

## Anlage 2

# Konzeptunterlagen zu den baulichen und sonstigen Entwicklungszielen

### Inhalte

1. Planungsgrundlagen und bisherige Planungsschritte
2. Auszüge aus dem Exposé und der Pressemitteilung zur Markterkundung 5-7/2013 hinsichtlich der städtischen Planungsziele und Ergebnisse der Testplanung
3. Auszüge aus dem Bewerbungskonzept Fa. Faber&Schnepp
4. Auszüge aus dem Bewerbungskonzept Fa. Scheld
5. Vergabeentscheidung, Zwischenstand Synergiekonzept (Stadtplanungsamt, 12/2013)
6. Besondere Planungsziele und Konzeptansatz zum autoreduzierten Wohnquartier (1b)
7. Sonstige Planungsziele für die übrigen Baufelder

## 1. Planungsgrundlagen und bisherige Planungsschritte

Für die bauliche Weiterentwicklung auf der ca. 3,6 ha großen restlichen Vermarktungsfläche (Nettobauland) der Bergkaserne wurden seit 2012 unter Berücksichtigung

- der Empfehlungen einer Machbarkeitsstudie (2006), u.a. mit einer Marktabschätzung zur Nutzungskonzeption, aus der ein Flächenkonzept (Abb. 1) mit der verkehrlichen Vorzugsvariante und Aufteilung der Nutzungsarten und -dichten abgeleitet und mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) abgestimmt wurde,
- der Ergebnisse der in 2008 durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplangebiet und Flächenkonzept,
- der bisherigen baulichen Entwicklung im Rahmen der ersten beiden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Bergkaserne I+II“ (Abb. 2+3) sowie der aus der hierfür durchgeführten Markterkundung und aus sonstigen (Investoren-)Anfragen aktualisierten Markteinschätzung,
- der zwischen Magistrat und BlmA in 2012 abgestimmten besonderen Planungsziele zur Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers mit besonders hochwertiger Architektur, gemischten Wohnungsangeboten für unterschiedliche Zielgruppen und einem Pilotprojekt eines „autoreduzierten“ Wohnquartiers auf einer Teilfläche des Gesamtgebietes, in dem auch Baugruppen- und Mehrgenerations-Projekte realisiert werden sollen,
- einer bis Mitte 2012 durchgeführten Testplanung mit Erarbeitung zweier städtebaulicher Entwürfe durch 2 hierfür geeignete Frankfurter Architektur- und Planungsbüros (BS+, bb22), deren mit der BlmA abgestimmte Ergebnisse in eine Markterkundung (5/2013 – 1/2014) eingeflossen sind, um den interessierten Investoren die städtischen städtebaulichen Planungsziele zu verdeutlichen, und
- der konzeptionellen Ergebnisse der Markterkundung in Form eines Synergiekonzeptes der zwei für die Vergabe ausgewählten Investoren (Fa. Faber&Schnepp, Fa. Scheld)

die im Folgenden dargestellten und ausgeführten Planungs- und Entwicklungsziele formuliert.

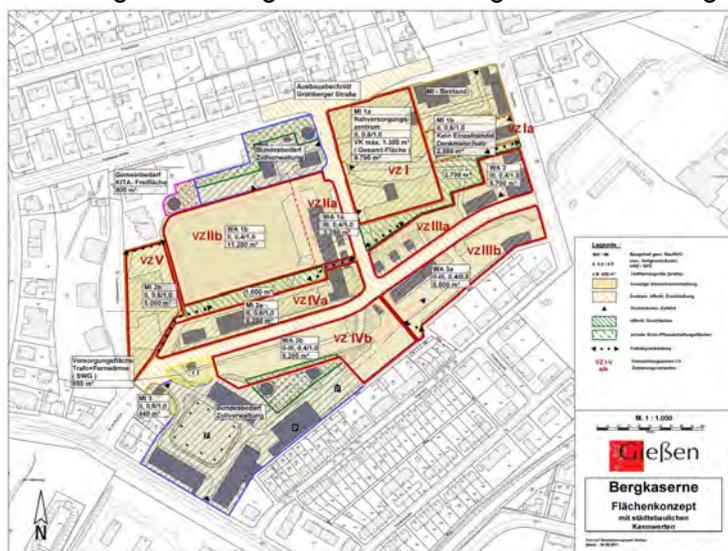


Abb. 1: Flächenkonzept 2011 (mit Teilflächengrößen, GRZ/GFZ-Werten und Geschosshöhen)



Abb. 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bergkaserne I“ (2012; REWE-Markt, 2 Wohnanlagen)



Abb. 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bergkaserne II“ (2013; 1 Wohnanlage)

**2. Auszüge aus dem Exposé und der Pressemitteilung zur Markterkundung**  
 Ab Mai 2013 wurde von der zuständigen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA Koblenz) in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt bezüglich der städtischen

Planungsziele eine sogenannte Markterkundung zur Investorenauswahl für die rd. 3,6 ha große vermarktbare Restfläche durchgeführt. Hierzu wurde ein Vermarktungs-Exposé veröffentlicht und beworben, aus dem im Folgenden die wesentlichen Auszüge zu den städtischen Planungszielen aufgeführt werden.

### 5. Planungsziele für die ehemalige Bergkaserne

Der Standort der ehemaligen Bergkaserne bietet aufgrund der Nähe zur Innenstadt und zu zahlreichen Hochschuleinrichtungen sehr gute Voraussetzungen für ein urbanes Stadtquartier mit verdichteten Bauformen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Universitätsstadt Gießen möchten daher mit interessierten Bauträgern und Wohngruppen in den nächsten Jahren nachhaltige und zukunftsweisende Projekte realisieren.

