

BASISINFORMATIONEN FÜR WOHNGRUPPEN



Projektbeteiligte



Gemeinschaftlich Wohnen im Ludwigshöhviertel

Wie schon in der Lincoln-Siedlung, sollen nun auch im Ludwigshöhviertel in Darmstadt-Bessungen gemeinschaftliche und selbstorganisierte Wohnprojekte die Chance erhalten, dort zu bestimmten Konditionen ihr Vorhaben zu realisieren.

„Gemeinschaftliche Wohnprojekte mit ihren innovativen Konzepten des verbindlichen Zusammenlebens entwickeln sich oft zu sozialen und kulturellen Ankerpunkten in ihrem Wohnumfeld. Sie tragen aufgrund ihres bürgerschaftlichen Engagements besonders in neuen Quartieren zu lebendigen und integrativen Nachbarschaften bei. Sie können die Mietpreisentwicklung stabilisieren, beugen sozialer Vereinsamung und kultureller Monotonie vor und stellen damit auch für die Darmstädter Konversionsflächen gegenüber den üblichen Wohnungsbauentwicklern einen erheblichen gesellschaftlichen „Mehrwert“ dar.

*Dies haben die Stadt Darmstadt und die BVD New Living GmbH & Co. KG bereits in der Vergangenheit erkannt und möchten, wie andere Kommunen auch, diese Art des Wohnungsbaus und Zusammenlebens weiterhin unterstützen.“**

Die Freiherr-von-Fritsch-Kaserne (nordöstlicher Teil) und die Cambrai-Kaserne (südwestlicher Teil) – benannt wurden diese nach der Schlacht von Cambrai und dem ehemaligen Oberbefehlshaber des Heeres Werner von Fritsch – wurden ab 1936 auf dem zuvor militärisch nicht genutzten Gelände am Rande von Darmstadt durch die Wehrmacht errichtet und zunächst durch Artillerie-Einheiten genutzt. In der Freiherr-von-Fritsch-Kaserne waren am Ende des Krieges Einheiten der Kavallerie untergebracht. Insgesamt befanden sich auf dem Gelände 48 Gebäude sowie 16 kleinere Nebengebäude (Schuppen).

Nach Ende des Zweiten Weltkriegs richtete die US-Army zwischen 1945 und 1948 auf dem Gelände beider Kasernen ein Lager für Kriegsgefangene bzw. Displaced Persons (DP's) ein. Der 01.06.1947 ist das offizielle Erstbelegungsdatum durch die US-Army. Ab 1948 wurden die beiden Kasernen endgültig zusammengelegt.

**Zitat von Birgit Diesing, WIR-Agentur*

Bis 1950 wurde eine Quatermasterschool betrieben, danach wurde der Standort weiter für den Bedarf der US-Army ausgebaut.

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte im Jahr 2008 können freigewordene Kasernenflächen entwickelt werden. Die ehemalige Cambrai-Fritsch-Kaserne und die Jefferson-Siedlung, jetzt gemeinsam auf den Namen „Ludwigshöhviertel“ lautend, sind innerhalb eines Wald- und Offenlandgürtels zwischen den Stadtteilen Bessungen und Eberstadt gelegen. Das neue Stadtviertel, dessen Name aus einem öffentlichen Wettbewerbsverfahren hervorging, ist wesentlich als Wohngebiet geplant. Die Fläche beträgt ca. 34 Hektar. Geplant ist ein modernes neues Quartier für Menschen aller Alters- und Einkommensklassen. Rund 3.100 Menschen sollen hier in den nächsten Jahren ein Zuhause finden. Das Konversionsareal wird darüber hinaus Flächen für eine mögliche künftige Verdichtung ausweisen.

Die BVD New Living GmbH & Co. KG (BVD NL), ein Tochterunternehmen der bauverein AG (bvAG), hat am 16.01.2019 im Auftrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt die Flächen der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben.



Hochwertig, lebendig, vielfältig – das Ludwigshöhviertel!

Auf den Flächen des jetzigen Ludwigshöhviertels soll ein qualitativ hochwertiges und lebendiges Stadtquartier mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen entstehen. Dabei wird die Ausbildung einer ausgewogenen Sozialstruktur durch die Bereitstellung eines vielfältigen Wohnungsangebots für breite Bevölkerungsschichten angestrebt. Insgesamt sollen im neuen Stadtteil einmal mehr als 3.000 Menschen in ungefähr 1.400 Wohnungen leben. Nachhaltiges und klimafreundliches Bauen, Gemeinschaftseinrichtungen, Schulen und Kindergärten – das alles wird das Ludwigshöhviertel bieten. Dazu kommen Wald-, Bio- und Artenschutzflächen.

Das Quartier soll sich als ein sozial gemischtes, generationenübergreifendes Quartier für alle Bevölkerungsgruppen entwickeln, das bezahlbaren Wohnraum, ein familien-, kinder-, jugend-, senioren- und behindertengerechtes Umfeld mit einer guten Ausstattung an sozialer Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie für alle Bewohnergruppen nutzbare Naherholungs- und Freizeitflächen bereitstellt.

Angestrebt wird die Realisierung einer möglichst emissionsarmen bzw. emissionsfreien Energieversorgung des Gebiets.

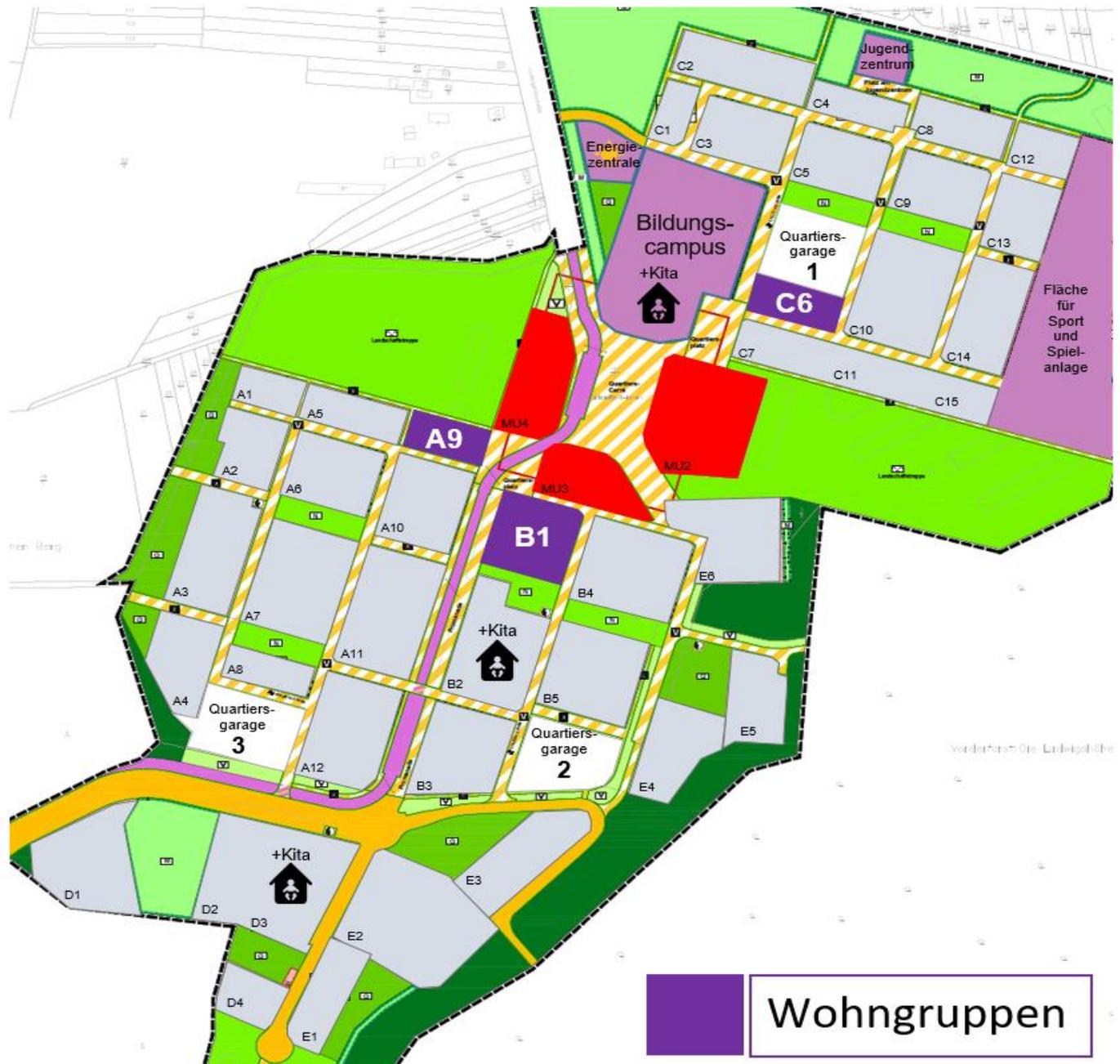
Zum modernen Verkehrskonzept gehört auch, dass die Straßenbahnlinie 3 verlängert werden und mit zwei neuen Haltestellen durch den Stadtteil führen soll.

