

DOKUMENTATION DES WORKSHOPS ZUR VORBEREITUNG DER AUFGABENSTELLUNG FÜR EIN STÄDTEBAULICHES KONZEPT FÜR DAS WOHNBAUGEBIET „IM MERKETALE II“



VERFASSER:
STADTVERWALTUNG WEIMAR
STADTENTWICKLUNGSAMT
ABTEILUNG STADTPLANUNG
SCHWANSEESTRAßE 17 | 99423 WEIMAR

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER
LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT THÜRINGEN MBH (LEG THÜRINGEN)
ABTEILUNG IMMOBILIEN
MAINZERHOFSTRAßE 12
99084 ERFURT

EINFÜHRUNG

Zu dem Workshop zur Aufgabenstellung für ein städtebauliches Konzept war ein repräsentativer Querschnitt der Weimarer Bevölkerung neben Vertretern aus dem Ortsteil und der Politik eingeladen. Auch die Bürgerinitiative „Bürger für den Erhalt des Naturraumes Merketal“ war eingeladen, bei dem Workshop ihre Belange einzubringen.

Datum: 07.02.2026

Zeitraum: 10:00 – 16:00 Uhr

Teilnehmerzahl: 60 Personen

Teilnehmerkreis: Bürgerinnen und Bürger von Weimar, Vertreter der Politik, Ortsteilbürgermeisterin und Ortsteilrat Oberweimar / Ehringsdorf, Beauftragte und Vertreter der Beiräte, Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH, Stadtspitze und Stadtverwaltung

Ort: Marie-Juchacz-Saal
Schwanseestraße 17
99423 Weimar



Die zum Workshop vorgetragene Präsentation ist auf der Homepage der Stadt Weimar (www.weimar.de) einsehbar und herunterladbar.

Wohnungsbaustandort

- kein Bedarf in Weimar
- 400 Wohneinheiten, Definition einer Unter-/Obergrenze
- kein urbanes Quartier, aber Angebot von unterschiedlichen und variablen Wohnungsgrößen
- Einfamilienhäuser, gestapelte Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser
- Mietwohnungsbedarf für 2-4 Raumwohnungen
- preisgünstiges Wohnen mit Gebäudetyp E (einfach & experimentell)
- Coworkingbereiche
- Wohnen mit Funktionsunterlagerung, Panoramablick „Light“, Nahversorger, Tante „ENSO“ Laden, Apotheke
- innovative Angebote

Nutzergruppen

- Zielgruppen: Schwellenhaushalte, Handicap-People und mit Wohnberechtigungsschein, junge Familien mit Kindern, Baugruppen, Genossenschaften
- altersgerechtes Wohnen
- kein sozialer Wohnungsbau, mietpreisgedämpfter Wohnungsbau
- Eigentum, Mietmodelle und Mietkaufmodelle, Erbbaupacht

bauliche Struktur

- sich in die Umgebung einfügende Baustruktur ohne hohen Dichten
- kein konventioneller Einfamilienhausstandort und keine urbanen Mehrfamilienhausstrukturen, Best practice „Collage“ mit einer Mischung aus EFH und MFH (> 50%)
- gemeinschaftliches Wohnen in einer Gartenstadt 2.0
- grüner, parkähnlicher Quartiersplatz
- Höhenstaffelung entsprechend der Hanglage von IV- bis I-geschossig, Tieflage MFH III - IV; Mittenlage II - III; oben: I - II
- Grundstücksgrößen von 300-500 m²
- Clusterwohnen mit Gebäudekern und Ergänzungen
- Lieferboxstationen (Paket, Lebensmittel, Abholstation)
- Identifikationsort „Bürgerhaus“

Freiräume

- Bedarf an differenzierten privaten und öffentlichen Grünräumen
- Bereich für Konzeptvergaben z.B. für Tiny-Häuser mit hohem Grünanteil
- Freiräume für Familie mit Kindern
- Sportanlagen und altersgerechte Kinderspielplätze
- Verknüpfung des Landschaftsteiles Schanzengraben mit Ausgleichsflächen

Erschließung

- kein betriebsfremder Verkehr
- Wegverbindung durch Kleingartenanlage für Fußgänger und Radverkehr
- Wegverbindung zum Schanzengraben
- 15-min-Radius für die Erreichbarkeit eines Nahversorgers/tägl. Bedarf
- Bereiche für Carsharing und Lastenradverleih

Thementisch 2

Thema: Städtebau, Öffentliche Räume & Grün

Moderation: Herr Prof. de Rudder

Grün:

- Mix aus öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Grünflächen
- viele große Bäume, Mindestanzahl festlegen, Verschattung beachten
- Erhaltung geschützter Landschaftsgebiete: Biotopverbund Schanzengraben / Am Gehädrich
- nachhaltige Konzeption der Ausgleichsfläche, zus. Ausgleichsflächen im Wohngebiet
- Sammelbegriff: „Neue Gartenstadt“

blau-grüne Infrastruktur:

- Schwammstadt - Versickerung vor Ort, Mulden, Rigolen, Regenrückhaltebecken
- Luftleitbahnen und Kaltluftstrom

Treffpunkt:

- Raum für Gemeinschaft und Anreize für Gemeinschaft
- Quartiersmittelpunkt, Bürgerhaus, Treffpunkt, Kiosk, Anger, Bouleplatz, Flohmarkt
- Austausch
- Studierenden-Wohnheim
- Hybrid aus Sozialtreff und Café
- Orte für Kinder und Jugendliche
- Kombination aus Platz und Gebäude
- Kann das Vereinshaus „Zur Linde“ in Ehringsdorf weiter genutzt werden, welche Ersatzorte kann es für den Jugendtreff „Vortrefflich“ geben?

Struktur:

- funktional und sozial gemischtes Quartier
- Vielfalt der Wohnformen, der Geschossigkeit und Baukörper
- Typologien von Tinyhouse bis Geschosswohnungsbau
- kleinteilige Bebauung
- Grundstücke für Genossenschaften und Baugruppen
- bezahlbares + barrierefreies Wohnen nicht an den Rand
- Potential des Studierendenwohnheims ausnutzen

Verkehr:

- Verkehr im Inneren minimieren und nach außen legen
- fußläufige Durchquerbarkeit
- zentralisiertes Parken und Ort für Carsharing vorsehen
- Merketalstraße nicht als Durchgangsstraße

Einbindung:

- Anpassung an umgebende Bebauung und Bewahrung des ortstypischen Charakters
- Einpassung in Topografie/Hanglage

Barrierefreiheit:

- Gefälle schwer zu gehen
- alternde Gesellschaft beachten: altersgerechtes Wohnen, Qualität Fußwege
- Erreichbarkeit von Nahversorgung und Gemeinschaftsorten im Nahbereich

Prozess:

- Einbindung der Anwohner

Erschließung:

- autofreies Quartier mit zentral organisiertem Parken am Gebietsrand
- gute ÖPNV-Anbindung
- Gestaltung der Straße als Lebensraum - nur Mindestquerschnitte
- Rettungs-, Versorgungsfahrzeuge müssen „durchkommen“
- Durchlässigkeit für Busse
- Durchlässigkeit für den motorisierten Individualverkehr prüfen (Zufahrt MIV nur von Osten Merketalstraße/Albert-Kuntz-Straße)

Parkierung

- Quartiersgarage/Parkhaus als Mobility Hub (ÖPNV, Rad, Auto) für geordnetes Parken
- Parken am Rand des Gebiets, kostenlos oder zumindest Anwohnerparken
- Parken: 2 Stellplätze pro Grundstück bei EFH, Stellplatz und Garage
- mindestens 1 Stellplatz auf Grundstück (Garage, Carport)
- kein Parken auf Straßen
- E-Laden im privaten Bereich
- verkehrsberuhigte Bereiche

ÖPNV:

- zusätzlich Bushaltestellen für Gebiet, in näherer Entfernung zum Gebiet
- Buslinie durch das Gebiet
- On-Demand-Verkehr, ÖPNV

mehr Rad- und Fußverkehr, ÖPNV:

- Qualität der Oberflächen
- Fahrradstraßen
- Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr durch das Quartier muss vorhanden sein
- Anbindung vorhandener Radwege
- Schaffung von Möglichkeiten für den Radverkehr in Rainer-Maria-Rilke-Str. und Henry-van-de-Velde-Straße