Das gesamte Gelände der ehemaligen Bundeswehrkaserne umfasst eine Fläche von rund 10 ha. Für einen Teilbereich besteht auch zukünftig Bundesbedarf (Hauptzollamt). Nach Abzug der Straßen- und öffentlichen Grünflächen stehen ca. 3,6 ha zum Verkauf an. Im Rahmen der Veräußerung einer ersten Teilfläche für einen Lebensmittelmarkt und eine Wohnanlage mit hochwertigen Eigentumswohnungen, wurde die zentrale Erschließung des Gesamtquartiers geplant. Ein notwendiges Regenrückhaltebecken und der erste Teil der gesamten Haupterschließung von der Grünberger Straße her sind bereits gebaut. Kern der nun zur Entwicklung anstehenden Flächen, ist der ehemalige Exerzierplatz mit einer Größe von etwa 1,5 ha und daran angrenzende Flächen, die einer Wohnnutzung und teils dem Wohnen zusammen mit nicht störendem Gewerbe sowie freien Berufen zugeführt werden sollen.

Um Interessenten eine erste Vorstellung davon zu vermitteln, welche Projekte auf den Flächen der ehemaligen Bergkaserne realisierbar sind, wurden die Planungsbüros bb22 und BS+ aus Frankfurt beauftragt, die Konversionsflächen zwischen der Grünberger Straße, der Licher Straße, dem Lärchenwäldchen und der Straße Am Kugelberg zeitgemäß zu überplanen. Beide Büros schlagen klar gegliederte Quartiere vor, die durch urbane Bau- und Freiraumstrukturen überzeugen. Die angebotenen Gebäudetypen ermöglichen Stadtquartiere, in denen die unterschiedlichsten Wohnwünsche der heutigen Gesellschaft berücksichtigt werden. Dazu gehören Einfamilienhäuser in verschiedenen Varianten (Reihenhaus, Hofhaus, Stadthaus, Einzelhaus, Doppelhaus), barrierefreies Geschosswohnen, Mehrgenerationenwohnen sowie Mischformen von Wohnen und Arbeiten (Lofts).



Abb. 4:

Baufelder mit Größenangabe und Maß der baulichen Nutzung

## 5.2 Westliches Teilkonzept | Wohnen um den ehemaligen Exerzierplatz

Um einen zentralen Grünraum mit historischem Baumbestand soll ein weitgehend autofreies Wohnquartier entstehen. Die nördlichen Gebäude - Reihenhäuser, Reihenstadthäuser und Stadtvillen - sind in familienfreundlichen Nachbarschaften organisiert. Die notwendigen Parkplätze werden am Rand des Quartiers angeboten, könnten aber auch unterirdisch organisiert werden. Im autofreien Bereich sind die Zufahrtsmöglichkeiten für Andienung und Müllabfuhr gewährleistet.



Rahmenplan-Ausschnitt Büro bb22 mit dem zentralen Grünraum und autofreiem Wohnquartier

<b>Plangebietgröße West</b>	3,62 ha
<b>Nettobauland (ha/%)</b>	2,33 ha / 64 %
<b>priv. Verkehrsfläche</b>	0,13 ha / 4,0 %
<b>öff. Verkehrsfläche</b>	0,38 ha / 10,5 %
<b>Grünfläche</b>	0,78 ha / 21,5 %
<b>Wohneinheiten</b>	186 WE
<b>Wohneinheiten (WE) / Haustyp</b>	47 WE Reihenstadthäuser 12 WE Geschosswohnungsbau 18 WE Terrassenhäuser 54 WE Winkelhäuser 55 WE besonderer Wohnformen

Diesem Quartier gegenüber könnten im Süden Geschossbauten auf Halbtiefgaragen entstehen, die sich sowohl für Wohnen als auch für Dienstleistungen eignen, so dass Wohnen und Arbeiten direkt vor Ort möglich sein wird. Den Abschluss oder auch Auftakt des neuen Stadtquartiers hin zu den drei Hochhäusern am Lärchenwäldchen übernimmt eine Gruppe von drei Wohnsolitären mit besonderen Wohnformen.

Abb. 5: Zielaussagen (bb22) zum Kernbereich des Entwurfsgebietes (Exerzierplatz, Lärchenwäldchen, An der Kaserne-Süd (Westabschnitt))

### 5.3 Östliches Teilkonzept | Wohnen neben bestehenden Nachbarschaften

Das Prinzip der Nachbarschaften setzt sich im Bereich des ehemaligen Pferdestalls am Kugelberg fort, wobei hier historische Bausubstanz und modernes Wohnen zusammen ein neues Ganzes bilden. Auch hier bieten unterschiedliche Gebäudetypen attraktive Nachbarschaften.



links: Östlicher Teil des Rahmenplans Büro bb22  
rechts: Beispiel aus Offenburg (Darstellung: bb22)  
oben: Beispiel eines Doppelhauses in Fürth/Bay  
(Fotos: Stadt Gießen)

Abb. 6: Zielaussagen (bb22) zum Ostabschnitt



Rahmenplanung BS+, Frankfurt

Abb. 7+8: Alternativkonzept BS+



Beispielbebauung Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau im Park (Foto: BS+ , Frankfurt)

Die Gebäude stehen frei in einer parkähnlichen Umgebung und setzen die Gestaltungsidee der Wohnhochhäuser fort. Die Parkierung erfolgt von Westen in Tiefgaragen und unter Ausnutzung der Höhendifferenz sowie Beachtung der unterirdischen Bunkeranlage.