Das neue Stadtquartier soll darüber hinaus ein Quartier sein für ein auto- und verkehrsreduziertes Wohnen mit einem Mobilitätskonzept, das die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr und Sharing Angebote) beinhaltet. Zentrale Bestandteile des Mobilitätskonzeptes sind ein von Anfang an vor Ort etabliertes Mobilitätsmanagement, das Mobilitätsalternativen zum eigenen Auto fördert, sowie ein konsequentes Parkraummanagement, das u. a. einen reduzierten Stellplatzschlüssel vorsieht.

Zur Historie siehe auch www.darmstadt-stadtlexikon.de/c/cambrai-fritsch-kaserne.html

Für gemeinschaftliche Wohnprojekte reservierte Grundstücke

Für die Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, welche die Anforderung aus dem städtebaulichen Vertrag erfüllen, sind im Bereich des Ludwigshöviertels drei Grundstücke reserviert:



Das Grundstück „C6“, mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.536 m², kann voraussichtlich mit einer Geschossfläche von ca. 2.800 m² bebaut werden. Bei einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von ca. 100 m² Geschossfläche je Wohneinheit, könnten auf diesem Grundstück – je nach Wohnungsmix - bis zu 28 Wohnungen entstehen.

Bei dem Grundstück A9 handelt es sich um eine Fläche von ca. 1.384 m² mit einer Geschossfläche von 2.000 m², also für etwa 20 Wohnungen.

Das Grundstück B1 wird voraussichtlich 2.971 m² groß und mit ca. 4.900 m² Geschossfläche bebaubar sein. Das entspricht etwa 49 Wohneinheiten.

Flächen für Gemeinschaftsräume sind in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.

Die einzelnen Bebauungsmöglichkeiten sind im Abschnitt „Beschreibung der Bebaubarkeit“ näher erläutert.

Die nachstehend aufgeführten Grundstückspreise orientieren sich an den Marktpreisen. Die BVD hat freiwillig bereits einen Preisabschlag berücksichtigt.

Grundstück	Grundstücksgröße ca.	Kaufpreis
A9	1.384 m ²	1.938.100,00 EUR
B1	2.970 m ²	4.406.000,00 EUR
C6	1.535 m ²	2.126.600,00 EUR

Quartierszentrum

Die Nähe zum Versorgungsschwerpunkt „Marktplatz Bessungen“ nordwestlich des Plangebiets an der Heidelberger- und Rüdesheimer Straße deckt einen großen Teil des Bedarfs an Nahversorgungsangeboten ab. Im zu erhaltenden zentralen Quartierscarrée soll überwiegend Gewerbe mit einer Nutzfläche von ca. 10.900 m², einschließlich einem Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² und Räumlichkeiten für sonstige Gemeinschaftseinrichtungen angesiedelt werden. Auf dem Quartiersplatz ist eine befestigte Fläche für zusätzliche Nutzungen wie Außengastronomie und temporäre Nutzungen (z. B. Markt, Quartiersfeste) angedacht. Außerdem sollen in dem neuen Stadtviertel quartiersbezogene Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel des täglichen Bedarfs sowie soziale und kommunikative Angebote angesiedelt werden. Das Quartierscarrée ist nach Hessischem Denkmalschutzgesetz als Ensemble geschützt. Es beinhaltet die vier historischen Kasernengebäude, die ehemaligen Zugänge mit begleitenden Mauern auf dem Platz sowie den Platz prägenden Gehölzbestand. Außerdem sind die Mauern und Torhäuser der ehemaligen Doppelkaserne an der Ludwigshöhstraße Teil des Denkmals.

Die BVD NL entwickelt und vermarktet das Gesamtareal und stellt hierfür die nötige Infrastruktur zur Verfügung (Neubau Straßen, Kanalisation, usw.). Teile der Siedlung sollen an externe Investoren veräußert werden. Öffentliche Gebäude der sozialen Infrastruktur (Schule, KiTa) werden durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt oder Dritte errichtet.

Das Ludwigshöhviertel befindet sich in einer Höhe von 190 – 160 m ü. NHN. Das Konversionsgebiet weist eine nordwestliche Neigung in Richtung Bessungen auf. Westlich des Gebiets fällt das Gelände stark in Richtung Heidelberger Straße ab. Das Gelände ist durch Abgrabungen und Aufschüttungen weitestgehend nivelliert und bebaubar gemacht worden.

Rahmenplanung

Der städtebauliche Rahmenplan Bessungen-Süd wurde am 21.06.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Seine Zielsetzungen liegen der weiteren Planung für die Konversionsflächen der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne, Jefferson-Siedlung und Lincoln-Siedlung zugrunde. Darauf aufbauend wurde im Jahr 2017 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für die Neuordnung der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung von der Wissenschaftsstadt Darmstadt durchgeführt. Gewonnen hat das Frankfurter Architektur- und Stadtplanungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH. Das Wettbewerbsergebnis wurde anschließend zu einem städtebaulichen Strukturkonzept weiterentwickelt.

Der Bebauungsplan S 26 befindet sich im Bauleitplanverfahren.

Er regelt die Konversion der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung.

Ziel der Stadt Darmstadt bei neuen Baugebieten (Gewerbe- wie Wohngebieten) ist die wenigstens bilanzielle CO₂-Neutralität. Hierbei kommt dem Gebäudeenergiestandard in Kombination mit dem Ausschöpfen lokaler Potenziale erneuerbarer Energien (Photovoltaik-Anlagen, Geothermie) entscheidende Bedeutung zu.

Bebauungsplan

Um im Ludwigshöviertel eine gesicherte städtebauliche Entwicklung im Sinne der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu gewährleisten, hat die Stadtverordnetenversammlung bereits im Jahr 2005 die Aufstellung eines Bebauungsplanes S 26 „Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson-Siedlung“ und der Magistrat der Stadt Darmstadt im Jahr 2017 die Ausschreibung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs als Grundlage zur weiteren Entwicklung der beiden Konversionsflächen beschlossen.

Der Entwurf des Frankfurter Büros Albert Speer + Partner GmbH (AS+P) ging aus diesem Wettbewerb als erster Preisträger hervor. Der Entwurf zielt auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit zeitgemäßer Mobilität und eine lebendige und sozial ausgewogene Nachbarschaft der kurzen Wege für die künftigen Bewohner.

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung. Der Offenlagebeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Wissenschaftsstadt Darmstadt am 1. September 2020 beschlossen und wurde anschließend öffentlich ausgelegt.

Weiterhin wurde zwischen der BVD NL sowie der Stadt Darmstadt ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung städtebaulicher Maßnahmen geschlossen. Ein Erschließungsvertrag zur weiteren Entwicklung des Ludwigshöviertels befindet sich in der Endabstimmung und soll ebenfalls alsbald abgeschlossen werden.

Festsetzung von Geschossflächen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird Vorgaben über die maximal zulässigen Geschossflächen je Grundstück enthalten. Bei der Berechnung sind – abweichend von der Berechnungsmethodik der BImA – folgende Prämissen zu berücksichtigen:

Definition der Geschossfläche gemäß Bebauungsplan

Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden gemäß Nutzungsschablone im jeweiligen Baugebiet lt. Planeintrag festgesetzt.

Mitrechnen von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen in den allgemeinen Wohngebieten (§ 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Die Festsetzung gilt nicht für die allgemeinen Wohngebiete A2 bis A4.

Ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Geschossfläche (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Geschossfläche (GF) für Flächen von Kfz-Stellplätzen und Garagen und für Flächen von nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen um bis zu 50 % der Geschossfläche des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) überschritten werden.

Von der Festsetzung sind folgende nicht zu Wohnzwecken dienende Räume erfasst:

- in das Erdgeschoss integrierte Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder,
- in das Erdgeschoss integrierte Müllräume,
- in das Erdgeschoss integrierte Kellerräume,
- in das Erdgeschoss integrierte Wasch- und Trockenräume,
- in das Erdgeschoss integrierte Haustechnik,
- in das Gebäude integrierte Durchgänge und Durchfahrten in den Innenhof.

Diese Festsetzung gilt nicht für die allgemeinen Wohngebiete A2 – A4.

Nachzahlungsverpflichtung gegenüber der BlmA

Die BVD NL hat sich im Ankaufsvertrag gegenüber der BlmA verpflichtet, für jeden Quadratmeter realisierte Bruttogeschossfläche der bis zum Ablauf des 31.07.2039 realisiert und bezugsfertig errichtet wird und über eine Bruttogeschossfläche von 168.747 m² hinausgeht, einen Betrag von **338,00 EUR** zu zahlen.

