# Zielsetzungen für einen städtebaulichen Vertrag für die Konversion der Lincoln-Siedlung

## zwischen BVD New Living GmbH & Co. KG und Wissenschaftsstadt Darmstadt

(Stand 30.06.2014)

Vertragspartner werden die Stadt Darmstadt (nachfolgend: Stadt) und die BVD New Living GmbH & Co. KG (nachfolgend: Vorhabenträgerin)

#### Präambel

Auf dem Konversionsareal westlich der Heidelberger Straße soll ein lebendiges Stadtquartier mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen entstehen. Dabei wird die Ausbildung einer ausgewogenen Sozialstruktur angestrebt. Auf eine zukunftsfähige und präventiv ausgerichtete soziale Infrastruktur wird Wert gelegt.

Für die Lincoln-Siedlung wird der Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau unterschiedlicher Ausprägung liegen, mit einem breit gefächerten Wohnraumangebot und einer kleinteiligen Mischung von Wohnformen.

Planungsziel ist, den Bestand nachzuverdichten und durch kompakte und klar abgegrenzte Baufelder für Geschosswohnungsbau und Stadthausbebauung mit 3-4 Vollgeschossen zu ergänzen.

Gleichzeitig sollen die besonderen stadträumlichen und landschaftlichen Qualitäten des Planungsraums gesichert und das neue Quartier funktional, landschaftlich und verkehrlich in die Umgebung eingefügt werden.

Weiteres Planungsziel ist, durch ein innovatives Mobilitäts- und Erschließungskonzept die Mobilität ohne eigenes Auto komfortabel und wirtschaftlich attraktiv zu machen. Die Lincoln-Siedlung soll Modellquartier sein für auto- und verkehrsreduziertes Wohnen mit den Schwerpunkten Mobilitätsmanagement, Stellplatzorganisation, CarSharing und Elektromobilität.

## 1) Vertragsgebiet

Das Gebiet, auf das sich der Vertrag bezieht, ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der auch Anlage des Vertrages werden soll, dargestellt. Es wird nicht mit dem Geltungsbereich des zu erstellenden Bebauungsplans S 25 identisch sein, da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Teile der westlichen Lärmschutzwand sowie der östlichen Heidelberger Landstraße einschließen wird.

#### 2) Prozess-/Projektsteuerung

Zur Strukturierung, Organisation, Steuerung, Koordination und Monitoring wird von Seiten der Stadt und von Seiten der Vorhabenträgerin eine Projektsteuerung eingerichtet.

Die Kosten der städtischen Projektsteuerung werden durch die Stadt getragen, die Kosten der Projektsteuerung der Vorhabenträgerin werden durch die Vorhabenträgerin getragen.

Beide Projektsteuerungen tagen in einer gemeinsamen Lenkungsgruppe, wo alle wesentlichen Aspekte der Projektrealisierung abgestimmt werden.

### 3) Rahmenplanung/Entwicklungskonzept

Als Grundlage für die weitere Entwicklung und Planung der Lincoln-Siedlung gelten:

- die vom Magistrat am 25.05.2011 sowie von der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2011 beschlossene Rahmenplanung Darmstadt Bessungen Süd, hier für den Teilbereich der Lincoln-Siedlung (Magistratsvorlage 2011/0202) – Anlage 2 zu diesem Vertrag
- das vom Magistrat am 22.01.2014 sowie von der Stadtverordnetenversammlung am 06.02.2014 beschlossene Konzept "Erhalt der Siedlungsstruktur für die Lincoln-Siedlung" (Magistratsvorlage 2014/0004) – Anlage 3 zu diesem Vertrag
- das vom Magistrat am 22.01.2014 sowie von der Stadtverordnetenversammlung am 06.02.2014 beschlossene Eckpunktepapier zur Verwertung und Entwicklung der Lincoln-Siedlung (Magistratsvorlage 2014/0004) – Anlage 4 zu diesem Vertrag
- der Flächenstrukturplan entspricht dem derzeitigen Diskussionsstand zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt – Anlage 5 zu diesem Vertrag – und bildet die prinzipielle Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans.

## 4) Übernahme der Infrastruktureinrichtungen/Eigentumsübertragung

Die im Flächenstrukturplan (Anlage 5) als öffentliche Grün- und Erschließungsflächen prinzipiell dargestellten Bereiche (Quartierspark und -platz, Bellevue-Achse, Grünzone entlang der Karlsruher Straße, innere Erschließungsstraßen einschl. Straßenbegleitgrünflächen) sowie die Flächen der bestehenden Kindertagesstätte "Child Development Center" sowie der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule, neue Kindertagesstätte, Mehrzweckhalle) einschließlich Außenanlagen werden bis zu einem Anteil von 30 % am Vertragsgebiet erschlossen und geräumt der Stadt unentgeltlich übereignet.

Die über den Anteil von 30 % am Vertragsgebiet hinausgehenden Flächen der bestehenden Kindertagesstätte "Child Development Center" sowie der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule, neue Kindertagesstätte, Mehrzweckhalle) einschließlich Außenanlagen werden von der Stadt auf Basis einer Wertermittlung der städtischen Bewertungsstelle (in Hinblick auf die zukünftige Ausnutzung) durch einen Kaufvertrag erworben. Die Feststellung der tatsächlichen Flächenanteile erfolgt nach Vermessung der entsprechenden Flurstücke.

Das bestehende Gebäude der Kindertagesstätte "Child Development Center" wird darüber hinaus unentgeltlich der Stadt übereignet.

#### 5) Bauleitplanung

Die städtebaulichen Ziele der Stadt Darmstadt werden durch den zu erarbeitenden Entwurf zum Bebauungsplan S 25 festgelegt werden und im städtebaulichen Vertrag sowie im gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag konkretisiert. Gleichzeitig wird die Vorhabenträgerin im städtebaulichen Vertrag darauf hingewiesen, dass weder Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes mit einem bestimmten Inhalt besteht.

Die Stadt wird den Entwurf zum Bebauungs- und Landschaftsplan sowie den Entwurf zum Umweltbericht auf den in Punkt 3 genannten Grundlagen durch entsprechend qualifizierte Planungsbüros erstellen lassen. Darüber hinaus wird die Stadt die Erstellung eines Mobilitäts- und Parkraumkonzeptes im Kontext der Bauleitplanung beauftragen.

Bei der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungs- und Landschaftsplan werden die zuständigen Stellen der Stadt, die beauftragten Büros sowie die Vorhabenträgerin eng zusammen arbeiten.