Urbane Stadthäuser neben umgenutztem Bestand

Intime Wohnhöfe



Blick entlang der Punkthäuser Richtung Kirche

Neue Punkthäuser an der Kasernenhauptzufahrt

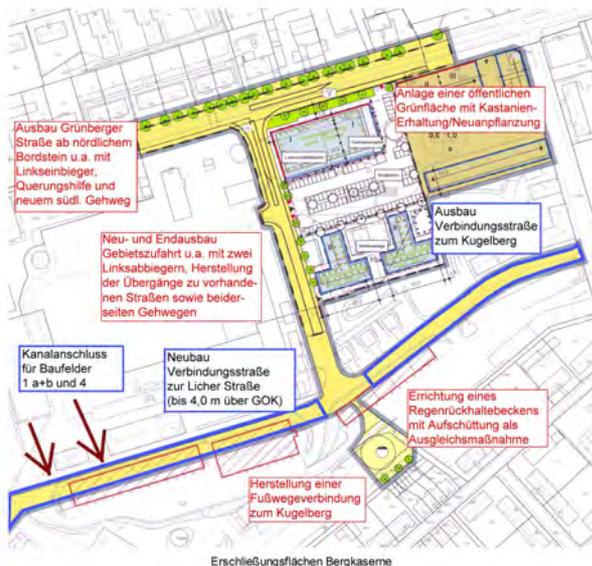


Abb. 9: Erschließungsanforderungen

Wohnformen | Typologien | **Reihenhaus Typ 1**

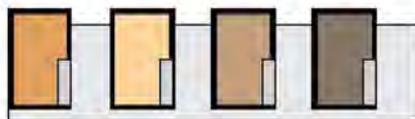


Drei Gebäuderiegel mit Reihenhäusern schirmen das Quartier zur nördlichen Erschließungs-Stichstraße und zum Zollgelände ab. Im Unterschied zu den autofreien Kernbereichen des Areals sind hier die Stellplätze direkt den Häusern zugeordnet, was für auto-affine Zielgruppen, wie z.B. berufstätige Paare mit Kindern attraktiv sein kann. Auch für mehrere Generationen unter einem Dach ist dieser Gebäudetyp besonders geeignet. Einliegerwohnungen lassen sich idealerweise im Dachstudio mit eigener großer Terrasse oder im EG mit eigenem Vorgarten realisieren.

Fakten | Kennwerte

- Mehrgenerationen - Wohnen
  - Familien mit Kindern
  - Erdgeschoss mit Garten
  - Große Dachterrasse
  - Stellplatz vor dem Haus
- 
- BGF 1110 m<sup>2</sup>
  - BGF 270 m<sup>2</sup> / Haus
  - 1 -3 Wohneinheiten / Haus

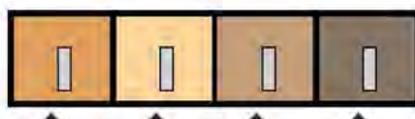
Konzeption | Grundrissgestaltung



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Inspiration Reihenhaus Typ 1

Abb. Poing im Zauberwinkel  
ArchitekturWerkstatt Vallentin



Abb. 10: Auszug aus Testplanungs-Vorzugsvariante bb22: Reihenhaus-Typologie Exerzierplatz-Nord

Wohnformen | Typologien | Turmhaus

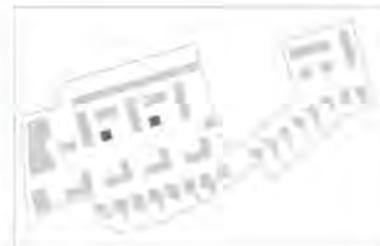
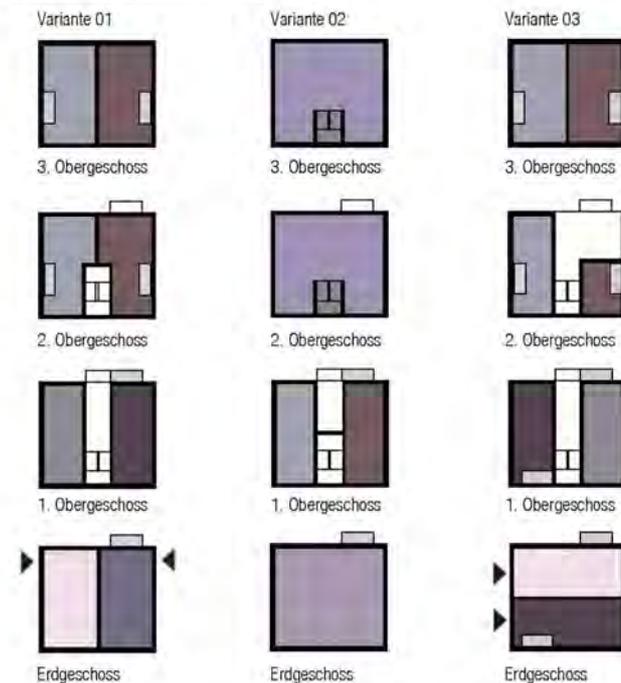


Die beiden Turmhäuser zeichnen sich durch ihre doppelte Lagegunst aus. Einerseits grenzen sie unmittelbar an den zentralen Quartierspark und befinden sich damit in der autofreien Kernzone des westlichen Gebietsteils. Andererseits bilden sie jeweils den baulichen Fokus der sie umfassenden Wohnhöfe. Unterschiedliche familientaugliche Reihentypen gruppieren sich hier um einen überschaubaren gemeinschaftlichen Freiraum, der u.a. als gefahrlose Spielfläche für Kinder genutzt werden kann. Die Gebäude selbst sind um eine innere vertikale Erschließungsstraße organisiert, die sehr individuelle Wohnungen miteinander verknüpft. Podeste und Vorzonen fungieren als Begegnungs- und Kommunikationsräume für die Hausgemeinschaft.

Fakten | Kennwerte

- Gemeinschaftliche Wohnform
- Innere Erschließungsstraße mit Kommunikationsbereichen
- Individuelle Wohnungszuschneide auch über mehrere Geschosse
- Wohnen direkt am Park im Herzen des Quartiers
- Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss
- BGF 704 m<sup>2</sup> / Haus
- 4-8 Wohneinheiten / Haus
- 60 – 176 m<sup>2</sup> / Wohnung

Konzeption | Grundrissgestaltung



Inspiration Turmhaus

Abb. Townhouse | Horgen  
moos.giuliani.herrmann.architekten



Abb. 11: Auszug aus Testplanungs-Vorzugsvariante bb22: Punkthaus-Typologie Exerzierplatz

Wohnformen | Typologien | **Geschosswohnen**



Dieser Reihenhaus-Typ verbindet unterschiedliche Wohnmodelle zu einer charakteristischen Gebäudeeinheit.

Aufgrund der geschützten Lage an der jeweiligen Ostseite der beiden zentralen Wohnhöfe sind die Häuser besonders für Familien geeignet.