Diese Nachzahlungsverpflichtung wird an die Grundstückskäufer weitergegeben. Die jeweilige, maximal zulässige Bruttogeschossfläche je Grundstück ist in der Tabelle (siehe unten) ersichtlich und entspricht den in den Grundbüchern einzutragenden Baubeschränkungsdienstarbeitigkeiten. Für jeden über diese Bruttogeschossfläche hinausgehenden Quadratmeter ist die vorgenannte Nachzahlung in Höhe von 338,00 EUR zu zahlen.

Die Regelungen zur Definition der Bruttogeschossfläche sind Folgende:

Geschossfläche nach der Definition der BlmA

Bruttogeschossfläche (BGF) ist die Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 BauNVO in der zum 16.01.2019 geltenden Fassung, jedoch unter Berücksichtigung auch der Flächen von Dach- und Staffelgeschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der HBO sind, soweit sie einer wirtschaftlichen Verwertung (Vermietung oder Veräußerung) zugeführt werden. Die wirtschaftliche Verwertung ist durch Eigenauskunft der Käufer darzulegen. Unabhängig von etwaigen Festsetzungen im für den Kaufgegenstand aufzustellenden Bebauungsplan werden die folgenden Flächen nicht zu den Geschossflächen im Sinne dieses Vertrages gerechnet:

- a. alle Flächen nach § 20 Abs. 4 BauNVO,
- b. alle Garagengeschosse, überdachten Stellplätze und Fahrradabstellplätze,
- c. alle Kellergeschosse, sowie Abstell- und sonstigen Nebenräume, wenn sie sich zumindest teilweise unter der Geländeoberfläche befinden,
- d. alle Einrichtungen der Energieversorgung, der Funk- und Fernmeldetechnik und von Werbeanlagen in und an Gebäuden.

Die Nachzahlungsverpflichtung findet keine Anwendung auf die Bruttogeschossfläche für nachstehend genannte Nutzungen:

- a. Soziale Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kitas, Jugend- und Gemeinschaftseinrichtungen), sofern sie in öffentlicher, gemeinnütziger oder kirchlicher Trägerschaft sind.
- b. Technische Infrastruktureinrichtungen (Einrichtungen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder der Ableitung von Abwasser oder der Sammlung von Abfällen dienen, Parkierungsanlagen und Mobilitätsstationen).

Die maximal realisierbare Geschossfläche ist auf die einzelnen Baufelder verteilt. Für die Grundstücke der Wohngruppen ergeben sich folgende Höchstgrenzen der Bruttogeschossflächen (nach der Definition der BlmA):

Grundstück	Grundstücksgröße ca.	Geschossfläche B-Plan ca.	Nachzahlung BlmA ab BGF* m ²
A9	1.384 m ²	2.000 m ²	1.940 m ²
B1	2.970 m ²	4.900 m ²	4.753 m ²
C6	1.535 m ²	2.800 m ²	2.716 m ²

Soziale Infrastruktur

Im nördlichen Bereich des zentralen Quartierscarrée wird ein Bildungscampus entstehen und zwar eine Grundschule mit Turnhalle, ein Familienzentrum, ein Jugendzentrum, die Mobilitätszentrale sowie eine Kindertageseinrichtung.

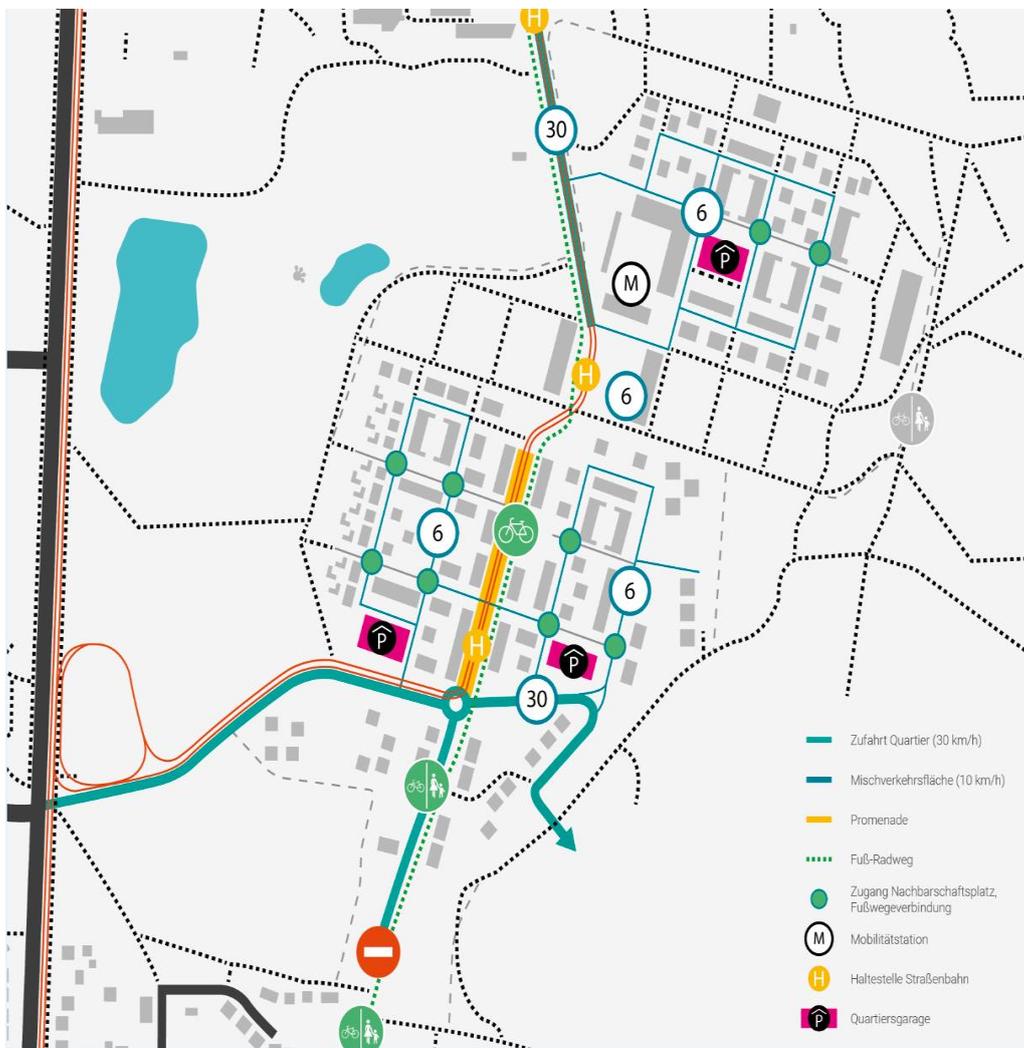
Auf dem Grundstück „D3“ ist ebenfalls eine Kindertagesstätte vorgesehen. Eine weitere Kindertagesstätte wird voraussichtlich auf dem Grundstück „B2“, oder in der Nähe dieses Grundstücks entstehen.

Die vorhandene Sporthalle soll für einen begrenzten Zeitraum für freies Bewegungsspiel und kulturelle Angebote zur Verfügung stehen.

Umlegungsverfahren

Die Stadt Darmstadt betreibt für das Areal des Ludwigshöhviertels eine vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff. BauGB. Der Beschluss über die vereinfachte Umlegung gemäß § 82 BauGB ist noch nicht gefasst.

Mobilität



Mobilitätskonzept

Die Konversion der Kasernen Cambrai-Fritsch und Jefferson in ein urbanes Wohnquartier ermöglicht die zeitnahe Schaffung dringend benötigten Wohnraums in Darmstadt. Dies führt jedoch auch zu einem steigenden Verkehrsaufkommen, sowohl im fließenden als auch im ruhenden motorisierten Individualverkehr. Erklärtes Ziel der Gebietsentwicklung ist es daher, ein zwischen Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung abgestimmtes Konzept zu entwickeln, bei dem das Verkehrsgeschehen im Quartier nachhaltig gestaltet, die Unabhängigkeit vom eigenen Auto gefördert und die Idee der Stadt der kurzen Wege umgesetzt wird.

Das damit einhergehende **Mobilitätsmanagement** basiert auf „weichen“ Maßnahmen wie Information, Kommunikation, Organisation von Services sowie Koordination der Aktivitäten verschiedener Partner. Die Umsetzung des

Mobilitätskonzepts für das Ludwigshöhviertel wird daher – analog der erfolgreichen Umsetzung in der benachbarten Lincoln-Siedlung – von Anfang an durch ein aktives, vor Ort angesiedeltes Mobilitätsmanagement begleitet.

In der **Mobilitätszentrale** sollen Ansprechpartner für Bewohnerschaft, Bauherren, Planende und Projektentwickler zur Verfügung stehen.