Die Stadt wird den Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Darmstadt sowie einen hierzu erforderlichen Umweltbericht durch entsprechend qualifizierte Planungsbüros im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren erstellen lassen.

Die für die Baurechtschaffung weiteren erforderlichen Planungsleistungen und erforderlichen Gutachten (z.B. artenschutzrechtliche Gutachten, Lärmgutachten, Bodengutachten, Schadstoffuntersuchungen etc.) werden durch die Vorhabenträgerin im Einvernehmen zwischen Stadt und Vorhabenträgerin an fachlich qualifizierte Büros vergeben. Die Ergebnisse der Planungsleistungen und Gutachten stehen beiden Vertragspartnern zur Verfügung.

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungs- und Landschaftsplans einschließlich Umweltbericht, die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die für die Bauleitplanung erforderlichen Gutachten der fachlich qualifizierten Büros trägt die Vorhabenträgerin bis zu einer Summe von 250.000,00 €

## 6) Weitere Planungsleistungen / Qualitätssichernde Wettbewerbe

Weitere erforderliche Planungsleistungen und Konzepte, die nicht im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehen, werden von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten im Einvernehmen mit der Stadt an qualifizierte Büros vergeben. Bei der Erarbeitung der Konzepte werden die Vorhabenträgerin sowie die beauftragten Büros mit den jeweiligen zuständigen Stellen der Stadt eng zusammenarbeiten.

Zur Sicherung von städtebaulichen, freiräumlichen und hochbaulichen Qualitäten (z.B. städtebauliche Teilentwürfe, Grün- und Freiflächen, Schule/Kita etc.) werden Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Über Inhalt und Art des Wettbewerbs entscheiden die Stadt und die Vorhabenträgerin im gegenseitigen Einvernehmen.

Das/die Wettbewerbsverfahren für den Neubau der Grundschule und der Kindertagesstätte, für die Gestaltung des Quartiersparks und für die Gestaltung des Quartiersplatzes werden von der Stadt ausgelobt. Die inhaltliche Vorbereitung des/der Wettbewerbsverfahren erfolgt in enger Abstimmung zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin. Die Stadt ist in allen Auswahlgremien durch min. zwei Magistratsmitglieder und zwei Stadtverordnete als Sachpreisrichter vertreten. Die Kosten für das/die Verfahren werden durch die Stadt und die Vorhabenträgerin nach jeweiligen Anteilen an den voraussichtlichen Baukosten (im Verhältnis der Kosten für Herrichtung der öffentlichen Grünflächen mit Kostentragung durch die Vorhabenträgerin zu den Kosten der Errichtung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit Kostentragung durch die Stadt) geteilt.

Zur Sicherung von hochbaulichen Qualitäten in den Neubauflächen werden Wettbewerbsverfahren durch die Vorhabenträgerin als Ausloberin durchgeführt. Die inhaltliche Vorbereitung der Wettbewerbsverfahren erfolgt in enger Abstimmung zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin. Die Stadt ist in allen Auswahlgremien durch min. zwei Magistratsmitglieder und zwei Stadtverordnete als Sachpreisrichter vertreten. Die Kosten für diese Verfahren werden von der Vorhabenträgerin getragen. Die Durchführung des Verfahrens kann an Dritte übertragen werden.

#### 7) Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Prozess zur kontinuierlichen Bürgerbeteiligung mit min. einer jährlichen öffentlichen Informationsveranstaltung wird fortgesetzt. Die Vorbereitung und Durchführung erfolgt durch die Vorhabenträgerin für 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans.

## 8) Bebauung

Die städtebaulichen Ziele der Stadt Darmstadt werden durch den noch zu erstellenden Entwurf zum Bebauungsplan S 25 vorgegeben. Folgende Maßgaben sollen dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt werden:

Es soll eine Fläche von insgesamt 178.000 qm BGF ermöglicht werden, davon 160.000 qm für Wohnen und 18.000 qm für Nicht-Wohnnutzung und soziale Infrastruktur. Dabei bleiben die städtebaulich nicht wirksamen Teile (Kellergeschosse, Tiefgaragen, Kriechgeschosse und untergeordnete Bauteile nach Hessischer Bauordnung) unberücksichtigt. Ebenfalls

unberücksichtigt bleiben die Flächen für Bauwerke der technischen Infrastruktur sowie für weitere erforderliche Infrastruktureinrichtungen (z.B. Hochgaragen soweit keine Tiefgaragen zugelassen werden, Erhalt und Modernisierung des vorhandenen Kraftwerks, zu errichtende Überdachungen für CarSharing und Fahrräder, Trafostationen).

Die Teilung der BGF auf die Baufelder und zwischen privater und öffentlicher Fläche orientiert sich vorbehaltlich der künftigen Bauleitplanung am Flächenstrukturplan gem. Anlage 5.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Obergrenzen der baulichen Ausnutzung geprüft.

Bei Neubauten sollte der Passivhausstandard angestrebt werden.

Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft ist Ziel, die sich daraus ergebenden Anforderungen im Wohnungsbau zu berücksichtigen: Barrierefreie Zugänge und Aufzüge sind anzustreben.

#### 9) Soziale Bindungen und Anforderungen

Im Vertragsgebiet ist ein Anteil von min. 15 % der Wohneinheiten für die Versorgung von Wohnungssuchenden innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes ("Sozialer Wohnungsbau") zu realisieren, soweit die öffentlichen Fördermittel zum jeweiligen Antragszeitpunkt zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus ist im Vertragsgebiet ein Anteil von 30 % der Wohneinheiten für Sonderwohnformen (gemeinschaftliche Wohnprojekte/Wohngruppen, soziale und karitative Einrichtungen mit Wohnfunktion, spezialisierte Sonderwohnformen (z.B. Wohnangebote für ältere Menschen, für Studierende etc.), zur Eigentumsbildung für Familien mit Einkommen in den Grenzen der Eigentumsförderung des Landes Hessen sowie für mittlere Einkommensschichten (Berechnungsgrundlage: Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung zzgl. 70 % Überschreitung) anzubieten.