Auch gemeinschaftliche Wohnkonzepte können hier realisiert werden und zu einer jeweils individuellen Ausformung der Grundrisse und

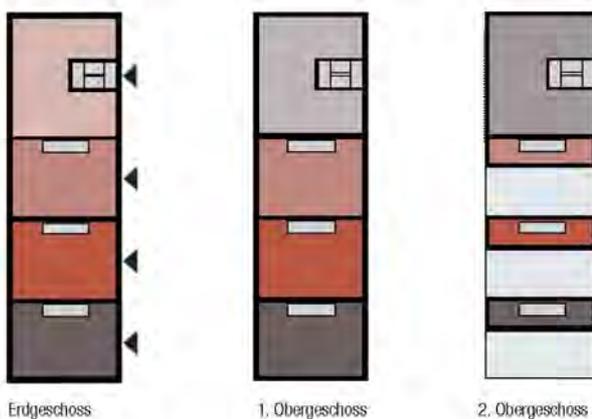
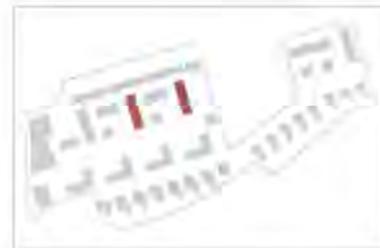
Nutzungskonstellationen führen. Der dreigeschossige Sondertyp ist als markanter Kopfbau gedacht, der einen Wiedererkennungswert entlang des internen Erschließungs- und Spielweges hat.

In der nördlichen Erdgeschosszone können Lagerräume z.B. für Fahrräder, Gartengerät, o.ä. integriert werden.

Fakten | Kennwerte

- Familiengerechte Wohnungen
  - Vorgarten und Dachterrasse
  - Sondertyp mit gestapelten Wohnungen
  - Reihentyp mit Durchwohnen über alle Geschosse möglich
  - Geeignet für Baugruppen
- 
- BGF 1188 m<sup>2</sup>
  - BGF Reihentyp: 264m<sup>2</sup>
  - BGF Sondertyp: 396 m<sup>2</sup>
  - 80 - 132 m<sup>2</sup> / Wohnung

Konzeption | Grundrissgestaltung



Erdgeschoss

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

Inspiration Geschosswohnen

Abb. Reihentypus  
PAI Petersen Architekten - Ingenieure



Abb. 12: Auszug aus Testplanungs-Vorzugsvariante bb22: Typologie Reihenhaus-Geschoss-Kombination Exerzierplatz

Wohnformen | Typologien | **Stadtvilla Typ 1**



An der südlichen Gebietsgrenze reihen sich komfortable Stadtvillen gleich einer Perlenkette aneinander. Sie besetzen eine topografischen Kante mit einem Niveauunterschied von bis zu 3 Metern zwischen der zukünftigen Erschließungsstraße und der tiefer gelegenen Gartenzone.

Die Gebäudetypologie entwickelt sich aus dem charakteristischen Geländeverlauf, so dass sich die nördlichen Fassaden lediglich zweigeschossig an der Erschließungsstraße abbilden.

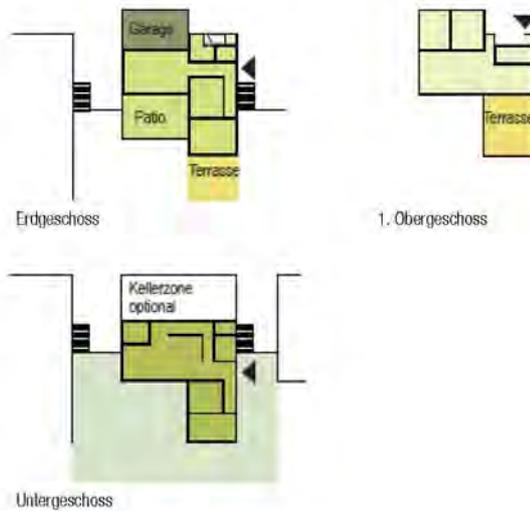
Nach Süden hingegen öffnen sich die Villen mit sehr großzügigen Terrassenflächen, die zudem eine hervorragende Aussicht über die Stadt bieten.

Fakten | Kennwerte

- Hochwertige Wohnungen in anspruchsvoller Architektur
- Integrierte Garagen auf Straßenniveau
- Große Terrasse mit Südorientierung
- Großzügige Gartenfläche

- BGF 540 m<sup>2</sup> / Haus
- 3 - 4 Wohneinheiten / Haus
- 100 - 218 m<sup>2</sup> / Wohnung

Konzeption | Grundrissgestaltung



Inspiration Stadtvilla Typ 1

Abb. The Square House  
STARH Stanislav Architects



Abb. 13: Auszug aus Testplanungs-Vorzugsvarainte bb22: Stadtvillen-Typologie südlich Straße An der Kaserne

Wohnformen | Typologien | Lofthaus



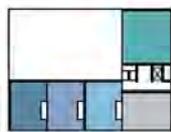
Die auf L-förmigem Grundriss geplanten Lofthäuser haben zwei gleichermaßen attraktive Seiten: Nach Süden bietet sich den Bewohnern der unverstellte Ausblick über die Stadtlandschaft Gießens, nach Norden blickt man in den zentralen Quartierspark. Halböffentliche Außenbereiche bilden eine Übergangszone zum Park. Darunter befinden sich Tiefgaragen, die aufgrund des Niveauunterschiedes zwischen Park und Erschließungsstraße über sehr kurze Rampen erschlossen werden.

Innerhalb der Gebäude können unterschiedlichste Wohnungstypen realisiert werden, wie z.B. große Lofteinheiten, Maisonette, kleine Apartments, Stuidowohnungen, etc. Auch kleine gewerbliche Nutzungseinheiten oder Kombinationen von Wohnen und Arbeiten sind denkbar, wie Arztpraxen, Ateliers, o.ä.

