anzupassen.

Der Stellplatznachweis ist gemäß der Stellplatzsatzung (1,5 St. je Wohneinheit mit mehr als einem Zimmer; 1,0 St. pro Wohneinheit für Einzimmer-App.) zu führen. Reduzierungen sind nach § 52 (4) der Hessischen Bauordnung möglich (Ablösung von bis zu 1/4 der nachzuweisenden Stellplätze über vier Fahrradabstellanlagen je Stellplatz). Auch können Carsharing-Stellplätze reduzierend wirken.



### **Oberflächensondierung Georadar:**

Insgesamt wurden mit dem Georadar 113 Felder mit einer Gesamtfläche von 32.404,40 m<sup>2</sup> sondiert. Die roten Felder im Lageplan konnten nicht freigegeben werden. Es wird empfohlen, die Bereiche mit Hilfe eines Baggertrupps vollflächig abzuziehen bis eine sondierfähige Ebene erreicht ist. Die Aushubsohle sollte im Zuge der Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m mittels Georadar oder falls möglich mittels Alternativverfahren (Geomagnetik) erneut überprüft werden. Die Siedlungsflächen müssen im Zuge der Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m zu sondieren.

Insgesamt wurden 454 Verdachtspunkte ausgemacht. Die Punkte sind mit einem Radius von 1 m nicht freigegeben. Es wird empfohlen, die Punkte mittels Suchschürfen im entsprechenden Tiefenbereich während der Baumaßnahme zu überprüfen. Die restlichen Felder sind unter Berücksichtigung der Verdachtspunktradien sowie Leitungs-/Kanalbereiche bis in eine Tiefe von 2,5 m unter Geländeoberkante für Kampfmittel  $\geq 50$  kg freigegeben. Im Bereich von Leitungen/Kanälen (rote Linien) kann noch keine Freigabe erfolgen. Die Stadtwerke Gießen haben hier die alten Fernwärmeleitungen entnommen und neue Leitungen in die Straßentrassen verlegt. Mit dem Straßen- und Kanalbau rund um die Grundstücke werden in Kürze weitere Untergrundinformationen zu Tage treten, so dass sich laufend ein verbessertes Bild bieten wird.