Über die Bewerbungskriterien und das Auswahlverfahren für Wohngruppen / Wohnprojekte entscheidet die Stadt Darmstadt im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin. Für die Grundstücksveräußerung für gemeinschaftliche Wohnprojekte bzw. Wohngruppen in der Lincoln-Siedlung sind folgende Kriterien für die Vergabe zu beachten:

Grundstücke / Einzelgebäude im Bereich der Baufelder B2.1 und B2.2 werden zum Selbstkostenpreis verkauft. Die Teilung der Kosten erfolgt pauschal in einem Berechnungsschlüssel, der die Gesamtkosten der Vorhabenträgerin unter Berücksichtigung der in den Baufeldern zulässigen BGF teilt. Innerhalb der Baufelder B2.1 und B2.2 werden die beiden Baufeldern zugeordneten Kosten zusammengefasst und nach Lagegunst und Bauzustand gewichtet, im Einvernehmen mit der Stadt Darmstadt festgelegt und nach den Zinssätzen der Finanzierung durch die Vorhabenträgerin fortgeschrieben.

Den Wohnprojekten wird eine Optionsphase eingeräumt, um den Erwerb von Grundstücken / Einzelgebäuden vorzubereiten (Optionsphase). Diese Option wird für zwölf Monate gewährt. Nach sechs Monaten der Optionszeit eine Optionsgebühr in Höhe von 1 % des potenziellen Kaufpreises fällig, die auf einen Kauf angerechnet wird. Dieser Kaufpreis wird unter Einbezug der voraussichtlichen Zwischenfinanzierungskosten ermittelt.

Der soziale Wohnungsbau und die Sonderwohnformen sind in kleinteiliger Mischung mit anderen Wohnformen im Vertragsgebiet zu realisieren.

## 10) Versorgung der Gebiete mit sozialen Infrastruktureinrichtungen

Die Planung und Herstellung der für die Lincoln-Siedlung notwendigen Kitaplätze incl. U3 erfolgt durch die Stadt:

- Sanierung/Umbau des vorhandenen Gebäudes der Kindertagesstätte "Child Development Center"

 Neubau einer Kindertagesstätte im Bereich der Grundschule am Quartierszentrum an der Heidelberger Straße.

Die Planung und Herstellung der für die Lincoln-Siedlung notwendigen Grundschulplätze erfolgt durch die Stadt:

 Neubau einer Grundschule mit Sporthalle/Mehrzweckhalle am Quartierszentrum an der Heidelberger Straße.

In einem Quartierszentrum sollen Flächen für soziale Infrastruktur für Menschen aller Altersgruppen und für alle Bevölkerungsgruppen unter Maßgabe einer wirtschaftlichen Kostenträgerschaft durch die Stadt Darmstadt angeboten werden.

Für eine Gemeinbedarfseinrichtung mit insgesamt ca. 500 qm Nutzfläche sind Flächen vorzusehen (in Wohnbebauung integrierbar). Diese sollen gebündelt und zentral (Quartiersmittelpunkt, Quartierseingang) angeboten werden. Vor Errichtung ist die wirtschaftliche Kostenträgerschaft durch die Stadt Darmstadt zu klären.

Für eine Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit mit insgesamt ca. 200 qm Nutzfläche sind Erdgeschossflächen anzubieten (in Wohnbebauung integrierbar). Vor Errichtung ist die wirtschaftliche Kostenträgerschaft durch die Stadt Darmstadt zu klären.

#### 11) Ziele für die verkehrliche Entwicklung

Die Lincoln-Siedlung soll Modellquartier für auto- und verkehrsreduziertes Wohnen mit einem umfassenden Mobilitätsmanagementkonzept werden, das u.a. ein flächendeckendes CarSharing-Angebot sowie Angebote der Elektromobilität beinhaltet. Die Grundzüge des innovativen Mobilitätsund Erschließungskonzeptes der Lincoln-Siedlung zielen darauf ab, den freiwilligen und bewussten Verzicht auf das eigene Auto komfortabel und ökonomisch attraktiv zu machen und Anreize sowie Unterstützung zur Entscheidung für einen Verzicht und ein alternatives Verkehrsverhalten zu schaffen. Eine Ausweisung von explizit autofreien Teilbereichen ist derzeit nicht vorgesehen. Grundlage des Verkehrs- und Mobilitätskonzept bilden die in der Rahmenplanung Darmstadt Bessungen Süd (Mai 2011) formulierten Grundsätze – siehe Anlage 2.

Durch die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds (Fuß- und Radverkehr, Öffentlicher Nahverkehr) und der Implementierung von vertretbaren, aber wirksamen Restriktionen für den ruhenden und fließenden Autoverkehr können die Kosten bei der Wohnungsherstellung sowie die Lebenshaltungskosten der zukünftigen Bewohner sowie das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs mit seinen negativen Begleiterscheinungen (Luft, Lärm, Flächeninanspruchnahme) reduziert werden.

Die Vorhabenträgerin bzw. die zukünftigen Eigentümer / Bewohner beteiligen sich an der Konkretisierung, Umsetzung und Weiterentwicklung des Mobilitätsmanagementkonzeptes, wobei auf vorhandene regionale Konzepte zugegriffen werden soll, die in Folge auch auf die Gesamtstadt Darmstadt und die Region Rhein Main übertragbar sein sollen.

#### Mobilitätsmanagement

Mit der im Vorfeld zu erstellenden Infrastrukturplanung (gute ÖPNV- und Radverkehrsverbindungen, Parkraum-, Stellplatz- und flächendeckendes CarSharing-Konzept) werden die Grundlagen für ein umfassendes Mobilitätsmanagement geschaffen. Über die Maßnahmen des Mobilitätsmanagements werden Informationen über spezielle Mobilitätsangebote für ein multimodales Verkehrsverhalten schnell und effizient zugänglich gemacht und die Bereitschaft zur Veränderung der Mobilitätsgewohnheiten gestärkt.

Es geht um passgenaue Angebote für unterschiedliche Mobilitätsbedürfnisse. Durch Verknüpfung aller Verkehrsmittel kann Multimobilität gefördert werden, die auf die Verzahnung bestehender Mobilitätsangebote setzt.

Die Vorhabenträgerin sowie die zukünftigen Eigentümer / Mieter haben sich gemeinsam mit der Stadt und weiteren Akteuren des Mobilitätsmanagements an der Konzeptentwicklung zu beteiligen

und Angebote, wie Anreizsysteme (z.B. Mobilitätskarte, Leihfahrräder etc.), Organisations- und Informationsmodelle mitzuentwickeln und umzusetzen.