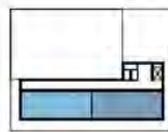
Fakten | Kennwerte

- Mini-Lofts mit großer Terrasse
- Individuelle Schaltbarkeit der Grundrisse
- Eigener Stellplatz in der Tiefgarage
- Großzügiger Vorplatz an der Straße
- Direkter Zugang zum Quartierspark
- Gewerbliche Nutzung (Dienstleistung, Ateliers, o.ä.) möglich
- BGF 1548 m<sup>2</sup> / oberirdisch
- BGF 920 m<sup>2</sup> / TG+Keller
- 14 Wohneinheiten / Haus
- 60 – 120 m<sup>2</sup> / Wohnung

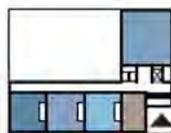
Konzeption | Grundrissgestaltung



1. Obergeschoss



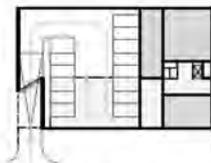
Staffelgeschoss



Erdgeschoss



2. Obergeschoss



Untergeschoss



Inspiration Lofthaus

Abb. Blickpunkt Cammerholz-moos.giuliani.herrmann.architekten



Abb. 14: Auszug aus Testplanungs-Vorzugsvarainte bb22: Winkel-„Lofthaus-Typologie Exerzierplatz-Süd



Abb. 15: Vorzugsvariante aus Testplanung 2012, Büro bb22-Entwurf

Auszug aus der zwischen BlmA und Magistrat abgestimmten Pressemitteilung vom 16.05.13:

***Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und Magistrat beschreiten auf der Bergkaserne neue Wege*** - Vermarktungsbeginn für ein „urbanes Wohnquartier“

*Parallel zu der bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) ab dem 20.05. anlaufenden Vermarktung der rd. 3,6 ha großen zentralen Fläche der Bergkaserne veröffentlicht auch der Gießener Magistrat seine ambitionierten Planungsziele für ein innovatives und attraktives innenstadtnahes Wohnquartier. Wie Bürgermeisterin Weigel-Greilich mitteilte, sollen mit der Planung „neue Wege für die Stadtentwicklung“ beschritten werden, die auch in vergleichbaren Universitätsstädten wie z.B. Tübingen, Regensburg, Bamberg oder Erlangen längst zum städtebaulichen Standard gehören.*

*Zur Vorbereitung und Machbarkeitsprüfung der Planungsziele wurde im vorigen Jahr von zwei Planungsbüros eine sogenannte Testplanung erstellt und mit der BlmA abgestimmt. Diese städtebauliche Entwurfsarbeit bildet die Grundlage für die jetzt anstehende Investorenauswahl und den später erforderlichen Bebauungsplan.*

*„Wir wollen nach dem erfolgreichen Projektstart mit dem Bau eines Lebensmittelmarktes sowie dreier Wohnanlagen mit insgesamt bereits ca. 120 Wohneinheiten jetzt weitere 250 Wohneinheiten angehen, die in unterschiedlichen Gebäudetypen und Bauweisen verschiedene Zielgruppen ansprechen werden“, so Weigel-Greilich weiter. Dabei sollen eine „bauliche Vielfalt“ bei „verträglicher sozialer Mischung der künftigen Bewohnerschaft“ erreicht werden. Insbesondere der Umgang mit der Mobilität und dem eigenen Auto soll im neuen Wohnquartier innovativ angegangen werden. „Die Verkehrsflächen sollen auf ein Minimum reduziert und Stellplätze vorrangig in Sammelanlagen oder Tiefgaragen untergebracht werden“, erläuterte die Bürgermeisterin. So können viele Wohnwege weitgehend autofrei gehalten werden, was eine ganz neue Qualität im Wohnumfeld mit sich bringen wird.*

*Aufgrund der innenstadtnahen Lage des künftigen Wohnquartiers und der hervorragenden Erreichbarkeit vieler Arbeitsplätze und Infrastruktureinrichtungen könnte laut Weigel-Greilich in einem Teilgebiet auch erstmals in Gießen ein neuartiges Wohn- und Verkehrskonzept ange-dacht werden, bei dem sich mehrere Haushalte gemeinsame Autos teilen. Dadurch ergeben sich auch für Investoren Vorteile einer erzielbaren höheren Baudichte und geringerer Kosten für den Stellplatznachweis.*

...

### **3. Auszüge aus dem Bewerbungskonzept Fa. Faber&Schnepf**

In den Abbildungen 10-12 werden Auszüge aus dem Bewerbungskonzept der Fa. Faber & Schnepf Hoch- und Tiefbau GmbH/Langgöns-Gießen (F&S) vom 1.10.2013 dargestellt.

F&S hatte hierzu noch u.a. ausgeführt, dass sie

- Interesse am Gesamterwerb, jedoch ohne eigene Ausführung der Baufelder 1a+b und 6, hat; im Nachhinein wurde aber bekundet, dass auch diese Baufelder von F&S selbst bebaut werden können,
- die gesamte Erschließung inkl. Herstellung der (öffentlichen) Grünanlagen auf eigene Rechnung übernimmt, und
- die Büros Rohrbach&Schmees (Architektur), IBM (Erschließung) und Biebertaler Planungsgruppe (Landschaftsplanung) und heimische Banken und Makler einbinden wird; im Nachhinein war F&S auch zur Einbindung des Büros bb22 bereit.



**Rohrbach + Schmees**  
 Planungsgesellschaft mbH  
 Dipl.-Ing. Architekten BDA  
 Liebigstraße 98 • 35392 Gießen

**1342 Wohnbebauung Bergkaserne**  
 Lageplan  
 26.09.2013

**FABER & SCHNEPP**  
 Bauunternehmen  
 35390 Gießen Ludwigstraße 51

Abb. 16: Lageplan



Perspektive Süd - Ost



Perspektive Süd - West



Perspektive Nord - West



Perspektive Nord

**Rohrbach + Schmees**  
Planungsgesellschaft mbH  
Dipl.-Ing. Architekten BDA  
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen

**1342 Wohnbebauung Bergkaserne**  
Perspektiven I 26.09.2013



Perspektive Einfahrt



Perspektive Wohnstraße



Perspektive Ost



Perspektive Nord

**Rohrbach + Schmees**  
Planungsgesellschaft mbH  
Dipl.-Ing. Architekten BDA  
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen

**1342 Wohnbebauung Bergkaserne**  
Perspektiven II 26.09.2013



Abb. 17+18: Modell-Animationen Gesamtgebiet (Zeilen 1,2, 4), Perspektiven Kasernenzufahrt und Quartierspark

## 4. Auszüge aus dem Bewerbungskonzept Fa. Scheld

In den Abbildungen 13-15 werden Auszüge aus dem Bewerbungskonzept der Fa. Scheld Objektbau GmbH/Biedenkopf (Scheld) vom 1.10.2013 dargestellt.