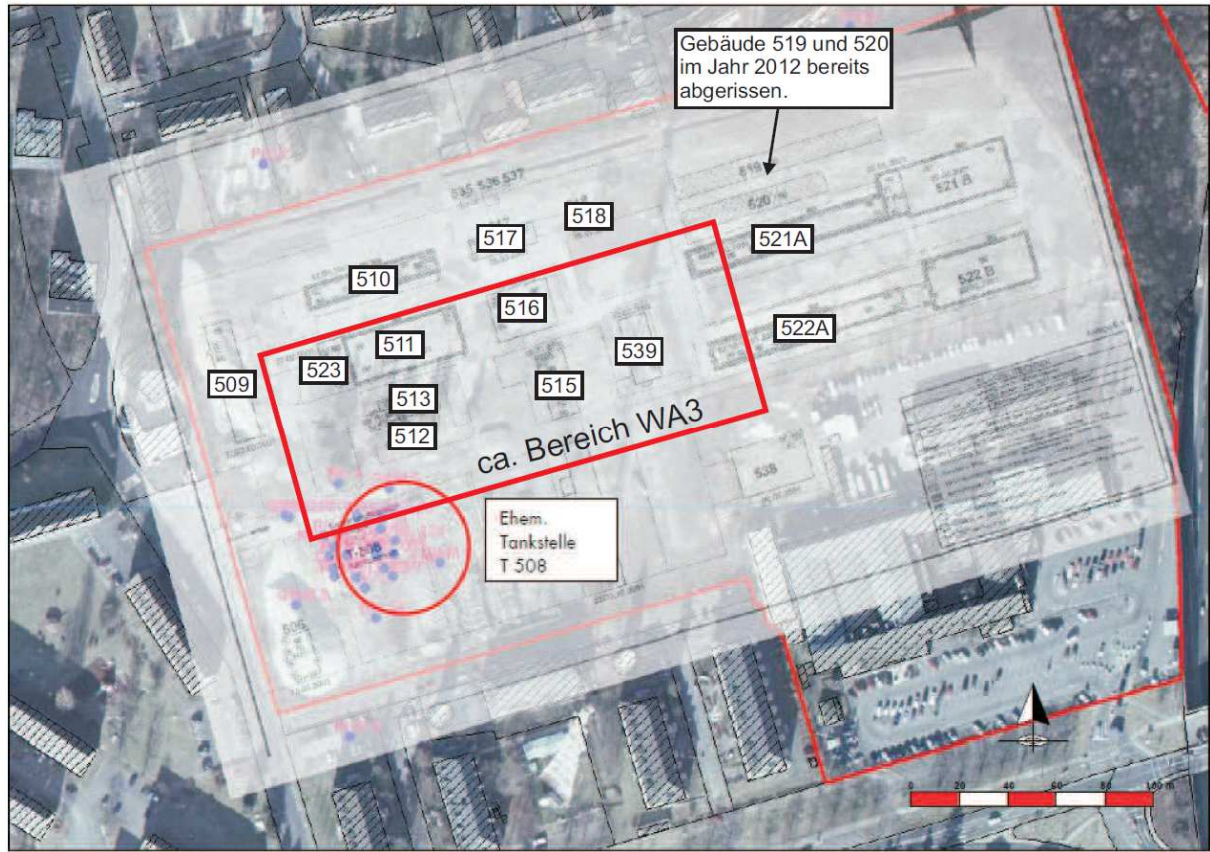
### **Bohrlochsondierung:**

Insgesamt wurden für die Überprüfung von Bohransatzpunkten 20 Bohrungen auf 5 m abgeteuft und sondiert. Insgesamt wurden 100 lfm gebohrt und sondiert. In den Daten sind keine Anomalien mit starker Signalamplitude erkennbar, die auf Kampfmittel hindeuten. Die Bohrungen sind mit einem Radius von 0,75 m bis in eine Tiefe von 5,0 m unter Geländeoberkante für Kampfmittel  $\geq 50$  kg freigegeben.

Sollten nur vereinzelt Bodeneingriffe in nicht freigegebenen Bereichen durchgeführt werden, wird empfohlen, diese Arbeiten durch eine baubegleitende Kampfmittelsondierung abzusichern. Die begleiteten Bereiche können anschließend mittels GPS eingemessen und im Freigabeplan ergänzt werden. Im Falle eines Kampfmittelfundes übernimmt das Land Hessen alle Sicherungs- und Entsorgungskosten.

### **Altlasten**

Die Historische Recherche zeigt die folgenden ehemaligen Gebäudestrukturen:

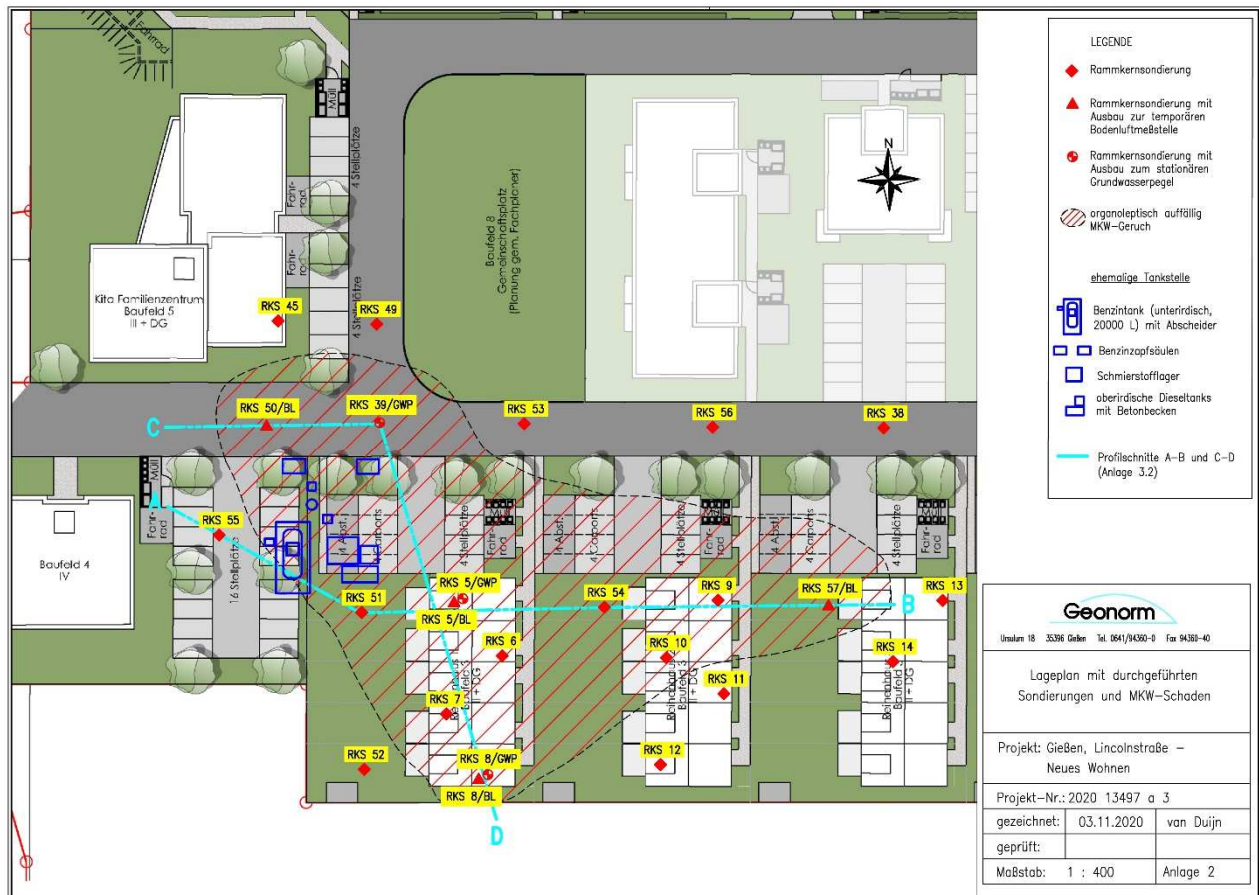


Ausschnitt mit ehemaliger Bebauung der Pendleton-Barracks

| Ehem. Gebäudebestand mit Angabe der Nutzung |                                                                      |                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäude                                     | Nutzung                                                              | Gefährdungspotential                                                                                                  |
| 509                                         | Fahrzeughalle mit Montagegruben                                      | gering, da Gebäude rückgebaut und dahingehend saniert, punktuelle Restbelastungen möglich                             |
| 510                                         | Stallgebäude, später Lager                                           | sehr gering, da Gebäude rückgebaut und dahingehend saniert, Restbelastungen nicht zu erwarten                         |
| 511                                         | Sporthalle, später Lager                                             | sehr gering, da Gebäude rückgebaut und dahingehend saniert, Restbelastungen nicht zu erwarten                         |
| 512                                         | Verwaltungsgebäude                                                   | sehr gering, da Gebäude rückgebaut und dahingehend saniert, Restbelastungen nicht zu erwarten                         |
| 513                                         | Verwaltungsgebäude                                                   | sehr gering, da Gebäude rückgebaut und dahingehend saniert, Restbelastungen nicht zu erwarten                         |
| 515                                         | Fahrzeughalle mit Montagegruben                                      | gering, da Gebäude rückgebaut und dahingehend saniert, punktuelle Restbelastungen möglich                             |
| 516                                         | Fahrzeughalle mit Verwaltungs- und Lagerräumen                       | gering, da Gebäude rückgebaut und dahingehend saniert, punktuelle Restbelastungen möglich                             |
| 517                                         | Fahrzeughalle mit Montagegruben, Sanitär- und Nebenräumen            | gering, da Gebäude rückgebaut und dahingehend saniert, punktuelle Restbelastungen möglich                             |
| 518                                         | Verwaltungsgebäude                                                   | sehr gering, da Gebäude rückgebaut und dahingehend saniert, Restbelastungen nicht zu erwarten                         |
| 521A                                        | ursprünglich Stallung, Lager und Mannschaftsunterkunft, später Lager | sehr gering, da Gebäude rückgebaut und dahingehend saniert, Restbelastungen nicht zu erwarten                         |
| 522A                                        | ursprünglich Stallung, Lager und Mannschaftsunterkunft, später Lager | sehr gering, da Gebäude rückgebaut und dahingehend saniert, Restbelastungen nicht zu erwarten                         |
| 523                                         | Waschhalle                                                           | gering, da Gebäude rückgebaut und dahingehend saniert, punktuelle Restbelastungen möglich                             |
| 539                                         | Lagerhalle                                                           | sehr gering, da Gebäude rückgebaut und dahingehend saniert (Lagerinhalt unbekannt), Restbelastungen nicht zu erwarten |