Um die künftigen Bewohner der Siedlung beim oder bereits vor Einzug aktiv und dauerhaft in der Nutzung des multimodalen Angebots zu unterstützen, soll für das Mobilitätsmanagement eine Geschäftsstelle – die Mobilitätszentrale – sowie ein Buchungsservice für alle Mobilitätsangebote am Quartierscarrée eingerichtet und neue Mobilitäts- und Dienstleistungsservices entwickelt werden (z. B. Lieferdienste, Paketannahme etc.). Eine weitere Aufgabe des Mobilitätsmanagements ist die Kommunikation. Hierzu gehören die Verteilung von Welcome Sets an neue Bewohner, die Erarbeitung von Infobroschüren und die Durchführung von Infoveranstaltungen und Workshops für die Bewohnerschaft, Informationsschreiben zur Stellplatzvergabe (insbesondere für Interimslösungen während der Entwicklung der Baufelder) sowie die mediale Öffentlichkeitsarbeit.

Stellplatzeinschränkungssatzung

Das Ludwigshöhviertel soll stellplatzreduziert entwickelt werden. Die Stadt beabsichtigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 26 eine Einschränkung- und Verzichtssatzung zu beschließen. Der Stellplatznachweis erfolgt zum einen „wohnungsnah“ auf dem Baugrundstück und zum anderen durch Ablösung der „nicht wohnungsnahen“ Stellplätze. Je freifinanzierter Wohneinheit sollen 0,65 und je öffentlich geförderter Wohneinheit sind 0,5 Stellplätze nachzuweisen sein. Hiervon sollen je Wohneinheit 0,15 Stellplätze „wohnungsnah“ auf dem Baugrundstück nachgewiesen, hergestellt und unterhalten werden. Die Herstellung von mehr als 0,15 notwendigen Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück ist unzulässig.

Die darüberhinausgehenden, „nicht wohnungsnahen“ Stellplätze (0,65 abzüglich 0,15, bzw. 0,5 abzüglich 0,15 Stellplätze je Wohneinheit) sind abzulösen. Sofern auf dem Kaufgrundstück keine „wohnungsnahen“ Stellplätze nachgewiesen werden können, sind diese eventuell ebenfalls abzulösen.

Der Ablösebetrag wird in der Stellplatzeinschränkungssatzung durch die Stadt Darmstadt festgelegt und ist von den Bauherren an diese zu entrichten. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes ist nicht bekannt, welcher Stellplatzschlüssel für Gewerbeflächen durch die Stadt Darmstadt festgelegt werden wird.

Die einzelnen Baugrundstücke sollen nicht als alternative Parkplatzflächen während der verschiedenen Bauphasen zur Verfügung stehen.

Quartiersgaragen

Die drei Quartiersgaragen werden von der Stadt Darmstadt oder einen von ihr benannten Dritten errichtet und die Kfz-Stellplätze an die Bewohner der Siedlung vermietet. Der Betreiber des Mobilitätsmanagements wird die Vergabe dieser Stellplätze nach sozialverträglichen Vergabekriterien vornehmen.

„Wohnungsnah“ Stellplätze

Die Schaffung eines autoarmen Quartiers soll u. a. durch zentrale Vergabe aller Stellplätze in den Sammelgaragen durch das Mobilitätsmanagement erreicht werden.

Die Tiefgarage des Nahversorgers ist von nachfolgenden Verpflichtungen ausgenommen.

Die privaten („wohnungsnahen“) Stellplätze werden nach von der Stadt Darmstadt noch festzulegenden Stellplatzvergabekriterien zur Förderung der Sozialverträglichkeit und der nachhaltigen Mobilität vergeben.

Alle Stellplatzeigentümer der wohnungsnahen Stellplätze (mit Ausnahme der Eigentümer der Baufelder A2, A3 und A4) werden daher im Grundstückskaufvertrag verpflichtet, die Vermietung der Stellplätze gemäß den Stellplatzvergabekriterien der Stadt vorzunehmen.

Das Mobilitätsmanagement ist berechtigt, die Einhaltung der Stellplatzvergabekriterien bei der Vergabe der wohnungsnahen Stellplätze durch die Stellplatzeigentümer zu kontrollieren.

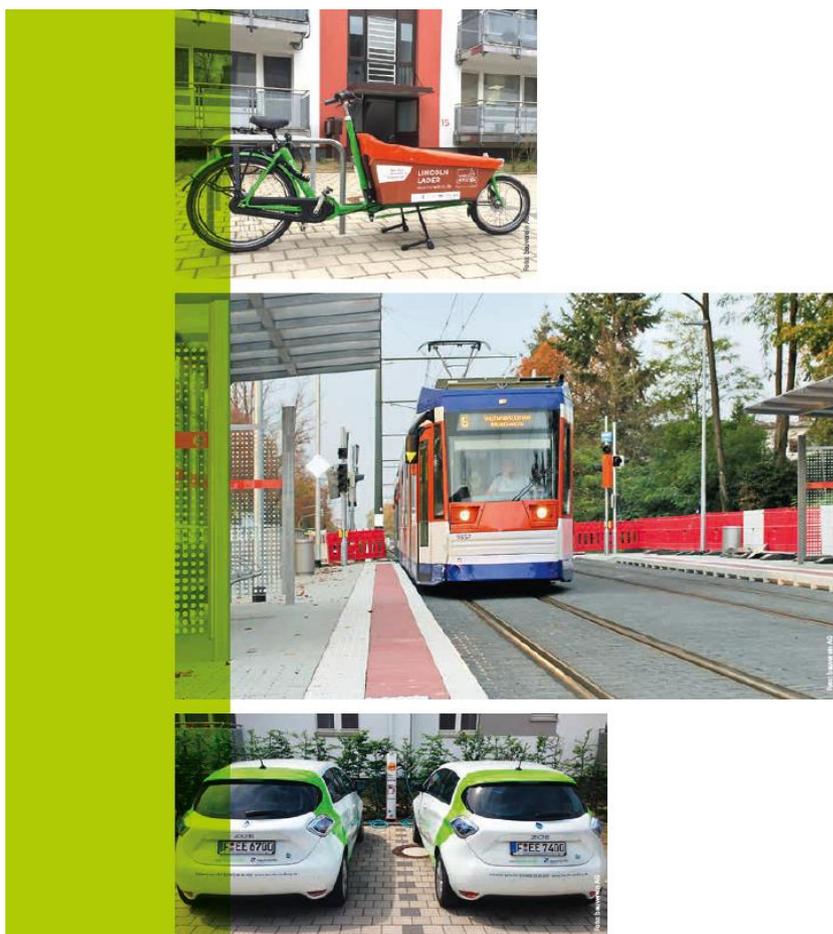
Bei festgestellter Abweichung von den Stellplatzvergabekriterien werden die jeweiligen Stellplatzeigentümer von wohnungsnahen Stellplätzen verpflichtet, an der zentralen Stellplatzvergabe des Mobilitätsmanagements für die Vermietung von Stellplätzen teilzunehmen. Hierzu wird zwischen dem Mobilitätsmanagement und dem Stellplatzeigentümer ein Stellplatzvermittlungsvertrag zur Stellplatzvergabe abgeschlossen.

Zum 01.08.2029 wird die Einhaltung der Stellplatzvergabekriterien bei der Vergabe aller wohnungsnahen Stellplätze (mit Ausnahme der Baufelder A2, A3 und A4) durch das Mobilitätsmanagement geprüft und ggf. die wohnungsnahen Stellplätze in die zentrale Stellplatzvergabe des Mobilitätsmanagements vollständig integriert.

Zur Mitfinanzierung des Mobilitätsmanagements wie z. B. Angebote zur Mobilitätsberatung und von Mobilitätsangeboten wie E-Carpooling, Bike-Sharing, ist ein monatliches Entgelt eines jeden tatsächlich vermieteten Stellplatzes in Höhe von 25 % der Mieteinnahmen, jedoch mindestens in Höhe von brutto 20 EUR pro Monat an den Betreiber des Mobilitätsmanagements zu zahlen. Das Mobilitätsmanagement legt jährlich gegenüber dem Eigentümer offen, wie die Beträge verausgabt wurden.

Das Mobilitätsmanagement wird regelmäßig unter inhaltlichen sowie finanziellen Aspekten evaluiert und danach gegebenenfalls durch die Stadt Darmstadt oder den von ihr beauftragten Betreiber angepasst.

Neben den wohnungsnahen Stellplätzen sind Flächen als Kurzzeitparkplätze zum Be- und Entladen zur Verfügung zu stellen und als solche zu beschildern.



E-Carpooling Angebote

Den Bewohnern soll ein E-Carpooling Angebot als Mobilitätsalternative zum eigenen Auto zur Verfügung gestellt werden. Die dafür erforderlichen wohnungsnahen Stellplätze sind bei Bedarf zu einem ortsüblichen Mietzins vom Grundstückseigentümer an einen E-Carpooling Betreiber zu vermieten. Das Mobilitätsmanagement ist berechtigt, für die Vermietung dieser Fläche einen Anbieter zu benennen.

Parken im öffentlichen Raum

Die Stadt Darmstadt beabsichtigt, alle öffentlichen Stellplätze im Ludwigshöviertel durch die Einrichtung einer parkgebührenpflichtigen Zone zu bewirtschaften.