Scheld hatte hierzu noch u.a. ausgeführt, dass sie

- Interesse am Gesamterwerb sowie einer kompletten eigenen Ausführung aller Baufelder auf Basis der Vorzugsvariante der Testplanung hat,
- die gesamte Erschließung inkl. Herstellung der (öffentlichen) Grünanlagen auf eigene Rechnung übernimmt, und
- die Büros bb22/Frankfurt und APlus/Gießen (Architektur) und Sommerlad-Haase-Kuhli/Gießen (Landschaftsplanung) sowie heimische Banken und Makler einbinden wird.

### Neues Wohnquartier | Bergkaserne

Konzeption | **Masterplan**

#### Städtebauliche Gesamtkonzeption | Quartiersplan



Das *Neue Wohnquartier Bergkaserne* ist **vielfältig**.

Eine große Bandbreite an individuellen Gebäudetypologien bietet Raum für unterschiedlichste Wohnformen und Lebensweisen, die die Pluralität der modernen Stadtgesellschaft widerspiegeln. Ein besonderer Schwerpunkt wird aufgrund der Nähe zu Einrichtungen der Universität auf studentischen Wohnraumangeboten liegen. Ebenso großes Gewicht wird auf familiengerechte, barrierefreie und gemeinschaftliche Wohnmodelle gelegt. Anders als bei vielen Neubaugebieten soll hier von Anbeginn eine sozial und altersmäßig vielschichtige Bewohnerschaft ihr neues Zuhause finden.



Neues Wohnquartier | Bergkaserne - Konzeptunterlagen

Seite 7 | 27

Abb. 19: Lageplan mit Erläuterungen (Auszug) zum Wohnkonzept



Abb. 20+21: Perspektiven Wohnquartier-Auftakt (oben: Kasernenzufahrt) und Innenbereich Exerzierplatz

## 5. Vergabeentscheidung und Zwischenstand des Synergiekonzeptes (Stadtplanungsamt, 12/2013)

Das Markterkundungsverfahren zur Investorenauswahl wurde von der federführenden BlmA Koblenz mit folgenden Schritten durchgeführt:

- Veröffentlichung eines mit dem Stadtplanungsamt abgestimmten Vermarktungs-Exposés (s.o.) mit begleitender Öffentlichkeitsarbeit im Mai 2013.
- Gemeinsame Durchführung einer Informationsveranstaltung für interessierte Investoren, Planungsbüros und sonstigen Vertreter/-innen der heimischen Wohnungswirtschaft im Juni 2013 (etwa 45 Teilnehmer/-innen) insbesondere zur Präsentation und Erörterung der städtischen Planungsziele (Testplanung).
- Vorauswahl-Entscheidung der BlmA nach Ablauf der Abgabefrist für Kaufangebote (August 2013), so dass ca. 20 nur an einzelnen Baufeldern interessierte Investoren ausschieden und die 6 verbleibenden Interessenten für das Gesamtareal bis Anfang September 2013 die Möglichkeit erhielten
  - a) ihr Kaufangebot nochmals zu kalkulieren/erhöhen und
  - b) ihr Baukonzept gegenüber dem Stadtplanungsamt vorabzustimmen.
- 2. Vorauswahl-Entscheidung der BlmA Anfang September, dass nur der höchst bietende Investor eine Bestätigung der Baurecht-Schaffung für sein Konzept erhält, wurde durch die Stadtplanung abgewehrt, so dass die 3 höchst bietenden zu einer Präsentation und Diskussion ihrer Bewerbung eingeladen wurden.

Nach der Konzeptpräsentation der 3 höchst bietenden Bewerber am 1.10.2013 vor einem Gremium bestehend aus

- 2 Vertretern der BlmA Koblenz,
- Bgm.in Weigel-Greulich, Stadtentwicklungsreferent Skib, 3 Vertretern des Planungsamtes und
- Prof. Jahnen als städtebaulicher Berater des Magistrates

hat die Stadt am 31.10.2013 eine Vergabeempfehlung gegenüber der BlmA ausgesprochen, die aufgrund zum o.g. Zeitpunkt der Konzeptpräsentation erkannter städtebaulich-qualitativer Vorteile und auch der Zusage einer vollständigen Bebauung (ohne Dritte) die Einbindung der Fa. Scheld im Zuge einer kombinierten Vergabe vorsah.

Nach einem Verhandlungszeitraum von Mitte November bis Anfang Januar mit allen beteiligten Stellen konnte sich darauf verständigt werden, dass

- F&S die Baufelder 2-5 bebaut und die komplette öffentliche Erschließung und Herstellung der Grünanlagen übernimmt,
- Scheld die Baufelder 1a+b und 6 bebaut und
- beide Firmen sich auf die anteilige Auszahlung des Höchstgebotes gegenüber der BlmA verpflichten, so dass deren formelle Anforderungen bezüglich der Vergabeentscheidung gewahrt werden.

Aus der o.g. Baufeld-Verteilung und der städtebaulichen Bewertung des Bewerbungskonzeptes ist noch ein Optimierungsauftrag für das Baufeld 3 verblieben, der zur Zeit abgearbeitet wird. In der folgenden Abbildung wird daher erst ein Zwischenstand eines Synergiekonzeptes dargestellt. Dieses führt beide Baukonzepte aus der Bewerbungsphase zusammen und grenzt dadurch die Baufelder geringfügig anders ab. Das Konzept enthält auch folgende Optimierungs- und Konkretisierungsansätze gegenüber der bb22Variante aus der Testplanung:

- Ein Gebäude für die Gebietsinfrastruktur (II, „Kindergarten“) wird durch ein weiteres viergeschossiges Wohn-Punkthaus ersetzt, da kein Infrastrukturbedarf vorliegt.
- Ein weiteres drei- bis viergeschossiges Punkthaus im Baufeld 1b kann an der Mittermaierstraße entstehen, wenn die Fa. Scheld in diesem Zuge ein Gebäude im Quartierspark als Treffpunkt und/oder Gastronomieangebot errichtet,
- In den Baufeldern 5 und 6 werden noch auf einigen Gebäuden Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschosse zugelassen.