#### Mobilitätszentrale bzw. Mobilitätsstationen

Um die Angebote und die damit verbundene Dienstleistungen sicher zu stellen, werden Räume und Flächen benötigt die am Quartiersplatz in einer Mobilitätszentrale und an mindestens einer weiteren Anlaufstelle (Mobilitätsstation) im Quartier unter Maßgabe einer wirtschaftlichen Kostenträgerschaft angeboten werden. Hier soll zum einen Mobilitätsberatung stattfinden, d.h. Fragen zur Mobilität geklärt werden, sowie zum anderen verschiedene Mobilitätsarten vorgehalten werden, wie z.B. Lastenfahrräder, CarSharing etc.. Eine enge Verzahnung mit einem Quartiersmanagement ist sinnvoll und anzustreben. Das Betreiberkonzept entwickelt die Vorhabenträgerin gemeinsam mit der Stadt Darmstadt im Rahmen eines Pilotprojektes.

#### CarSharing

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen des Mobilitätskonzeptes eine hohe CarSharing-Erschließungsqualität anzubieten. Die Stellplätze sind auf den 0,2 Stellplätzen / WE in unmittelbarer Gebäudenähe auf den Baufeldern sowie an den Mobilitätsstationen unterzubringen.

Mit Fertigstellung der ersten Gebäude sind bereits die ersten CarSharing-Stationen zu etablieren.

#### Elektromobilität

Die Lincoln-Siedlung soll durch eine auf die neuen Technologien abgestimmte Infrastruktur für Kommunikation und Mobilität als Pilotprojekt für andere Quartiere gelten und die in der Region bereits vorhandenen Ansätze ergänzen. Es ist Ziel, eine nachhaltige, elektromobile Vernetzung von unterschiedlichen Elektrofahrzeugen und Elektro-Zweirädern aufzubauen. Die Kombination von CarSharing und Elektromobilität soll noch stärker zu einer umweltverträglichen Gebietsentwicklung beitragen.

Elektromobilität soll in Form von Ladestationen, CarSharing-Fahrzeugen und dem Verleih von Elektrofahrrädern (z.B. Lastenfahrräder) im Gebiet gefördert werden. Entsprechende Förderanträge können in Zusammenarbeit mit der Stadt gestellt werden bzw. sind bereits in Bearbeitung.

Die Vorhabenträgerin beteiligt sich gemeinsam mit der Stadt und weiteren Netzwerkpartnern der Elektromobilität an zu entwickelnden Konzepten inkl. Betriebs- und Organisationsmodell.

#### Evaluation

Es ist sicherzustellen, dass frühestens drei, spätestens zehn Jahre nach Baubeginn eine Evaluation zum Mobilitätsverhalten der Bewohner durchgeführt wird. Hierfür sind im Wesentlichen Haushaltsbefragungen durchzuführen und auszuwerten. Durch die Evaluation soll die Wirkung bzw. die Effektivität der Anreize auf das Mobilitätsverhalten geprüft und verbessert werden.

#### 12) Parkierung

Die Hessische Bauordnung ermöglicht den Gemeinden durch Festlegung einer Satzung "... die Einschränkung der Herstellung von notwendigen oder nicht notwendigen Garagen oder Stellplätzen, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies erfordern" (§ 44, Absatz 1, Nr. 5 HBO). Von dieser Möglichkeit soll bei der Entwicklung der Lincoln-Siedlung Gebrauch gemacht werden, da die Voraussetzungen besonderer Maßnahmen durch das Mobilitäts- und Verkehrskonzept geschaffen werden.

Beabsichtigt ist eine Einschränkung auf maximal 0,7 Stellplätze / Wohneinheit (WE). Der Hauptanteil des ruhenden Verkehrs (0,5 Stellplätze / WE sowie Stellplätze für Beschäftigte) sind dezentral in größeren Parkierungsanlagen auf den Baufeldern am Quartiersrand unterzubringen (Festlegung im Bebauungsplan). Der verbleibende Anteil (0,2 Stellplätze / WE) ist auf den Grundstücken der zukünftigen Eigentümer – mit Vorrang für mobilitätseingeschränkte Personen und CarSharing-Fahrzeuge – zu platzieren.

Die Einstellplatzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt vom 04.05.2009 erlaubt darüber hinaus "... die Aussetzung der Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze, solange und soweit nachweislich kein Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge besteht. Kein Bedarf besteht, solange sichergestellt ist, dass die zur Nutzung des Grundstücks Berechtigten im Umkreis von 750 m, gemessen von den Grenzen des Bebauungsplangebietes, kein Kraftfahrzeug dauerhaft nutzen." Auch von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden.

Vorstellbar ist, dass zunächst nur ein Teil der Stellplätze hergestellt wird und ein Teil der Parkierungsanlagen bei Bedarf z.B. modulartig erweitert werden. Diese Vorhalteflächen können bis zur Inanspruchnahme als Grün- oder Freiflächen genutzt werden.

Die Zahl der Kfz-Parkstände im öffentlichen Straßenraum ist auf ein vertretbares Mindestmaß zu begrenzen und zu bewirtschaften. Ein Ausweichen der Bewohner auf Nachbarquartiere zur Umgehung der Parkregelungen ist aufgrund der Ortslage des Quartiers ebenfalls nicht zu erwarten (Verdrängungseffekt). Somit sind für in der Lincoln-Siedlung optimale Voraussetzung für die Umsetzung eines autoarmen Quartiers gegeben.

Die übliche Verpflichtung zur Stellplatzherstellung bzw. die Verknüpfung der Kosten von Wohnen und Stellplatz sollen in der Lincoln-Siedlung in Form eines Pilotprojektes entkoppelt werden. Autofreie Haushalte müssen keinen Stellplatz erwerben, Haushalte mit Fahrzeugen müssen die Kosten für ihren Stellplatz einrechnen.

Die Stadt entwickelt gemeinsam mit der Vorhabenträgerin ein entsprechendes Herstellungs- und Betreiberkonzept für die Parkierungsanlagen.

#### 13) Innere Erschließung

Zur Stärkung der Nahmobilität ist ein engmaschiges Fuß-/Radwegenetz mit Zentrum am Quartiersplatz und Anschluss an die stadtweiten Verbindungen auszubilden. Es erschließt das Wohngebiet teilweise unabhängig vom motorisierten Individualverkehr.

Die MIV-Erschließung des Quartiers erfolgt nach derzeitiger Vorplanung (siehe Anlage 5) äußerst sparsam durch eine Nord-Süd-gerichtete, zweifach gebrochene Erschließungsachse mit den erforderlichen Verbindungen zu den Anschlusspunkten. Von den Erschließungsstraßen zweigen wenige Wohn- bzw. Anliegerstraßen ab, die die Anfahrbarkeit (Anlieferung) aller Gebäude und Plätze auch mit dem Kfz sicherstellen.