Radverkehr private Flächen

Gemäß Einstellplatzsatzung sind mindestens 2,5 Fahrradabstellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Von diesen Fahrradabstellplätzen sind 50 % in den Freianlagen herzustellen, davon wiederum 50 % überdacht. Mindestens 10 % der Fahrradabstellplätze sind (für Besucher) zugänglich im Bereich der Eingänge zu den Gebäuden zu positionieren.

Fahrradabstellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen (max. 50 m Fußweg vom Hauseingang entfernt).

Zur Förderung des Radverkehrs ist eine komfortable Unterbringung sowie eine leichte Zugänglichkeit der Fahrradabstellanlagen zu gewährleisten. Die Fahrradabstellplätze innerhalb von Gebäuden müssen barrierefrei erreichbar sein (entweder über Aufzüge oder entsprechende Rampen).

Den Bewohnern soll ein E-Lastenradverleih-Angebot zu Verfügung gestellt werden. Die dafür erforderliche Fläche von mind. 5 m² je 30 WE ist bei Bedarf dem Betreiber eines E-Lastenradverleihsystems mit entsprechender Möglichkeit für einen Stromanschluss zu Verfügung zu stellen. Der Betreiber des Mobilitätsmanagements ist berechtigt, für die Vermietung dieser Fläche einen Lastenradverleih-Anbieter zu benennen.

Elektromobilität / Ladeinfrastruktur auf privatem Grund

Auf den Baugrundstücken sind von den jeweiligen Bauherren Leerrohre, die für den Anschluss von Elektroladestationen geeignet sind, sowie ein entsprechender Netzanschluss zur Gewährleistung einer entsprechenden Netzkapazität an den wohnungsnahen Stellplätzen auf eigene Kosten zu installieren, so dass eine schnelle Nachrüstung zur Stromversorgung einer Ladestation durch den Grundstückseigentümer möglich ist. Etwaige gesetzliche Verpflichtungen (nach neuem Gesetz und nach GaragenVO) bleiben hiervon unberührt.

Sozialer Wohnungsbau

Als Instrument zur Sicherung einer sozialgerechten Bodennutzung und Wohnraumentwicklung hat die Stadtverordnetenversammlung der Wissenschaftsstadt Darmstadt am 02.03.2017 „Grundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt (SoBoDA)“ beschlossen.

Im Ludwigshöviertel sind für die gesamte Geschossfläche der zum Bau kommenden Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau für Haushalte mit geringen Einkommen mindestens 25 % und für Haushalte mit mittleren Einkommen mindestens 20 % zu errichten.

Für die Zielgruppe „gemeinschaftliche Wohnprojekte“ sind die vorgenannten Quoten ebenfalls verbindlich. Eine Einschränkung beziehungsweise ein Wegfall der Quote ist möglich, wenn ein alternativer sozialer/ökologischer Nutzen oder eine soziale Nutzung für das gesamte Wohngebiet im Rahmen des Wohnprojekts realisiert und von der Stadt befürwortet wird.

Die geförderten Wohnungen sind nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz (HWoFG), der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ und den „Richtlinien der Stadt zur Förderung des Mietwohnungsbaus“ – in den jeweils gültigen Fassungen – zu planen, zu errichten und nur mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach den vorgenannten Richtlinien zu vermieten.

Sozial geförderte Wohnungen müssen mit einer separaten, keiner offenen Küche ausgestattet werden. Abweichungen sind durch die Stadt, Amt für Wohnungswesen, zu genehmigen. Der Wohnungsmix ist wie folgt umzusetzen:

15 %	1 Zi.-Whg.	45 m ² förderfähige Wohnfläche
25 %	3 Zi.-Whg.	72 m ² förderfähige Wohnfläche
35 %	4 Zi.-Whg.	84 m ² förderfähige Wohnfläche
25 %	5 Zi.-Whg.	96 m ² förderfähige Wohnfläche

Da sowohl die erreichbaren Grundmieten, als auch die Höhe der kommunalen Finanzierungsbeteiligung in der Fördervereinbarung zwischen dem Grundstückserwerber und der Stadt Darmstadt festgelegt werden, ist es Sache des Erwerbers, mit der Stadt Darmstadt vorab die Förderbedingungen abzuklären.

Weitere Informationen zum Förderprogramm des Landes Hessen erhalten Sie unter: www.foerderdatenbank.de mit dem Stichwort „geringe Einkommen Hessen“, oder „mittlere Einkommen Hessen“.

Ansprechpartner für die Gewährung der zusätzlichen Förderung der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist das Amt für Wohnungswesen, Frankfurter Straße 71, 64293 Darmstadt, Frau Ute Jost, E-Mail: ute.jost@darmstadt.de.

Beschreibung der Bebaubarkeit

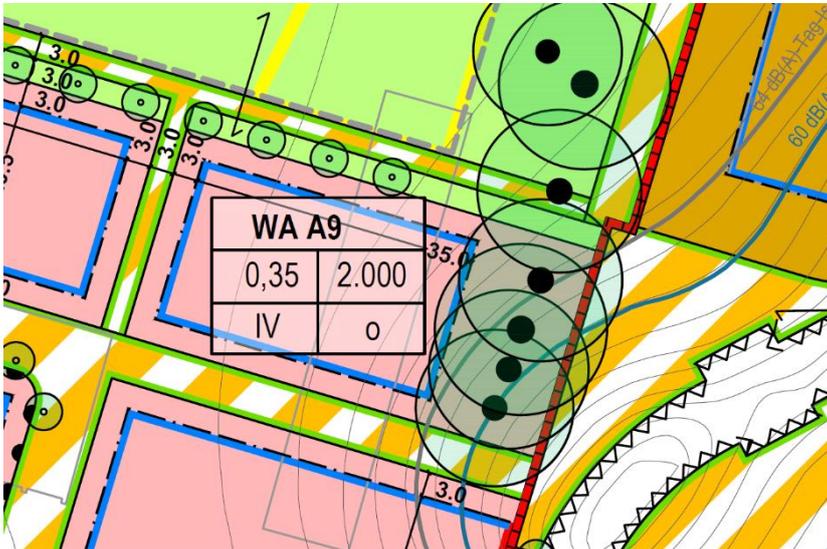
Für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte sind folgende Grundstücke reserviert:

Grundstück	Grundstücksgröße ca.	Geschossfläche B-Plan ca.	Nachzahlung BImA ab BGF* m ²
A9	1.384 m ²	2.000 m ²	1.940 m ²
B1	2.970 m ²	4.900 m ²	4.753 m ²
C6	1.535 m ²	2.800 m ²	2.716 m ²



Bild: Entwurf des Bebauungsplans Stand 12.02.2021

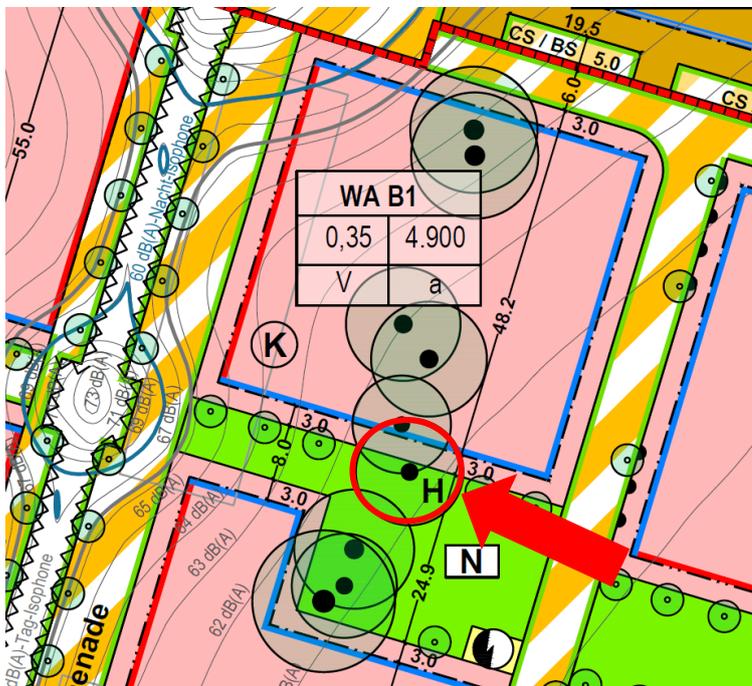
Grundstück A9



Das Grundstück A9 mit einer Größe von ca. 1.384 m² und einer realisierbaren Geschossfläche von ca. 2.000 m² liegt westlich des Quartierscarrée und nördlich angrenzend an das Gebiet der westlichen Landschaftstreppe.