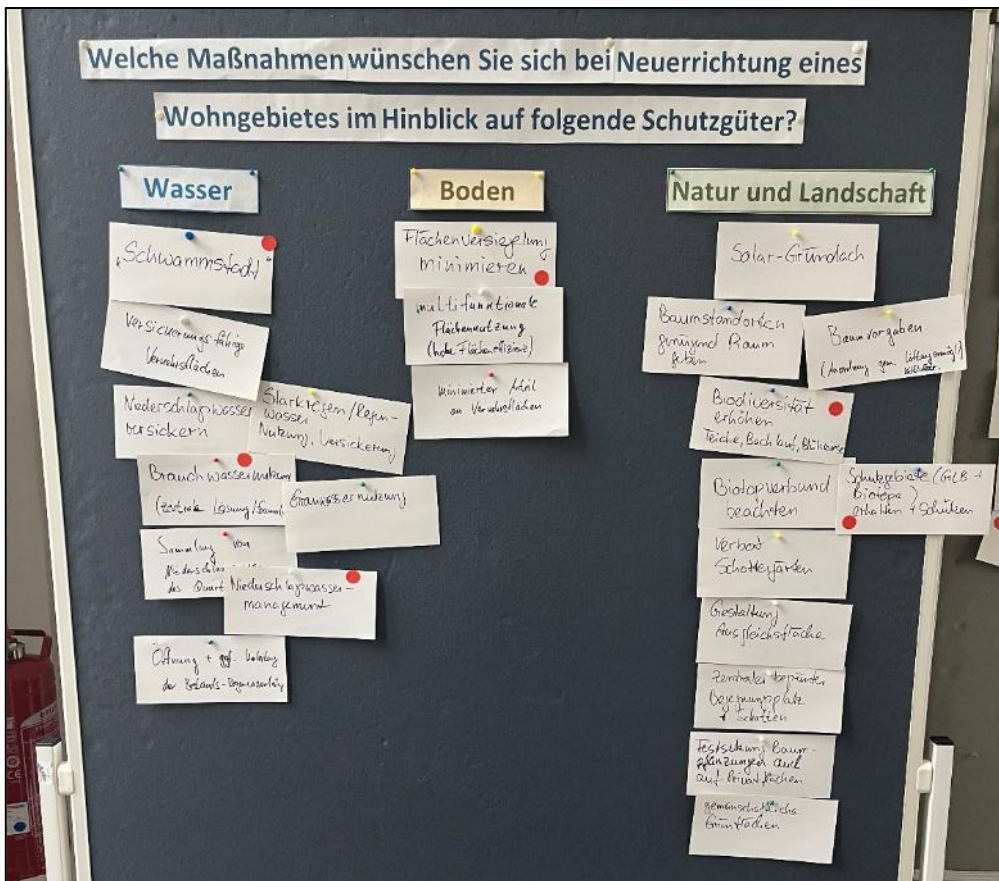
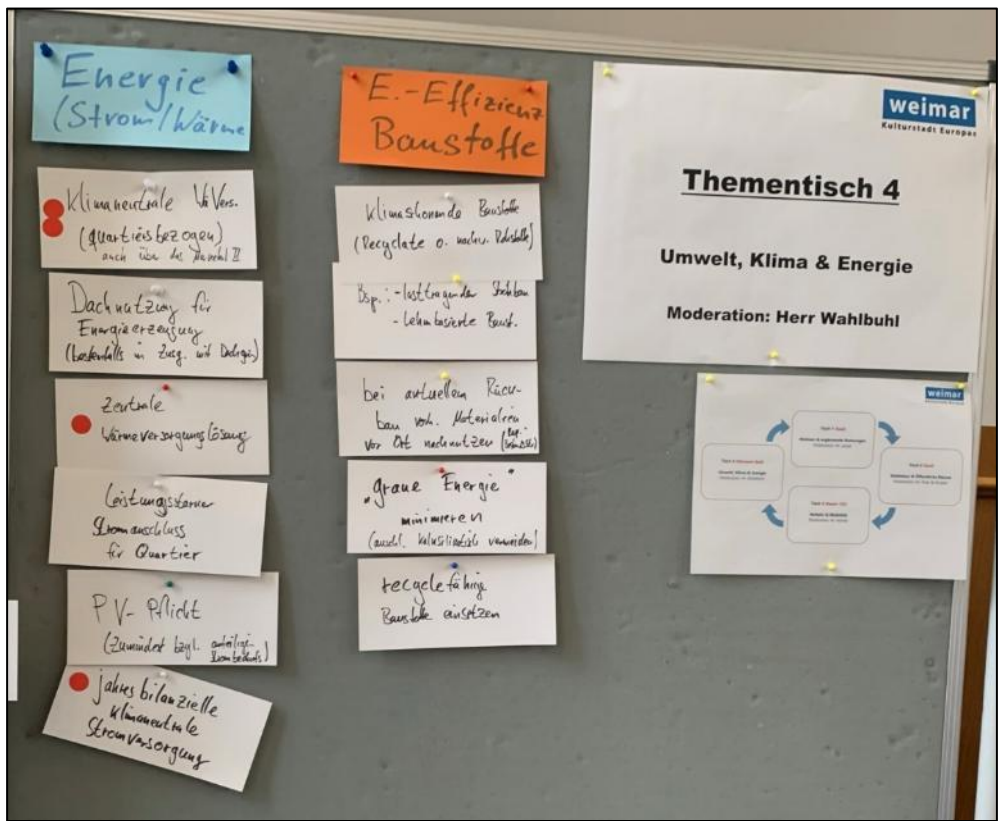
Mobilitätsangebote:

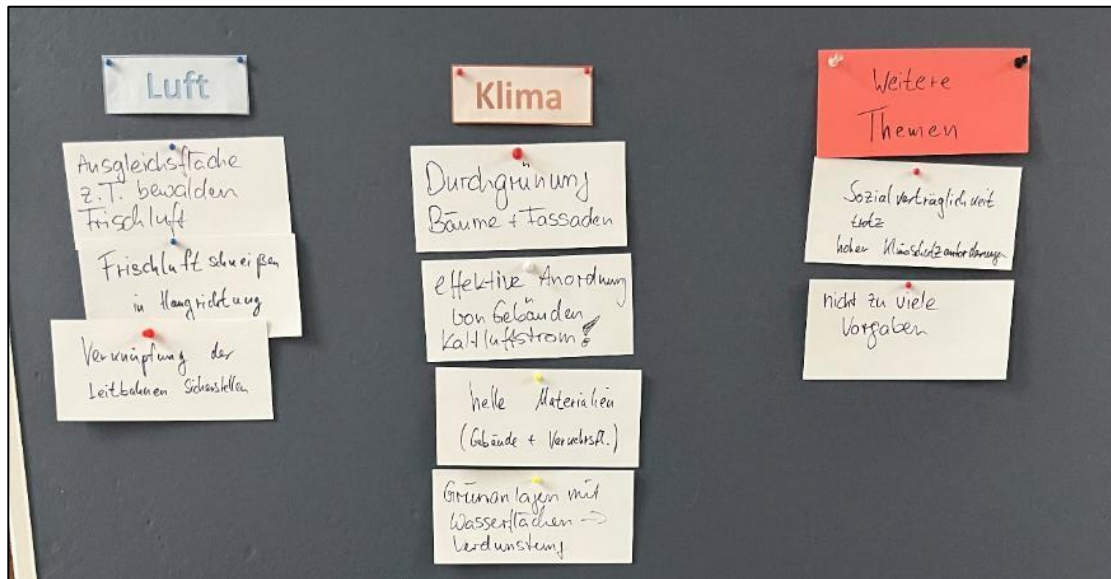
- Carsharing-Angebot
- Angebote auffällig platzieren
- zentrale Quartiersgarage
- Abstellmöglichkeiten Radverkehr, Lastenräder
- Verknüpfung der Verkehrsarten, Mobility-Hub, Mikromobilität
- Fahrradverleihsystem
- Mikromobilität - Radler, „Selfcars“

Barrierefreiheit

- Konfliktvermeidung von mobilitätseingeschränkten Personen zu anderen Mobilitätsformen (Radverkehr, Autos)
- Barrierefreiheit auch in Gebietsanschlussbereichen
- ÖPNV-Anbindung im Gebiet
- Trennung von Fuß- und Radverkehr
- sichere Gehwege
- Materialität barrierefrei
- Merketalstraße mit durchgängigem Steigungsgefälle

Thementisch 4
Thema: Umwelt, Klima & Energie
Moderation: Herr Wahlbuhl





Wasser:

- Gestaltung als „Schwammstadt“, in der Niederschlagswasser versickern kann
- versickerungsfähige Verkehrsflächen
- Niederschlagswassermanagement im Quartier, Regenwassernutzung und Versickerung
- Brauchwassernutzung (zentrale Lösung, Sammlung)
- Grauwassernutzung
- Öffnung und ggf. Umleitung der Bestandsregenwasserleitung

Boden:

- Minimierung der Flächenversiegelung
- multifunktionale Flächennutzung mit einer hohen Flächeneffizienz
- minimierter Anteil an Verkehrsflächen

Natur und Landschaft:

- Erhalt und Schutz des Biotopverbundes und des Schutzgebietes
- Erhöhung der Biodiversität durch Teiche, Bachlauf, Blühwiesen
- Vorgabe von ausreichend groß dimensionierten Baumstandorten in Abhängigkeit von der Kaltlufttrasse auf öffentlichen und privaten Flächen
- Solar-Gründach
- Verbot Schottergärten
- Gestaltung Ausgleichsfläche
- Differenzierung von öffentlichen und privaten Grünflächen
- zentraler begrünter, schattenspendender Begegnungsplatz

Luft:

- Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung der Frischluftschneisen bewalden
- Erhalt der Frischluftschneisen in Hangrichtung
- Verknüpfung der Luftleitbahnen sicherstellen

Klima:

- Durchgrünung mit Bäumen und Fassaden
- effektive Anordnung von Gebäuden unter Berücksichtigung Kaltluftschneise
- Verwendung von hellen Materialien für Gebäude und Verkehrsflächen
- Gestaltung von Grünanlagen mit Wasserflächen als Verdunstungsflächen

Energie (Strom/Wärme):

- klimaneutrale Wärmeversorgung (quartiersbezogen, auch über das Merketal II)
- Dachnutzung für Energieerzeugung (bestenfalls im Zusammenhang mit Dachbegrünung)
- zentrale Wärmeversorgungslösung
- leistungsstarker Stromanschluss für Quartier
- PV-Pflicht (zumindest bezgl. anteiligen Strombedarfs)
- jahresbilanzielle klimaneutrale Stromversorgung

E.-Effizienz Baustoffe:

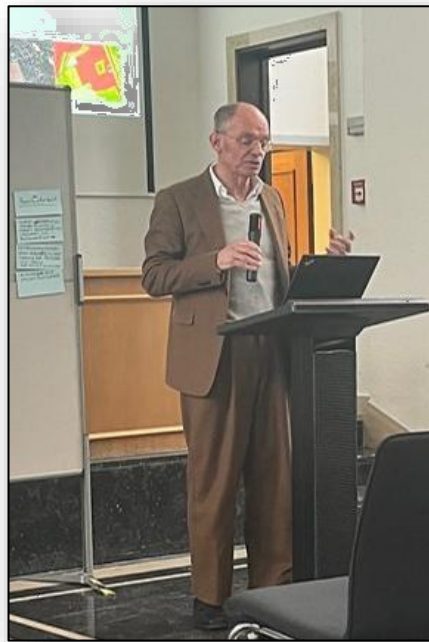
- klimaschonende Baustoffe (recycelte, recycelfähige oder nachwachsende Rohstoffe), Bsp.: lasttragender Strohballebau, lehm-basierte Baustoffe
- bei aktuellem Rückbau vorhandene Materialien vor Ort nachnutzen (Bsp. Bestandsstraßen)
- Minimierung der „Grauen Energie“

weitere Themen:

- Sozialverträglichkeit trotz hoher Klimaschutzanforderungen
- nicht zu viele Vorgaben

VORSTELLUNG DER ERGEBNISSE VON DEN THEMENTISCHEN UND AUSBLICK





Wir bedanken uns bei allen Mitwirkenden, Moderatoren und Teilnehmern für den sachlichen und umfassenden Austausch.

ZUSAMMENFASSUNG

Die nachfolgende Zusammenfassung der Ergebnisse der Thementische dient als Orientierungshilfe für die Formulierung einer Aufgabenstellung für den städtebaulichen Realisierungswettbewerb.

Städtebau

Übergreifend wurde an allen Thementischen als Zielstellung ein kleinteiliges, landschaftsbezogenes Quartier mit deutlicher Orientierung an der Topografie und dem Charakter einer „Neuen Gartenstadt“ formuliert.

- **Baukörper & Dichte:**
 - Keine hohen Dichten, keine urbanen Blockstrukturen.
 - Mischung aus Einfamilienhaus-Typologien und Mehrfamilienhäusern, jedoch kein reines EFH-Gebiet.
 - Höhenstaffelung entlang der Hanglage (I–IV Geschosse).
 - Kleinteilige Parzellierung, flexible Baufelder, Clusterwohnen.
- **Quartiersstruktur:**
 - Funktional und sozial gemischtes Quartier mit vielfältigen Wohnformen.
 - Zentrale Quartiersmitte mit Bürgerhaus, Treffpunkten, Kiosk, Orten für Kinder und Jugendliche.
 - Kombination aus Platz- und Gebäudestrukturen zur Förderung sozialer Interaktion.
- **Einbindung in Umgebung:**
 - Anpassung an ortstypische Bebauung und Hanglage.
 - Bewahrung des Landschaftscharakters und der Frischluftschneisen.
 - Modellquartier mit innovativen Ansätzen für Klima, Energie und Mobilität.