Alle Straßen sind als Zwei-Richtungsstraßen sowie Tempo-30-Zonen bzw. als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden. Die Verlangsamung des Autoverkehrs trägt zur Verkehrsberuhigung bei und ermöglicht die konsequente Führung des Radverkehrs im Mischverkehr auf der Fahrbahn. Zur Verkehrsberuhigung bzw. zur Verhinderung möglichen Schleichverkehrs sind weitere Maßnahmen, wie z.B. Engstellen im Straßennetz, vorzusehen.

Der Radverkehr muss im Viertel immer allgegenwärtig sein. Öffentliche Fahrradabstellplätze sind witterungsgeschützt und mit Rahmenanschlussmöglichkeiten an allen wichtigen Zielen und Einrichtungen anzubieten.

Bei den privaten Fahrradabstellplätzen ist eine komfortable Unterbringung sowie eine leichte Zugänglichkeit (Rampen) in bzw. an den Wohngebäuden zu gewährleisten. Die Planung bzw. Ausführung hat unter Beachtung des Leitfadens der Stadt Darmstadt (in Arbeit, 2014) zu erfolgen.

#### 14) Erschließungsleistungen

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Planung und Durchführung (Herstellung oder Umbau) der erstmaligen Erschließung des Vertragsgebiets inklusive der notwendigen Anschlüsse des Gebietes an vorhandene Siedlungsbereiche in Abstimmung mit der Stadt gemäß einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag.

Gleiches gilt für eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, sämtliche öffentliche Grünflächen sowie für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Gewährleistung des erforderlichen Immissionsschutzes.

Zu den Erschließungsleistungen durch die Vorhabenträgerin gehört auch die Planung und Herstellung des Straßenbegleitgrüns entsprechend der Ergebnisse des Grünordnungsplans. Planung und Ausbau erfolgen in Abstimmung mit dem Grünflächenamt und werden im gesonderten Erschließungsvertrag geregelt. Die beschlossenen städtischen Standards für Baumpflanzungen sind generell einzuhalten.

## 15) Äußere Erschließung

Die Lincoln-Siedlung ist über die Heidelberger Straße und die neue Planstraße (südliche Erschließungsstraße) an das übergeordnete städtische und regionale Straßennetz angeschlossen. Die Stadt übernimmt die Planung und Herstellung der Planstraße mit Anschluss an die Karlsruher Straße einschließlich des Knotenpunktes Planstraße / Heidelberger Straße / Cooperstraße.

#### 16) ÖPNV

Die ÖPNV-Erschließung der Lincoln-Siedlung mit den auf die Gesamtstadt bezogenen Angeboten erfolgt über die bestehende Straßenbahnverbindung im Zuge der Heidelberger Straße. Die neue Haltestelle in Höhe der Schule verdichtet das Angebot in den 300 m-Einzugsbereich gegenüber dem Bestand. Die bereits bestehende hohe Taktfrequenz sorgt für eine optimale ÖPNV-Anbindung. Die Planung und Herstellung der neuen Straßenbahn-Haltestelle erfolgt durch die Stadt Darmstadt.

#### 17) Regenwasserbewirtschaftung und Trinkwassereinsparung

Im Plangebiet ist eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers zu realisieren. Eine Kanalisation ist nur für die Ableitung von Schmutzwasser zu errichten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, unter Beachtung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen oder das dort ggf. anfallende Niederschlagswasser seitlich zu versickern.

Regenwassernutzungsanlagen für häusliche Zwecke und Gartenbewässerung sind bei Neubauten zu errichten.

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, hierzu ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept in enger Abstimmung mit der Stadt zu beauftragen.

#### 18) Energieversorgung

Die Entwicklung der Lincoln-Siedlung ist Teil der Klimaschutzanstrengungen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und folgt dem Ziel einer deutlichen Reduzierung der CO2-Emissionen bis zum Jahr 2050.

Die Vorhabenträgerin realisiert eine möglichst klimafreundliche, emissionsarme und wirtschaftliche Wärmeversorgung der bestehenden und der neu zu errichtenden Gebäude.

Eine Weiternutzung der bestehenden Infrastruktur aus Nahwärmenetz und Heizzentrale ist anzustreben. Hierzu sind enge Abstimmungen mit dem kommunalen Versorgungsträger (Eigentümer der Anlage) vorzunehmen, um diese auf die genannten Aspekte zu optimieren bzw. an den erwarteten Leistungsbedarf anzupassen.

Die konkrete Ausgestaltung des Konzeptes wird aktuell noch erarbeitet. Es soll Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zur Entwicklung der Lincoln-Siedlung werden.

#### 19) Landschafts- und freiraumplanerische Ziele

Der Rahmenplan sieht für die Lincoln-Siedlung ein großzügiges und differenziertes Angebot an attraktiven Freiräumen sowie eines zusammenhängenden Netzes von öffentlichen Grün- und Parkanlagen zur wohnortnahen Erholung und als Orte der Kommunikation vor. Darüber hinaus werden die Freiräume am Rand und teilweise außerhalb der Konversionsflächen einbezogen mit dem Ziel, den Freiraumgürtel vom Grünzug Bessungen Süd im Osten bis zum Sport- und Freizeitgelände Heimstättensiedlung im Westen als durchgängigen Grünzug aufzuwerten und wiederherzustellen sowie den nahezu geschlossenen umfließenden Wald- und Offenlandgürtel mit hohen landschaftlichen Qualitäten zwischen Bessungen und Eberstadt zu ergänzen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, unter Beachtung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, Natur und Landschaft soweit wie möglich zu schonen. Hierzu sind insbesondere die Baumkartierung von 2010 mit Erfassung besonders wertvoller Baumbestände und die Biotopkartierung von 2011 mit Erfassung besonders wertvoller Sandmagerrasenbestände zu beachten.

Der Anteil der zusammenhängenden öffentlichen Grün- und Parkanlagen gemäß dem Plan in Anlage 5 an der Gesamtfläche von min. 15 % soll im Verfahren der Bauleitplanung sichergestellt sein.

## 20) Öffentliche Grün- und Freiflächen

Die Planung und Herstellung aller öffentlichen Grün- und Freiflächenanlagen (Quartiersplatz, Quartierspark, Bellevue-Achse, Grünzone entlang der Karlsruher Straße in der Lincoln-Siedlung und seiner Grünverbindungen) und des Straßenbegleitgrüns erfolgt durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt / Grünflächenamt.