Quelle: Entwurf Bebauungsplan S 26 „Ludwigshöhviertel, Stand 21.07.2020

Grundstück B1

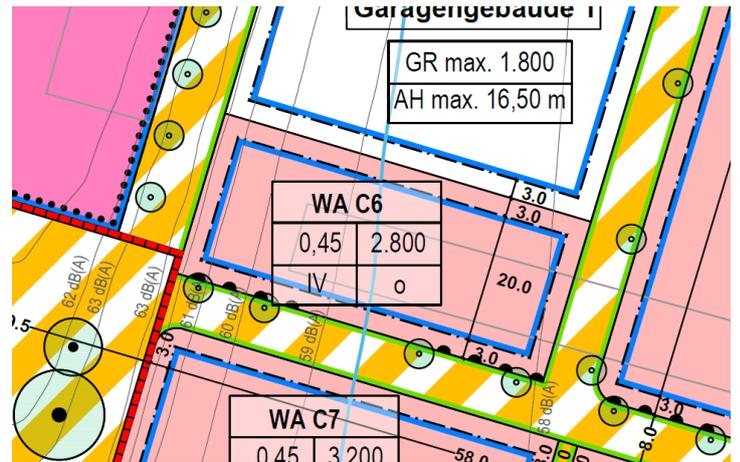


Das Grundstück B1 mit einer Größe von ca. 2.971 m² und einer realisierbaren Geschossfläche von ca. 4.900 m² liegt nördlich angrenzend an das Quartierscarrée. An der rot markierten Stelle (am südlichen Grundstücksrand) befindet sich ein geschützter Baum, der als Brutbaum für den vom Aussterben bedrohten Heldbockkäfer dient.

Quelle: Entwurf Bebauungsplan S 26 „Ludwigshöhviertel, Stand 21.07.2020

Grundstück C6

Das Grundstück C6 mit einer Größe von ca. 1.536 m² und einer realisierbaren Geschossfläche von ca. 2.800 m² liegt östlich des Bildungscampus und südlich der Quartiersgarage.



Quelle: Entwurf Bebauungsplan S 26 „Ludwigshöhviertel“, Stand 21.07.2020

Vergabeverfahren

Zu Beginn des Vergabeverfahrens wird die BVD NL die konkreten Grundstücke, die für eine Vergabe an Wohngruppen vorgesehen sind, sowie die jeweiligen Kaufpreise in geeigneter Form veröffentlichen.

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an Wohngruppen obliegt einem gesonderten Auswahlgremium, das auf der Grundlage einer Geschäftsordnung, die im Einvernehmen zwischen der Stadt Darmstadt und der BVD NL erstellt wird, entscheidet.

Das Gremium setzt sich wie folgt zusammen:

- BVD NL
- Runder Tisch „Gemeinschaftliches Wohnen Darmstadt“
- Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
- Stadtplanungsamt
- Amt für Wohnungswesen

Gibt es konkurrierende Bewerbungen für ein bestimmtes Grundstück, wird zunächst durch das Auswahlgremium versucht werden, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Sofern sich mehrere Wohngruppen für das gleiche Grundstück bewerben, die jeweils die vorstehenden Anforderungen erfüllen, wird das Grundstück an die Gruppe vergeben, die als erste eine weitgehend vollständige Bewerbung abgegeben hat.

Das Vergabeverfahren ist in die nachfolgenden fünf Phasen gestaffelt:

1. Anmeldephase

Wohngruppen haben innerhalb einer Frist von **einem Monat** nach Beginn des Verfahrens ihr Interesse an der Realisierung eines Gemeinschaftswohnprojektes mitzuteilen.

Es sind folgende Unterlagen einzureichen:

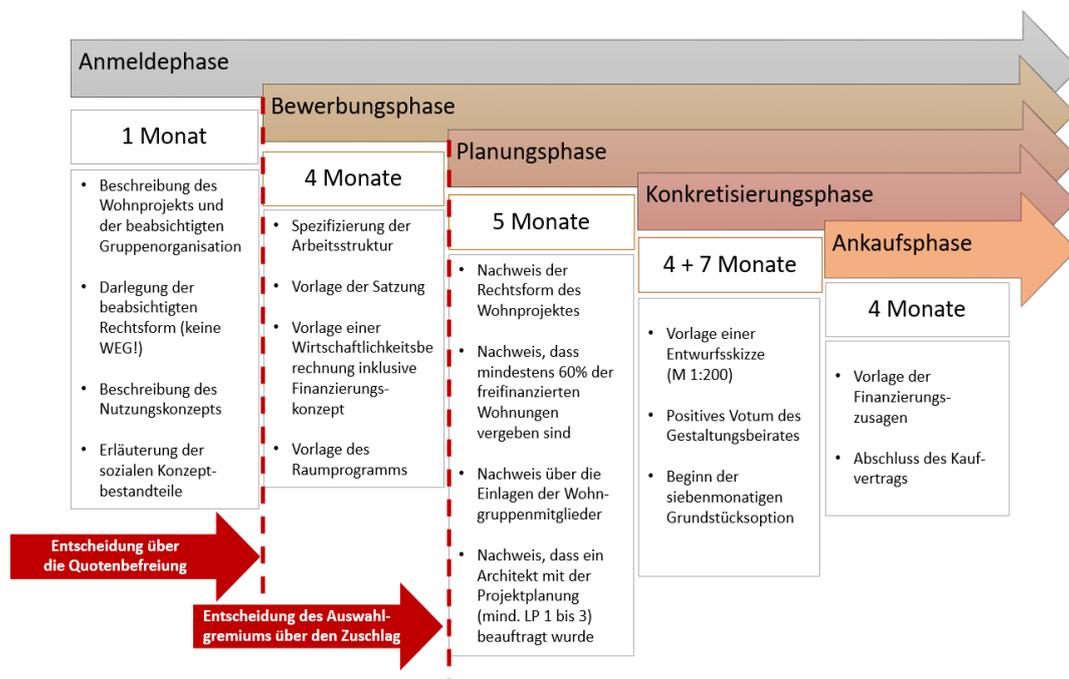
- Beschreibung des Wohnprojekts und der beabsichtigten Gruppenorganisation.
- Darlegung der beabsichtigten Rechtsform (keine WEG!).
- Beschreibung des schlüssigen Nutzungskonzepts mit Angaben in m² der geplanten Gesamtnutzfläche, des Wohnanteils, der Projektgröße, sowie angemessener Flächen für Gemeinschaftsräume.
- Weiterhin ist nachzuweisen, dass ökologische oder soziale Aspekte, wie z. B. die Mischung der Gruppe, barrierefreies oder mindestens barrierearmes Wohnen, integratives Wohnen, o. ä. eine wesentliche Rolle spielen und im Nutzungskonzept/Raumprogramm verankert sind.

Falls sich innerhalb der Anmeldephase keine geeigneten Bewerbungen für die Sonderwohnformen finden, entfällt die Reservierung für Wohngruppen.

2. Bewerbungsphase

Nach Ablauf der Anmeldephase beginnt eine **viermonatige** Bewerbungsphase. Die Wohngruppen haben folgende Nachweise zu erbringen:

- Spezifizierung der Arbeitsstruktur (Voraussetzung für die Vergabe ist eine rechtsfähige Gruppenorganisation mit überzeugender Arbeitsstruktur).
- Vorlage der Satzung (es ist nachzuweisen, dass in der Satzung oder vergleichbaren vertraglichen Grundlage der Wohngruppe, eine gegenseitige Nachbarschaftshilfe und Prinzipien der Selbstorganisation bzw. Selbstverwaltung verankert sind).



- Vorlage einer Kalkulation der Wirtschaftlichkeit, inklusive Finanzierungskonzept.
- Vorlage des Raumprogramms. Es ist im Raumprogramm nachzuweisen, dass die Wohngruppe - in der Regel im Erdgeschoss - Angebote macht, welche sich an das gesamte Quartier als Zielgruppe richten.

Nach Ende der Bewerbungsphase entscheidet das Ausschussgremium über den Zuschlag für das (jeweilige) Wohnprojekt. Für die Wohngruppen, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, wird ein Datenraum mit den wesentlichen Informationen und Unterlagen eröffnet.

3. Planungsphase

Innerhalb der **fünfmonatigen** Planungsphase sind folgende Nachweise zu erbringen:

- Nachweis der Rechtsform des Wohnprojekts (Verein, Genossenschaft, GbR und ähnliches).
- Nachweis, dass mindestens 60% der freifinanzierten Wohnungen vergeben sind.
- Nachweis, dass die Mitglieder der Wohngruppe Einlagen in Höhe von mindestens 500 EUR je freifinanzierter Wohnung geleistet haben.
- Nachweis, dass eine Architektin/ein Architekt mit der Projektplanung (mind. LP 1 bis 3 nach HOAI) beauftragt wurde.



Die Nichtvorlage dieser Nachweise führt zum Ausschluss der Wohngruppe aus dem weiteren Vergabeverfahren.