Nutzung

Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf der Wohnnutzung mit ergänzenden Nahversorgungs- und Gemeinschaftsangeboten.

- **Wohnen:**
 - Max. 400 Wohneinheiten mit einer Mischung verschiedener Wohnungsgrößen und -typen.
 - Bedarf an 2–4-Raum-Mietwohnungen, altersgerechtem Wohnen und gemeinschaftlichen Wohnformen.
 - Innovative Konzepte für den Gebäudetyp „E“, Clusterwohnen, Tiny Houses.
- **Ergänzende Nutzungen:**
 - Nahversorger, Apotheke, kleine Läden (z. B. „Tante ENSO“), Coworking-Bereiche.
 - Soziale Treffpunkte unter Einbeziehung des Studierendenwohnheims, Räume für Kinder und Jugendliche.
- **Zielgruppen:**
 - Schwellenhaushalte, junge Familien, Menschen mit Handicap, WBS-Berechtigte, Genossenschaften und Baugruppen.
 - Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau statt klassischen sozialen Wohnungsbaus.

Verkehr

Der Verkehr soll das Quartier möglichst wenig belasten und Mobilität nachhaltig organisieren.

- **Erschließung & Grundprinzip:**
 - Autoarmes bzw. autofreies Quartier mit Parkierung am Rand.
 - Gestaltung der Straßen als Aufenthaltsräume ohne Durchgangsverkehr über die Merketalstraße (Prüfung einer Zufahrt für MIV nur von Osten unter Gewährleistung von Rettungs- und Lieferverkehr)
- **ÖPNV & Mobilität:**
 - Gute ÖPNV-Anbindung mit zusätzlicher Haltestelle und ggf. einer Buslinie durchs Gebiet.
 - Ergänzende On-Demand-Angebote denkbar.
 - Mobility Hub / Quartiersgarage mit Carsharing, Fahrradverleih, Mikromobilität.
- **Rad- und Fußverkehr:**
 - Durchlässige Wege, Anbindung an bestehende Radwege, Fahrradstraßen.
 - Sichere, barrierearme Gehwege; Trennung von Fuß- und Radverkehr.
 - Wegverbindungen zur Kleingartenanlage und zum Schanzengraben.
- **Barrierefreiheit:**
 - Berücksichtigung der Hanglage, sichere Oberflächen, barrierefreie ÖPNV-Anbindung.

Grün

Grün- und Freiraumthemen wurden am häufigsten genannt und bilden einen zentralen Baustein des Quartiers.

- **Grünflächenstruktur:**
 - Mix aus privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Grünflächen.
 - Parkähnlicher Quartiersplatz, große Bäume mit einer Mindestanzahl.
 - Bereiche für Familien, Spielplätze, Sportflächen, Jugendorte.
- **Landschaft & Ökologie:**
 - Erhalt des Biotopverbunds Schanzengraben/Gehädrich.
 - Verknüpfung mit Ausgleichsflächen,
 - Ausschluss von Schottergärten.
 - Förderung der Biodiversität (Teiche, Blühwiesen, Bachlauf).
- **Blau-grüne Infrastruktur:**
 - Schwammstadt-Prinzip zur Wasserspeichern und Versickerung über Mulden, Rigolen und Dach- und Fassadenbegrünung, Bäume.
- **Klima & Energie:**
 - Sicherung von Luftleitbahnen und Kaltluftströmen.
 - Wasserflächen als Verdunstungs- und Kühlungselemente.
 - Durchgrünung, Fassadenbegrünung.
 - Verwendung heller Materialien für Fassaden und Oberflächen.

- PV-Pflicht kombiniert mit Dachbegrünung.
- klimaneutrale Wärmeversorgung.
- Einsatz klimafreundlicher Baustoffe und Minimierung grauer Energie.

Eigentum

Die Eigentums- und Finanzierungsmodelle sollen soziale Mischung und Zugänglichkeit fördern.

- Eigentumsformen:
 - Mischung aus Eigentum, Miete, Mietkauf und Erbbaurecht.
 - Angebote für Genossenschaften und Baugruppen.
- Grundstücksgrößen:
 - 300–500 m² für EFH-ähnliche Typologien.
- Preisgünstiges Wohnen:
 - Gebäudetyp E als kostengünstige Bauweise.
 - Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau zur Sicherung sozialer Durchmischung