#### Quartierspark

- Der Quartierspark stellt die zentrale öffentliche Grünfläche dar, die in ihrer Dimensionierung die Möglichkeit bietet, für alle gesellschaftlichen Gruppen attraktive familienfreundliche Erholungsräume zu schaffen. Der Ausbau als integrativer Spiel- und Aufenthaltsort mit kommunikativen Orten und Rückzugsräumen beinhaltet Angebote für alle Bevölkerungsteile – Kleinkinder, Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Planung und Herstellung des Quartiersparks entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerbsverfahrens.

#### Quartiersplatz

- Der Quartiersplatz bildet das Zentrum des Wohnquartiers, gelegen an der geplanten Straßenbahnstation Lincoln Siedlung und am Fuß-/Radweg zur Ludwigshöhstraße, zur Lichtenbergschule und zum Wohnquartier Cambrai-Fritsch-Kaserne. Die nördliche Platzrandbebauung (Neubau) ist geeignet, Nahversorgungsfunktionen (Läden, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen etc.) aufzunehmen, die südliche Platzwand wird durch den Schulneubau gebildet.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Planung und Herstellung des Quartiersplatzes entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerbsverfahrens.

#### Bellevue-Achse

 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der Bellevue-Achse in nördlicher Verlängerung und im Anschluss an den Quartierspark als großzügige Grünverbindung mit Blick auf die Großherzogliche keramische Manufaktur und einer Mindestbreite von 30 m.  Die Planung und der Ausbau mit einem mittleren bis hohen Ausstattungsstandard einschließlich Beleuchtung und Nutzungsangeboten für die unterschiedlichen Altersgruppen des Wohngebietes erfolgt durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Grünflächenamt.

#### Grünzone entlang der Karlsruher Straße

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Planung und Herstellung des Grünbereiches entlang der Karlsruher Straße mit Wegeverbindungen, Beleuchtung, erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und schwerpunktmäßigen Jugendspielbereichen in Abstimmung mit dem Grünflächenamt.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Planung und Herstellung des integrierten Jugendspielbereiches einschließlich überdachter Verweilmöglichkeit mit entsprechenden Beteiligungsverfahren.
- Die vorhandenen Sandmagerrasen sind besonders zu sichern und in die Grünzone bestandserhaltend zu integrieren.
- Die Eingrünung der Lärmschutzwand ist zu verbessern.
- Die Bestandteile der bestehenden Skater-Anlage, die zur Wiederverwendung an anderer Stelle geeignet sind, sind abzubauen und an anderer Stelle abzusetzen oder bei der Stadt einzulagern.

#### 21) Private Grünflächen

Die großzügigen privaten Freiflächen kennzeichnen das Gebiet und sollen insbesondere im Südteil erhalten werden. Die offene parkartige Gestaltung wird ergänzt durch den Erdgeschosszonen zugeordnete Terrassen und Gartenflächen. Um den besonderen Charakter der Lincoln-Siedlung erhalten zu können ist ein sorgfältiger Umgang mit Nebenanlagen und Parkierungsflächen (Standort, Gestaltung etc.) notwendig.

Die Gestaltung der grünbestimmten inneren Gliederung der Bauflächen erfolgt weitgehend autofrei und bespielbar.

Die extensiven Freiflächen zwischen den Wohnblöcken sind möglichst weitestgehend zu erhalten.

Der Anteil von privaten Grünflächen auf Baufeldern ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens noch festzulegen.

Bei Geschosswohnungsbau sollen Gartenflächen/-größen als wohnungsnahe private Freiräume (Mietergärten) angeboten werden.

Es ist gemeinsames Ziel, den offenen Parkcharakter dieser Siedlung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zu erhalten (insbesondere im südlichen Bereich).

#### 22) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die durch die Entwicklung der Konversionsfläche beabsichtigten Baumaßnahmen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Alle Verfahrensbeteiligten streben an, dass erforderliche Ausgleichsund Ersatzmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin möglichst im Vertragsgebiet selbst erfolgen. Ansonsten sind nachrangig außerhalb des Vertragsgebietes Ersatzmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit dem Grünflächenamt und dem Umweltamt durchzuführen oder über Biotopwertpunkte nach gesetzlicher Vorgabe abzulösen.

#### 23) Biotopschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, unter Beachtung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, zur Sicherung und Entwicklung schützenswerter Biotope. Hier sind

insbesondere die Sandmagerrasenbestände und die erhaltenswerten Altbaumbestände zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für die Bauflächen und privaten Freiflächen.

Während der Bauphase sind die Bäume entsprechend mit Schutzvorrichtungen zu schützen. Dabei ist insbesondere bei den wertvollen Altbaumbeständen auf die großen Wurzelreichweiten zu achten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die Sandmagerrasenbestände ein Sicherungs- und Entwicklungskonzept zu erstellen in Abstimmung mit dem Grünflächenamt und dem Umweltamt.

Während der Bauphase sind die Sandmagerrasenbestände soweit wie möglich zu erhalten, zur Entwicklung neuer Flächen ist örtlich gewonnener Sandboden bzw. Oberboden zu verwenden, der nicht angereichert werden darf.

Für die Sicherung und Entwicklung der Sandmagerrasenbestände ist ein Monitoring einzurichten.

#### 24) Immissionsschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Ausführung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, soweit diese im zu erstellenden Bebauungsplan S 25 als notwendige Maßnahmen festgesetzt werden. Die Vorhabenträgerin errichtet bzw. ergänzt in Abstimmung mit der Stadt die zur Entwicklung des Wohngebiets erforderlichen Maßnahmen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Vertragsgebiets.

#### 25) Altlasten/Bodensanierung

Die Beseitigung aller belasteten Böden auch außerhalb der bekannten Kontaminationsfläche und ggf. Sanierung von Grundwasserbelastungen ist von der Vorhabenträgerin durchzuführen oder Dritten zu übertragen.

#### 26) Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen. Die Neubildung von Grundstücken erfolgt auf der Basis privatrechtlicher Regelungen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für die privatrechtliche Neuordnung von Bauflächen sowie für die Vermessung und grundbuchrechtlichen Sicherung der öffentlichen Flächen.

## 27) Veräußerung von Flächen/Rechtsnachfolge

Wird das Eigentum an einzelnen Grundstücken im Vertragsgebiet auf Dritte übertragen, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, dem Erwerber alle Pflichten aus diesem Vertrag zu übertragen.