4. Konkretisierungsphase

Die ausgewählten Projekte erhalten nach Ablauf von **vier Monaten** eine siebenmonatige Grundstücksoption. Es fällt eine Optionsgebühr von 1 Prozent p. a. des Grundstückskaufpreises und zwar anteilig für die freifinanzierten Wohnungen an. Die Optionsgebühr wird später mit dem Grundstückskaufpreis verrechnet. Innerhalb der Konkretisierungsphase sind folgende Nachweise zu erbringen:

- Vorlage einer Entwurfsskizze (M 1:200)
- Positives Votum des Gestaltungsbeirates

Phase	Dauer	Beginn	Ende
Anmeldephase	1 Monat	01.04.2021	30.04.2021
Bewerbungsphase	4 Monate	15.05.2021	14.09.2021
Planungsphase	5 Monate	22.09.2021	21.02.2022
Konkretisierungsphase	11 Monate	22.02.2022	21.01.2023
Grundstücksoption (innerhalb der Konkretisierungsphase)	7 Monate	22.01.2023	21.08.2023
Ankaufsphase		ab KW 34/35 2023	

5. Ankaufsphase

Innerhalb von 3 Monaten nach Beginn der Ankaufsphase sind die Finanzierungszusagen vorzulegen. Der Abschluss der Kaufverträge erfolgt frühestens mit Inkrafttreten des Bebauungsplans S 26, spätestens jedoch 4 Monate nach Ablauf des Vergabeverfahrens.

In den Kaufverträgen sind der Baubeginn und die Baufertigstellung festzulegen.

Kontaktadresse

Die Bewerbungen und Unterlagen sind an folgende Kontaktadresse zu senden:

bauverein AG
zu Hd. Herrn Günther Schmitzer
Siemensstraße 20
64289 Darmstadt
E-Mail: sozialmanagement@bauvereinag.de

Erste Informationen zu gemeinschaftlichem Wohnen

Rund um das Thema erhalten Sie hier Beratung:

Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt
Amt für Wohnungswesen
Herr Großhaus
E-Mail: wohnungsamt@darmstadt.de

WIR-Agentur für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen
c/o Diesing+Lehn Stadtplanung
mail@wiragentur.de
E-Mail: mail@wiragentur.de

Energiekonzept



Um im Ludwigshöhviertel möglichst das Ziel der Klimaneutralität (mindestens bilanziell) zu erreichen, wird für die Gebäude ein Energiestandard mindestens nach KfW Effizienzhaus 40 oder energetisch besser (für die denkmalgeschützten Gebäude nach KfW „Denkmal“), vorgegeben.

Alle Dachflächen mit Ausnahme der von Nebenanlagen, sofern sie keiner anderweitigen Nutzung wie bspw. Dachgärten oder Dachterrassen oder Restriktionen bspw. des Denkmalschutzes unterliegen, sind für die Solarenergienutzung (bevorzugt Photovoltaik) in Kombination mit Dachbegrünung vorzusehen. Abstandsflächen, Flächen für technische Aufbauten und Wartungsgänge u. a., die nach technischem Regelwerk erforderlich sind, können dabei unberücksichtigt bleiben.

Die Wärmeversorgung des Bereichs der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne erfolgt durch Geothermie, Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) / Nahwärme oder durch Luftwärmepumpen.

KWK / Nahwärmenetz

Die ENTEGA AG beabsichtigt eine zentrale Versorgung unter anderem der **Grundstücke C6 und B1** mittels KWK / Nahwärme auf eigene Kosten herzustellen. Die ENTEGA AG beabsichtigt weiterhin sich zu verpflichten, bei der Versorgung mit KWK / Nahwärme einen Primärenergiefaktor von 0,5 oder niedriger zu gewährleisten. Die Berechnung des PEF erfolgt nach den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der derzeit gültigen Fassung. In der aktuell gültigen Fassung (EnEV vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert, bedeutet dies die Berechnung nach DIN V 18599:2011-12, berichtigt durch DIN V 18599-5 Berichtigung 1: 2013-05 und durch DIN V 18599 – 8 Berichtigung 1: 2013 – 05 und die als Hilfsberechnung erlaubte Richtlinie AGFW 309-1 / 2014. Für die Ermittlung des Primärenergiefaktors für KWK-Verdrängungsstrom gilt ein Primärenergiefaktor von 2,8 (gem. EnEV 2014). Die ENTEGA AG beabsichtigt, vor Errichtung der Energiezentrale und der neuen Anlagen zur Wärmeversorgung, die Einhaltung des PEF mittels eines Sachverständigengutachtens für das geplante Nahwärmenetz anzugeben. Nach Fertigstellung der neuen Anlagen, der Bezugsfertigkeit sämtlicher über KWK / Nahwärme versorgter Gebäude sowie eines Referenzkalenderjahres zur Durchführung der erforderlichen Messungen, soll die Einhaltung des PEF durch ein erneutes Sachverständigengutachten nachgewiesen werden.

Die ENTEGA AG beabsichtigt, gegenüber den künftigen Anschlussnehmern auf die Erhebung eines individuellen Baukostenzuschusses für das KWK / Nahwärmenetz zu verzichten. Das Recht auf Erstattung der Kosten des jeweiligen Hausanschlusses bleibt hiervon unberührt.

Es sind ausreichend große Energiespeicher für den zeitlichen Ausgleich zwischen Angebot an erneuerbaren Energien und dem Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser vorzusehen. Die Speicherkapazität soll für den Tag-Nachtausgleich ausreichen. Die Grundbücher der Grundstücke werden mit Dienstbarkeiten zugunsten der ENTEGA AG belastet.

Wärmeversorgung des Grundstücks A9

Das Grundstück ist eigenständig mit Heizenergie über grundstücksbezogene Geothermie-Wärmepumpen oder Luft-Wärmepumpen zu versorgen.

Die haus- oder blockweise Beheizung mit Brennstoffen ist ausgeschlossen. Das gilt auch für Einzelheizungen, Kamine und Öfen. Ausgenommen sind z. B. Brennstoffzellen, wenn diese vergleichbare CO₂-Gesamtbilanz, wie die Nahwärme oder Geothermieversorgung erreichen oder unterschreiten.

Ein Gasversorgungsnetz ist ausdrücklich kein Bestandteil der Erschließungsanlagen.

Erschließung

Grundstücke werden ausdrücklich nicht als „voll erschlossen“ angeboten, im Folgenden wird der von der BVD NL zu leistende Erschließungszustand jedoch beschrieben.

Die BVD NL wird die Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2, Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 135a BauGB, sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser auf eigene Kosten herstellen. Die Stadt Darmstadt verzichtet im städtebaulichen Vertrag darauf, Erschließungsbeiträge (§ 129 Abs. 1 Satz 2 BauGB), Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB, sowie Beiträge für die Errichtung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung für diese Maßnahmen zu erheben.

Die Leitungen für Entwässerung und die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme (wo zutreffend) und Telekommunikation werden im Bereich der öffentlichen Straßen verlegt. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Gebiet erfolgt von Norden nach Süden. Der Anschluss an die vorbeschriebenen Medien verbleibt beim jeweiligen Käufer in Abstimmung mit den jeweiligen Medienbetreibern und ist auf eigene Kosten herzustellen.

Versorgung mit Medien

Entwässerung

Die Leitungen für die Entwässerung sollen im Bereich der öffentlichen Straßen verlegt werden. Es ist vorgesehen je Baufeld einen Schmutzwasseranschluss durch die BVD NL an einem durch die BVD NL definierten Punkt herzustellen. Alle weiteren Anschlüsse von Medien an das öffentliche Netz sind vom jeweiligen Käufer in Abstimmung mit den jeweiligen Medienbetreibern auf eigene Kosten herzustellen.

Wasserversorgung

Das Wasserversorgungsnetz wird im Bereich der öffentlichen Straßen voraussichtlich durch die ENTEGA AG, auf Kosten der BVD NL anschlussfertig errichtet. Es ist beabsichtigt, dass die ENTEGA AG gegenüber den künftigen Anschlussnehmern auf die Erhebung von individuellen Baukostenzuschüssen für das Wasserversorgungsnetz verzichtet. Das Recht auf Erstattung der Kosten des jeweiligen Hausanschlusses bleibt hiervon unberührt.

Niederschlagswasser

Nach derzeitigem Stand wird der Bebauungsplan vorsehen, dass das Niederschlagswasser auf den Dachflächen gespeichert und ansonsten auf den jeweiligen Baufeldern versickert werden soll. Ein Anschluss an das Regenwasserkanalnetz soll nicht erlaubt werden.

Stromversorgung

Die BVD NL beabsichtigt, der e-netz Südhessen AG einen Ertragszuschuss für die Errichtung der Transformatorstationen zu bezahlen. Im Gegenzug soll die e-netz Südhessen AG auf die Erhebung von individuellen Baukostenzuschüssen für das Stromverteilsnetz verzichten und stattdessen von den Anschlussnehmern nur einen pauschalisierten Baukostenzuschuss in Höhe von 89,- Euro (netto) pro Kilowatt beantragter Anschlussleistung erheben.

Hiervon unberührt bleibt das Recht der e-netz Südhessen AG auf Erstattung der Kosten des jeweiligen Netzanschlusses (Hausanschluss).