Auszug aus Altlasten-Gutachten (Geonorm 10.11.2020)

Im Gebietseingang der Philosophenhöhe im Bereich des als MI und WA 2 ausgewiesenen Bereiches stand eine Tankstelle der US-Army auf einer Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup>. Die Tankstelle umfasste 3 oberirdische Tanks, je 2.400 Liter Diesel mit angeschlossener Zapfsäule sowie einen unterirdischen Tank mit 20.000 Liter Benzin. Ein Austausch erfolgte 1991. Zwischen 2000 und 2004 wurden Boden-/Bodenluft-/Schichtwassersanierung in diesem Bereich vorgenommen. Punktuelle Belastungen können jedoch weiterhin vorhanden sein. Es wird aber im gesamten WA3-Gebiet von einem nur geringen bzw. sehr geringen Risiko der Restbelastung ausgegangen.



#### 4. Besonderheiten

Die Stadt Gießen ist mit diesem Gebiet gemeinsam mit der Technischen Hochschule Mittelhessen, den Stadtwerken Gießen, der Mittelhessen Netz GmbH und der Smart Power GmbH in das "Forschungsprogramm für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung - Integrale Planung und Errichtung eines hochflexiblen Hybridspeichers mit Sektorenkopplung für ein energieeffizientes netzdienliches Neubau-Quartier 'FlexQuartier'" aufgenommen worden. Ziele sind u.a. die Schaffung eines energieeffizienten Quartiers mit innovativer Energiespeicherung (Energiezentrale mit Hochtemperaturspeicher, flexiblem Warmwasserspeicher mit Wärmepumpe und einem Batteriespeicher), die Unterschreitung der primärenergetischen Anforderungen der EnEV 2016 um mind. 30 % und die Untersuchung neuer Kommunikationstechniken (Building Information Modelling, energieeffiziente Gebäudeautomation). Das Forschungsvorhaben startete mit dem 01.12.2018. Zur Sicherung der energetischen Ziele sind daher im gesamten Gebiet Photovoltaik-Anlagen zu errichten und zu betreiben und für die Gebäude separate Zählerplätze für Strom, Photovoltaik und Wärme vorzusehen, die eine dauerhafte Übertragung der Messwerte ermöglichen.

Durch das in Beratung befindliche EEG 2021, in dem teilweise grundlegende Veränderungen vorgenommen werden, kann durch die Stadtwerke zum Modell der PV-Umsetzung (z.B. Eigenverantwortlichkeit je Grundstück, Übernahme durch die Stadtwerke oder Mieterstrommodell) noch keine Festlegung getroffen werden. Es ist vorgesehen, dass die Stadtwerke Gießen verschiedene Modelle vorstellen. Sie werden auch anschließend direkter Ansprech- und Projektpartner werden.

## **VI Anlagen**

1. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen
2. Begründung zum Bebauungsplan
3. Checkliste für Bewerbungsunterlagen
4. Benennung Ansprechperson mit Unterschriftenliste der Mitglieder
5. Erklärung