#### 28) Übernahme der Folgekosten

Die Vorhabenträgerin beteiligt sich an den Kosten der Bauleitplanung und der hierfür erforderlichen Gutachten, wie sie in diesem Papier dargestellt sind, bis zu einer Summe von 250.000,00 €.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der Erschließung auf eigene Kosten nach vorheriger Ausschreibung entsprechend den Vorgaben dieses Papieres in den Punkten 14, 20 und 22. Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind sich einig, dass die hierfür anfallenden Kosten den Betrag von 15,4 Mio. € nicht überschreiten dürfen. Sollte aufgrund von Optimierungen der Erschließung der reale Aufwand der Vorhabenträgerin unter 15,4 Mio. € liegen, wird die Vorhabenträgerin an die Stadt einen entsprechenden Kostenzuschuss zu sozialer

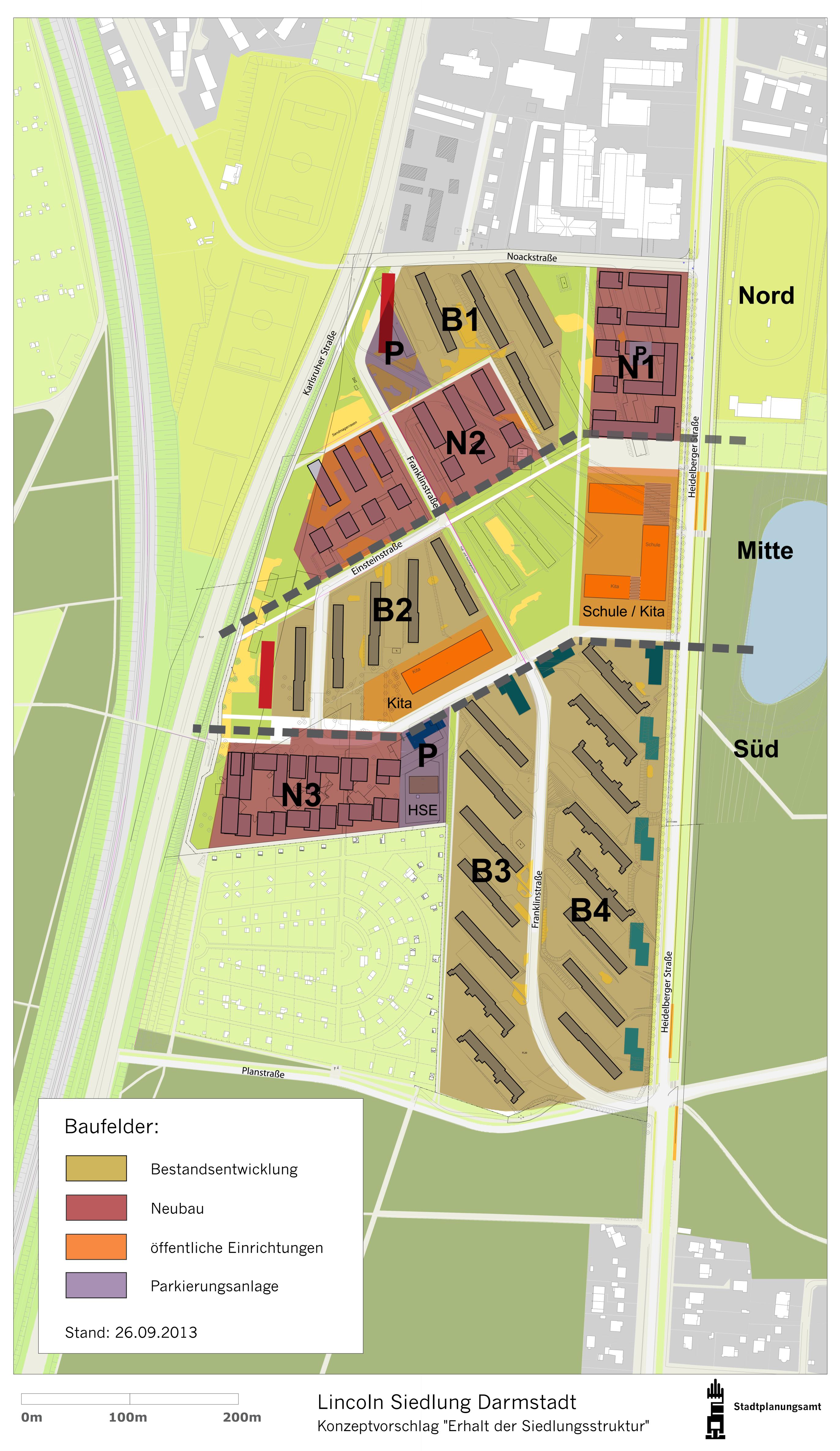
Infrastruktur dieses Gebietes, zur Realisierung des Mobilitätskonzeptes oder zur ÖPNV-Erschließung dieses Gebietes leisten.

Eine Erhöhung der diesem Papier festgelegten 160.000 qm BGF für Wohnen hat Auswirkungen auf die technische und soziale Infrastruktur. Der Beitrag zur Finanzierung der Infrastruktur erhöht sich in dem gleichen Verhältnis, in dem sich die BGF auf den privaten Baufeldern an der Gesamt-BGF erhöht.

## Anlagen zum städtebaulichen Vertrag:

- Anlage 1: Lageplan mit Vertragsgebiet
- Anlage 2: Rahmenplanung Darmstadt Bessungen Süd
- Anlage 3: Konzept "Erhalt der Siedlungsstruktur für die Lincoln-Siedlung"
- Anlage 4: Eckpunktepapier zur Verwertung und Entwicklung der Lincoln-Siedlung
- Anlage 5: Flächenstrukturplan mit Darstellung der öffentlichen Grün- und Erschließungsflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen





#### Eckpunktepapier zur Verwertung und Entwicklung der Lincoln-Siedlung

#### **Allgemeines**

Angestrebt wird, in einem gemeinsam abgestimmten und getragenen Verfahren die Lincoln-Siedlung zu veräußern. Zu berücksichtigen sind dabei sowohl die Stadtentwicklungsziele der Wissenschaftsstadt Darmstadt (im Folgenden Stadt genannt) als auch die für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (kurz: BImA genannt) gültigen Regelungen zur Liegenschaftsveräußerung. Ziel ist es, durch eine Festlegung der späteren städtebaulichen, gestalterischen sowie immobilien- bzw. wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf der genannten Maßstabsebene eine größtmögliche Verbindlichkeit bzw. Planungssicherheit für die künftigen Eigentümer zu erreichen. Für die Stadt ist zu gewährleisten, dass Finanzierung, respektive Bau der notwendigen technischen und sozialen Infrastruktur für das künftige Quartier sichergestellt ist.