Abb. 22: Zwischenstand Synergie- und Optimierungskonzept (Stadtplanungsamt, 1/2014)

## 6. Besondere Planungsziele und Konzeptansatz zum autoreduzierten Wohnquartier (Baufeld 1b)

Für das zentral und ruhig gelegene Baufeld 1b (ca. 8.300 m<sup>2</sup> groß, maximal 50 – 60 Wohneinheiten in Reihenhäusern, Geschosswohnungen und Kombinationsformen) werden folgende besonderen Planungsziele festgelegt und im weiteren Verfahren mit der Baufirma Scheld und den betroffenen Ämtern abgestimmt.



Durch vertragliche Sicherung und planerischem Nachweis wird gewährleistet, dass je nach tatsächlicher und von der WEG gegenüber der Bauaufsicht zu erklärender Bedarfsentwicklung auf diesen Flächen weitere Ausbaustufen, z.B. als zweite Parkebene, erfolgen, die einen Stellplatzschlüssel bis zu 1,0/Wohneinheit abdecken könnten.

Für das mit der WEG abzustimmende quartiersbezogene Mobilitätskonzept kommen folgende Aspekte in Betracht:

- Standort für kurze Wege zu Besorgungs- und Dienstleistungszwecken zu Fuß gut geeignet,
- Ansiedlung von Arbeitsplätzen und Nutzungsmischung ermöglicht/fördert Arbeiten am Wohnplatz,
- Alternativen des Umweltverbundes durch eingangsnah attraktive Fahrradabstellanlagen, Nähe zu Bus- und Bahnhaltestellen sowie Möglichkeiten des Auto-Teilens vorhanden bzw. entwicklungsfähig,
- Quartiersverwaltung könnte auch Fahr- und Transportdienste anbieten.

Als baulich-planerische Konsequenzen und Vorteile dieses Konzeptansatzes werden erwartet:

- ein minimiertes Erschließungssystem, das die Mindestanforderungen der Andienung aller Wohngebäude z.B. im Rettungsfall berücksichtigt, aber kein dauerhaftes Parken im Quartier ermöglicht, und somit eine optimale Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität sicher stellt,
- 2 randständige Stellplatzflächen als multifunktional anzulegende Gemeinschaftsflächen, bei Verbleib der ersten Ausbaustufe des Stellplatzangebotes auch für Kinderspiel, Straßenfeste o.ä. zu nutzen,
- Insgesamt ergeben sich eine höhere bauliche Ausnutzung und geringere Erschließungskosten im Wohnquartier.

#### B) Konzeptansatz zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens und innovativer Wohnmodelle

Im Baufeld 1b bestehen, auch nach Einschätzung des diesbezüglich erfahrenen Architekturbüros bb22 (Testplanung), besonders günstige Voraussetzungen zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens und innovativer Wohnmodelle.

Hierzu sollen im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Interessenlage des Investors wie auch bereits vorhandener oder bekannter Nachfragen im Rahmen einer offensiven Bewerbungsstrategie und frühzeitigen Einbindung aller relevanten Akteure Modelle des gemeinschaftlichen Wohnens bereits in der Planungsphase (zur Berücksichtigung spezifischer Bedürfnisse) abgeprüft und entwickelt werden. Beispielhaft hierfür seien

- die Zusammenführung und moderierende Begleitung von Bau- und Wohngruppen sowie Hausgemeinschaften (Vorgründung von Nachbarschaften), ohne finanzielle Belastung des städtischen Haushaltes,
- die Prüfung der Realisierung von Mehrgenerationen-Lösungen in allen dafür geeigneten Gebäudetypen sowie
- das vom Investor und teilweise der WEG zu realisierende Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. eine Quartiersverwaltung, die neben der Unterhaltung privater Gemeinschaftsanlagen auch Dienstleistungen und Organisationsaufgaben übernehmen könnte, Räumlichkeiten für Gastbewohner/-innen und Besucher/-innen sowie zum gemeinschaftlichen Arbeiten (Telearbeitsplätze), zur Kinderbetreuung usw. oder ein selbst verwalteter Quartierstreff mit Café

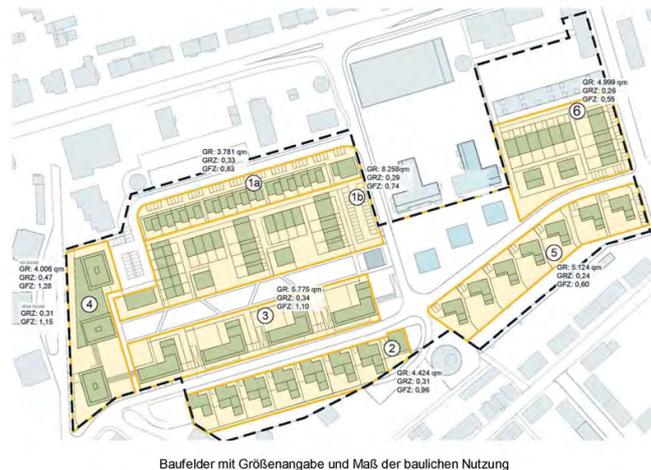
genannt.

Als baulich-planerische Konsequenzen wird die Abstimmung eines diesbezüglichen Bau- und Nutzungskonzeptes für das geplante Gebäudeensemble am Quartierspark erforderlich.

## 7. Sonstige Planungsziele für die übrigen Baufelder

Mit diesem Bebauungsplan wird der restliche und größte Teilbereich der verfügbaren Konversionsfläche der Bergkaserne in ein neues und urban geprägtes Wohnquartier mit gemischten Baustrukturen sowie Haustypen für unterschiedliche Zielgruppen in insgesamt rd. 320 – 395 zusätzlichen Wohnungen entwickelt.