Die e-netz Südhessen AG soll das Verteilsnetz für Strom, einschließlich der erforderlichen Transformatorstationen, für das Ludwigshöhviertel herstellen. Sollten Anschlussleistungen einzelner Baufelder / Liegenschaften größer 200 kVA benötigt werden, werden die hierfür benötigten Kundenanlagen von der e-netz Südhessen AG auf Kosten der jeweiligen Bauherren (Käufer) hergestellt.

Telekommunikation

Es ist beabsichtigt, ein Glasfasernetz durch die ENTEGA Medianet GmbH herzustellen.

KWK/Nahwärme

Das Energiekonzept sieht einen zwingenden Anschluss der Grundstücke A9 und B1 an das KWK / Nahwärmenetz vor. Zulasten der Grundstücke werden entsprechende Grunddienstbarkeiten in den Grundbüchern eingetragen.

Straßen

Die öffentlichen Straßen - mit Ausnahme der künftigen Straßenbahntrasse - werden von der BVD NL hergestellt und erhalten ihren endgültigen Oberbelag bzw. die fertige Oberfläche. Bis zur endgültigen Übergabe von Straßen, Wegen und Plätzen durch die BVD NL an die Stadt Darmstadt, erfolgt eine unentgeltliche Sondernutzung dieser Erschließungsanlagen für Baustellenverkehr durch die jeweiligen Bauherren. Zur Absicherung der Beseitigung eventueller, durch den jeweiligen Bauherrn, bzw. dessen Erfüllungsgehilfen verursachter Schäden entlang der Schnittstelle zwischen den einzelnen Kaufgrundstücken und dem künftigen, unmittelbar angrenzenden öffentlichen Gehweg, bzw. der Straße, sind der BVD NL vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme jeweils selbstschuldnerische Bankbürgschaften vorzulegen. Die Bürgschaftssumme beträgt für das Grundstück A9 11.000 EUR, für das Grundstück B1 27.000 EUR und für das Grundstück C6 17.000 EUR. Die Bürgschaften müssen einen Verzicht auf die Einreden der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorklage gemäß §§ 770, 771 BGB enthalten.

In diesem Zusammenhang sind zwischen der BVD NL und dem jeweiligen Bauherren Vereinbarungen über die Höhe der Sicherheiten, die Übergabe und Rückgabe der Bürgschaften zu treffen. Jeweils vor Beginn und nach Abschluss der Maßnahmen sind gemeinsame Begehungen durchzuführen um den jeweiligen Zustand der Anlagen festzustellen und zu protokollieren.

Das Quartier wird nahezu flächendeckend verkehrsberuhigt in Form von Mischverkehrsflächen ausgebaut.

Auf der Fläche der künftigen Straßenbahntrasse wird zunächst ein Provisorium hergestellt. Die Herstellung der Straßenbahntrasse obliegt der Stadt Darmstadt. Der Endausbau erfolgt mit Herstellung der Straßenbahntrasse. Der Ausbau bzw. Neubau der Cooperstraße erfolgt durch die Stadt Darmstadt parallel zur Herstellung der Straßenbahntrasse.

ÖPNV

Die Stadt Darmstadt beabsichtigt, die Linie 3 durch das Ludwigshöhviertel zu verlängern. Es sollen künftig zwei Haltepunkte entstehen und zwar am Quartierscarrée, sowie im weiteren Verlauf, am südlichen Ende der Magistrale. Bis zur Fertigstellung der Straßenbahnlinie wird die Stadt Darmstadt für einen adäquaten Schienenersatzverkehr sorgen.

Planungsverfahren

Zur Gewährleistung der städtebaulichen und architektonischen Qualität sind die Planungen dem Gestaltungsbeirat der Wissenschaftsstadt Darmstadt vorzustellen.

Dienstbarkeiten

Die Grundstücke werden in den Grundbüchern (Abt. II) teilweise oder insgesamt mit nachstehenden Grunddienstbarkeiten belastet:

Baubeschränkungsdienstbarkeiten (alle Grundstücke)

Mit der BImA wurde im Rahmen des Ankaufs eine Nachzahlungsverpflichtung vereinbart für den Fall, dass eine im Kaufvertrag zugrunde gelegte, maximale Bruttogeschossfläche, überschritten wird. Daher wird die bauliche Ausnutzung auf den Baufeldern begrenzt. Zur Absicherung dieser Nachzahlungsverpflichtung wird zu Lasten der Baugrundstücke jeweils eine Baubeschränkungsdienstbarkeit eingetragen.

KWK / Nahwärmenetz (Grundstücke A9 und B1)

Zu Lasten der oben genannten Grundstücke werden beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, die einen Anschluss- und Benutzungszwang an das KWK / Nahwärmenetz vorsehen, eingetragen.

Beheizung mit Brennstoffen (alle Grundstücke)

Die haus- oder blockweise Beheizung mit Brennstoffen ist ausgeschlossen. Das gilt auch für Einzelheizungen, Kamine und Öfen. Für das Grundstück C6 ausgenommen sind z. B. Brennstoffzellen, wenn diese vergleichbare CO₂-Gesamtbilanz, wie die Nahwärme oder Geothermieversorgung erreichen oder unterschreiten. Diese Beschränkung wird durch die Eintragung von beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeiten zugunsten der Wissenschaftsstadt Darmstadt in den Grundbüchern gesichert.

Sonstiges

Altleitungen

Soweit vorhanden, werden Pläne der auf den Baufeldern befindlichen Altleitungen zur Verfügung gestellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Altleitungen verbleiben auf den Grundstücken und sind auf Kosten der Käufer selbst zu beseitigen.

Altlasten

Im Ludwigshöhviertel ist der Boden grundsätzlich geogen belastet. Vor Kaufvertragsabschluss wurden Altlastenuntersuchungen im Auftrag der BImA vorgenommen. Erdaushub bis zur LAGA Einbauklasse Z2 kann auf den Grundstücken verbleiben. Sofern im Rahmen der Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen darüberhinausgehende Belastungen festgestellt werden, werden diese durch die BVD NL beseitigt. Die Dokumentation erfolgt gegenüber dem Regierungspräsidenten, der daraufhin die ALTIS-Auskunft korrigieren und die Schadstofffreiheit bestätigen wird, voraussichtlich im zweiten Quartal 2021.

Für auf den Grundstücken eventuell verbleibenden, weder der BImA noch der BVD NL bekannte oder durch diese festgestellten Belastungen, übernimmt die BVD NL nach Kaufvertragsabschluss keine Haftung.

Haftungsausschluss

Das vorliegende Dokument dient nur der Information und stellt kein Vertragsangebot dar. Dieses Dokument ist nicht als Grundlage für eine Kaufentscheidung konzipiert und kann auch nicht als eine Empfehlung der Verfasser dieses Dokuments an seine Empfänger angesehen werden, den hierin beschriebenen Grundbesitz oder Teile davon („Grundbesitz“) zu erwerben. Jeder potenzielle Erwerber des Grundbesitzes („Investor“) sollte eine eigene unabhängige Beurteilung der finanziellen, rechtlichen, steuerlichen, technischen und sonstigen Verhältnisse des Grundbesitzes und eine eigene Einschätzung einer möglichen Bebaubarkeit vornehmen. Es wird unterstellt, dass jeder Investor diese Bewertung selbst vornimmt. Der Verfasser dieses Dokuments trifft keine Aussage dazu und berät dazu auch nicht. Jedem Investor wird geraten, zu den genannten Aspekten seine eigenen Berater zu konsultieren.

Für Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen, insbesondere für Flächenangaben jeglicher Art, wird weder vom Verfasser noch von den in diesem Dokument genannten Ansprechpartnern eine Haftung übernommen. Sämtliche Gebäudeabbildungen, zeichnerische Darstellungen und Planskizzen sind nur unverbindliche Illustrationen. Bei einem möglichen Erwerb sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag nebst einer eventuellen Bezugsurkunde und die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zur Bebaubarkeit (insbesondere der Bebauungsplan) maßgeblich. Das gleiche gilt für alle weiteren schriftlichen, mündlichen, elektronischen oder in einer anderen Form übermittelten Informationen betreffend den Grundbesitz, die einem Investor zugänglich gemacht werden.

Die Informationen in diesem Dokument beziehen sich auf den angegebenen Stichtag, es sei denn, ein anderes Datum ist genannt. Die Übermittlung dieses Dokuments kann zu keinem Zeitpunkt dahingehend interpretiert werden, dass die Informationen über den Grundbesitz nach dem Stichtag richtig sind oder dass irgendeine im Zusammenhang hiermit gegebene Information nach dem Stichtag aktualisiert wird.

Hierin enthaltene Haftungsbeschränkungen gelten nicht im Fall der Verletzung von Körper, Leben und Gesundheit und nicht für den Fall grober Fahrlässigkeit.



BVD New Living GmbH & Co. KG
Siemensstraße 20
64289 Darmstadt
www.bauvereinag.de