Dieses Eckpunktepapier bildet die Grundlage für einen zwischen der Stadt und der BImA zu schließenden städtebaulichen Vertrag. Auf dieser Basis startet sodann die Vermarktung der Liegenschaft. Angestrebt wird hierfür das II. Quartal 2014.

## Verfahrensweise

- (1) Zur Schaffung einer Grundlage wird die Rahmenplanung / das Entwicklungskonzept der Stadt für die Lincoln-Siedlung weiterentwickelt. Dabei wird angestrebt, in signifikant höherem Maße als bisher vorgesehen, Bestandsgebäude und bestehende Erschließungsanlagen zu erhalten. Grundlage ist das von der Stadt erarbeitete Entwicklungskonzept II (Anlage) für die Lincoln-Siedlung.
- (2) Auf Basis des Entwicklungskonzeptes II werden Umgriffe und städtebauliche Ziele für Teilflächen definiert. Die Vermarktung durch die BImA erfolgt durch Ausschreibungsverfahren dieser Teilflächen. Auch Gesamtgebote sind möglich, ebenso wie Gebote von Bietergemeinschaften. Der Verkauf erfolgt erschließungsumlagepflichtig. Die Stadt stellt zeitnah einen Bebauungsplan auf. Die Kosten der Bauleitplanung und der erforderlichen Gutachten in Höhe von insgesamt 250.000 € werden von den künftigen Eigentümern getragen.
- (3) Die Beteiligung der Stadt an Vergabeentscheidungen ist verbindlich geregelt: Kaufinteressenten werden aufgefordert, ihrem Kaufpreisgebot ein Nutzungskonzept beizufügen. Nach Sichtung der Gebote wird die BImA einen engeren Bieterkreis bestimmen. Hierbei wird auf die Übereinstimmung des vorgeschlagenen Nutzungskonzeptes mit den Vorgaben des Entwicklungskonzeptes II Wert gelegt. Die BImA wird die ausgewählten Bieter sodann auffordern, ihre Nutzungskonzepte in einem

gemeinsamen Termin dem Stadtplanungsamt vorzustellen. Die Stadt hat daraufhin die Gelegenheit, innerhalb angemessener Frist eine Empfehlung / Stellungnahme gegenüber der BImA abzugeben.

- (4) Die im Entwicklungskonzept II als öffentliche Grün- / Erschließungsflächen dargestellten Bereiche werden bis zu einem Anteil von 30 % an der Gesamtfläche unentgeltlich der Stadt übereignet. Gemeinbedarfsflächen werden der Stadt auf Basis einer Wertermittlung zum Kauf angeboten.
- (5) Die BImA wird in den Grundstückskaufverträgen darauf hinweisen, dass sich die künftigen Eigentümer auf Basis der Bedarfe, die sich aus der überarbeiteten Rahmenplanung ergeben, an den Kosten der Bauleitplanung und der erforderlichen Gutachten (s. Absatz 2), der Erschließung und den Baukosten der sozialen Infrastruktur der Siedlung bis zu einem Betrag von insgesamt 15,65 Mio. € beteiligen und diesen Betrag der Stadt erstatten. Dazu zählt die Finanzierung von Planung und Bau der Grün- und Freiflächen sowie der sozialen Infrastruktur (teilw. nur Ertüchtigung). Die Umlegung der Folgekosten in Höhe von 15,4 Mio. € erfolgt nach Nettowohnbauland/zulässiger BGF. Damit sind sämtliche Folgekosten, die Kosten der Bauleitplanung sowie der erforderlichen Gutachten abgegolten.

Im Falle des Gesamtverkaufs der Liegenschaft erfolgt die innere Erschließung durch den Erwerber. Die Anrechnung der Erschließungskosten verhandelt der Erwerber unmittelbar mit der Stadt.

Für den Fall, dass die BImA im Wege der Marktabfrage einen höheren Kaufpreis erzielt als 45,21 Mio. €, erklärt sie sich bereit, der Stadt auf Nachweis Folgekosten, die über den Betrag von 15,4 Mio. € hinausgehen, anteilig bis zu einem noch festzulegenden Gesamtbetrag zu erstatten.

- (6)Auf Basis Entwicklungskonzepts Ш werden für die einzelnen Teilflächen Nutzungsbeschreibungen erarbeitet und zur verbindlichen Grundlage der/des Ausschreibungsverfahren/s gemacht. Darin enthalten sind Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung. Um die inhaltlichen Ziele der beschlossenen Rahmenplanung zu wahren, wird für 15% der Bruttogeschossfläche die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau erwartet. Das Planungsziel, 30% der Wohneinheiten für Sonderwohnformen (Studierende, Wohngruppen) zu reservieren, wird bedarfsorientiert erreicht, indem die Stadt für eine Teilfläche mit 5 Bestandsgebäuden (Teilfläche nördlich der Kita B2) die Erstzugriffsoption wahrnimmt und auf einer weiteren Teilfläche die Möglichkeit zur Schaffung studentischen Wohnraums durch eine Anstalt öffentlichen Rechts (oder einer vergleichbaren, öffentlich dominierten Institution) geschaffen wird. Zudem wird bei der Prüfung der städtebaulichen / architektonischen Konzepte von potenziellen Käufern Wert auf altersgerechtes und barrierefreies Wohnen gelegt.
- (7) Die BImA hat die Lincoln-Siedlung auf Altlasten untersuchen lassen. Das Gutachten (Orientierende Umwelttechnische Untersuchungen) vom 03.12.2009 liegt der Stadt vor. In dem städtebaulichen Vertrag zwischen BImA und Stadt wird geregelt, dass die BImA für die öffentlichen Erschließungsflächen keine Haftung für Altlasten- und Kampfmittelfreiheit übernimmt.

(8) Zur Gewährleistung der städtebaulichen und architektonischen Qualität wird die BImA die Bieter darüber informieren, dass spätere Eigentümer bei der Beplanung von Teilflächen vor Bauantragstellung konkurrierende Verfahren mit mindestens drei Architekten durchzuführen haben. Die Vertretung der Stadt in den jeweiligen Auswahlgremien ist von den Auslobern sicherzustellen. Zur Vermeidung eines wirtschaftlichen Nachteils für die BImA stellt die Stadt sicher, dass durch dieses Verfahren keine wesentlichen zeitlichen Verzögerungen eintreten. Die Stadt trägt die Kosten des Verfahrens in angemessenem Umfang.

Darmstadt, den ...