Hierzu wurden in der zwischen BImA und Stadtplanung abgestimmten Testplanung, deren Ergebnisse Grundlage der anschließenden Markterkundung zur Investorenauswahl waren, 7 Baufelder (BF) auf dem 3,6 ha großen Vermarktungsgebiet gebildet und mit folgenden konkreten Planungszielen (siehe Abb. 24) belegt:



Baufelder mit Größenangabe und Maß der baulichen Nutzung

Abb. 24

### - Baufeld/BF 1a (Exerzierplatz Nord):

„**Mischstruktur**“ mit 20 – max. 35 Wohneinheiten (WE) als Kombination aus 3 Reihenhauszeilen mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss (II+), dieses auch als Einliegerappartement, und 1 Geschosswohnungs-Solitär (III+, Auftakt an Mittermaierstraße); alternativ baugleiche Umwandlung 1 Reihenhauszeile für Geschosswohnungen; Reihenhaus-Stellplätze ebenerdig mit Erhaltung/Ergänzung der Baumallee, Geschosswohnungs-Stellplätze in Tiefgarage.

### - BF 1b (Exerzierplatz Mitte):

„**Autoreduziertes Wohnquartier**“ (s.o.) in Mischstruktur (50 – 60 WE) als 3 Reihenhauszeilen (II/II+), 2 Kombinationszeilen mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen für Baugruppen, Mehrgenerations-Modelle o.ä. (II-III) und 4 Punkthäuser mit Geschosswohnungen (III+); minimiertes privates Erschließungssystem mit zwei randlichen Multifunktionsflächen, auf denen zunächst Stellplätze mit reduziertem Stellplatzschlüssel (z.B. 0,25 oder 0,5/WE) errichtet werden, die später nach Bedarf ergänzt werden können.

- **BF 2** (südlich Straße an der Kaserne Westabschnitt): „**große Stadtvillen**“ mit max. 35 WE 7 baugleiche Stadtvillen, die unter Ausnutzung des Höhenversprunges zwischen Straße und südlichem Gartenbereich jeweils auf 4 Ebenen und in 2 Hälften bis zu 5 Wohneinheiten pro Gebäude anbieten.

- **BF 3** (Exerzierplatz Süd/gegenüber Baufeld 2): „**Winkelhäuser**“ (max. 70 WE, Arbeitsplätze) 4 möglichst baugleiche viergeschossige Gebäude mit Tiefgaragen (Zufahrtshöhe An der Kaserne), nicht störenden Arbeitsplätzen (z.B. freie Berufe, Ateliers) insbesondere für Bewohner/-innen und besonderen Wohnungstypen (Lofts, Maisonette u.a.).

- **BF 4** (östlich Lärchenwäldchen): „**Solitäre im Park**“, max. 80 Klein-WE oder 140 Apartments als  
3 viergeschossige Gebäude mit Tiefgarage und durchgrünem Zwischenraum/Wohnumfeld;  
Service-Wohnangebot für ältere Menschen oder Studierende.
- **BF 5** (südlich Straße An der Kaserne Ostabschnitt): „**kleine Stadtvillen**“ mit max. 25 WE  
7 baugleiche Stadtvillen, die unter Ausnutzung des Höhenversprunges zwischen Straße und  
südlichem Gartenbereich jeweils auf 4 Ebenen und in 2 Hälften bis zu 4 Wohneinheiten pro  
Gebäude anbieten.
- **BF 6** (Eckbereich nördlich An der Kaserne/Kugelberg): „**Mischstruktur**“ mit max. 30 WE  
Kombination aus 1 Reihenhausezeile, 2 kleinen und 1 großem oder alternativ 2 großen Ge-  
schoss-Solitären.

Die verbleibenden beiden Standorte der Bundeszollverwaltung Grünberger Straße 100 sowie an der Licher Straße sollen im Bestand bzw. zur Ansiedlung weiterer Verwaltungseinheiten des Bundes planungsrechtlich gesichert werden, wobei bei einer mittelfristig möglichen Entscheidung zur Konzentration beider Standorte an der Licher Straße durch die Festsetzung eines Mischgebietes auf der Teilfläche Grünberger Straße deren Vermarktungschancen verbessert werden.

Im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren „Bergkaserne III“ werden zudem die genaue Lage und Dimensionierung der bereits im Bebauungsplan „Bergkaserne I“ festgesetzten Straße An der Kaserne an Hand der endgültigen Bebauungskonzeption überprüft und ggf. neu festgesetzt sowie die Zufahrtsstraße nördlich des Exerzierplatzes als öffentliche Stichstraße mit zwei anschließenden Fuß- und Radwegen zur verbesserten fußläufigen Anbindung (z.B. zwischen der Wohnanlage am Lärchenwäldchen und der REWE-Markt) ausgewiesen. Auch der Bereich des im ersten Erschließungsabschnitt hergestellten und für das Gesamtgebiet dimensionierten Regenrückhaltebeckens wird überplant, um u.a. den zusätzlichen treppenfreien Fuß-/Radweg zwischen dem Wohnquartier Kugelberg/Friedenstraße und der Mittermaierstraße (u.a. REWE-Markt) anzulegen.

Weiterhin wird der Bebauungsplan auch die zur Gebietsdurchgrünung und Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlichen Grünflächen festsetzen. Dabei wird wegen der städtischen Haushaltssituation auf eine Minimierung der städtischen bzw. öffentlichen Grünflächen geachtet, wobei der zentral geplante Quartierspark in jedem Fall öffentlich zugänglich werden soll. In diesem Zusammenhang wird die Mauer am Kasernentor mit dem denkmalgeschützten Wandrelief in eine öffentliche Verkehrsgrünfläche integriert, wobei die notwendige vorherige Sanierung des Wandreliefs von der BlmA finanziert wird.

Die Mietdauer des derzeit durch die Stadt zur Auslagerung von Schulklassen im Sanierungsfall genutzten Schulgebäudes (BF 3) muss mit den noch ausstehenden Sanierungsmaßnahmen koordiniert und mit der Fa. F&S abgestimmt werden.

Die Umsetzung der vorgenannten

- städtebaulichen Ziele und
- Prüfung und (ggf.) Realisierung der Konzeptansätze ("Autofreies Wohnen" und "innovative Wohnmodelle")

wird über Städtebauliche Verträge mit den Investoren gesichert. Ebenso werden alle mit der Planung und Gebietserschließung verbundenen Kosten vertraglich auf die o.g. beiden Investoren übertragen.

Weitere grundstücksbezogene Fragestellungen und Kostenübernahmen werden im laufenden Bodenordnungsverfahren geregelt.

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt, Januar 2014