



# STÄDTEBAULICHER REALISIERUNGSWETTBEWERB WOHNBAUGEBIET „IM MERKETALE II“ GRUNDZÜGE DER WETTBEWERBSAUSLOBUNG

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

STAND: STADTRATSBESCHLUSS VOM 17.06.2026

<b>TEIL A – ALLGEMEINES.....</b>	<b>1</b>
ANLASS UND ZIEL .....	1
AUSLOBER .....	1
VERFAHRENSART.....	1
PREISGERICHT .....	2
WEITERE BEAUFTRAGUNG .....	2
AVISIERTE ZEITSCHIENE .....	2
<b>TEIL B - RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
LAGE .....	3
REALNUTZUNG .....	3
TOPOGRAFIE .....	3
STÄDTEBAULICHES GEFÜGE .....	3
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	4
VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG .....	4
<i>Radverkehr</i> .....	5
<i>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)</i> .....	5
FREIRAUMSTRUKTUR .....	6
UMWELTBELANGE.....	6
<i>Klima / Lufthygiene</i> .....	6
<i>Boden /Geologie</i> .....	6
<i>Schutzgebiete / Biotope</i> .....	6
VER- UND ENTSORGUNG .....	7
PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN .....	7
<i>Vorbereitende Bauleitplanung</i> .....	7
<i>Verbindliche Bauleitplanung</i> .....	8
WOHNRAUMBEDARFSANALYSE .....	8
ÜBERSICHT DER RAHMENBEDINGUNGEN.....	9
<b>TEIL C - AUFGABENSTELLUNG .....</b>	<b>10</b>
ZIELSTELLUNG.....	10
WEITERER BETRACHTUNGSRAUM.....	10
STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	11
STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	11
ERSCHLIEßUNG .....	11
RUHENDER VERKEHR .....	12
FUß- UND RADVERKEHR / ÖPNV.....	12
FREIFLÄCHEN.....	12
VER- UND ENTSORGUNG, REGENWASSER .....	13
REALISIERBARKEIT .....	13

## TEIL A – ALLGEMEINES

### ANLASS UND ZIEL

Die Stadt Weimar und die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen) werden in den kommenden Jahren am Standort Merketal im Ortsteil Oberweimar-Ehringsdorf ein neues Wohngebiet entwickeln. Die planerische Zielstellung für die Entwicklung leitet sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weimar ab. Die LEG Thüringen ist der größte Flächeneigentümer und hat mit der Stadt Weimar einen städtebaulichen Grundvertrag zur Entwicklung des Wohnbaugebietes abgeschlossen.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst insgesamt rund 10 ha. Hierfür ist ein baulich-räumliches Konzept für den zukünftigen Wohnstandort zu entwickeln.

Das neue Wohngebiet soll eine grüne, sozial gemischte und klimafreundliche „Gartenstadt“ werden, in der vielfältige Wohnformen mit maximal 400 Wohneinheiten (WE), differenzierte Freiräume und attraktive Gemeinschaftsorte ein lebendiges Quartier bilden. Gleichzeitig wird ein gut eingebundenes Stadtteilensemble angestrebt, welches den ortstypischen Charakter bewahrt. Das Gesamtkonzept soll eine bauabschnittsweise Entwicklung ermöglichen.

Der RPW-Wettbewerb dient der städtebaulichen Qualitätssicherung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der zukünftigen Entwicklung. Bereits in der frühen Planungsphase Wettbewerb sind Zielvorgaben zum energieeffizienten und nachhaltigen Bauen zu berücksichtigen.

### AUSLOBER

LEG Thüringen  
vertreten durch Frau Wosche  
Mainzerhofstraße 12  
99084 Erfurt

in Kooperation mit der Stadt Weimar  
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Kleine  
Schwanseestraße 17  
99423 Weimar

### VERFAHRENSART

Das Verfahren ist ein einphasiger, nicht offener städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerberverfahren nach § 3 Abs. 3 RPW 2013. Das Verfahren wird anonym durchgeführt.

## PREISGERICHT

Die stimmberechtigte Jury setzt sich aus 3 Fach- und 2 Sachpreisrichtern - zzgl. zwei Vertretern - zusammen.

Für die Fachpreisrichter sind neben der Vorsitzenden des Beirates für Baukultur der Stadt Weimar ein Stadtplaner und ein Landschaftsarchitekt auszuwählen.

Die Sachpreisrichter setzen sich aus einem Vertreter der Stadt Weimar und einem Vertreter des Auslobers zusammen.

Die Thüringer Energieagentur, die Denkmalschutzbehörde, Vertreter aus der Verwaltung der Stadt Weimar, zwei Vertreter des Stadtrats (Vorsitzender Bau- und Umweltausschuss und Stellvertreter) sowie zwei Vertreter aus der Bürgerschaft (ausgewählt aus den Teilnehmern aus dem Workshop vom 07.02.2026) sind als Sachverständige hinzuzuziehen.

## WEITERE BEAUFTRAGUNG

Das Preisgericht gibt mit dem Preisgerichtsprotokoll eine Empfehlung zur weiteren Beauftragung. Unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts verpflichtet sich der Auslober einen der Preisträger mit der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes LP 1-3 gemäß Anlage 9 HOAI, Pkt. 2 zu beauftragen.

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

## AVISIERTE ZEITSCHIENE

Stadtratsbeschluss:	17.06.2026
Preisrichtervorbesprechung:	36. KW 2026
Tag der Absendung der Bekanntmachung:	40. KW 2026
Ende der Bewerbungsfrist:	45. KW 2026
Auswahl der Bewerber:	46. KW 2026
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen:	48. KW 2026
schriftl. Rückfragen bis:	49. KW 2026
Rückfragenkolloquium:	50. KW 2026
Abgabe der Wettbewerbsunterlagen:	4. KW 2027
Preisgerichtssitzung:	8. KW 2027

## TEIL B - RAHMENBEDINGUNGEN

### LAGE

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich südlich des Weimarer Stadtzentrums in ca. 1,5 km Entfernung innerhalb des Ortsteils Oberweimar-Ehringsdorf und umfasst die Flurstücke 85/1 (teilweise), 90/2, 90/3 (teilweise), 91, 92 und 168/1 (teilweise) der Flur 8 in der Gemarkung Oberweimar.

Die Fläche ist ca. 10 ha groß und wird im Norden von der Merketalstraße und im Süden von der Albert-Kuntz-Straße begrenzt. Im Osten grenzen Erholungsgärten, eine Kleingartenanlage und Wohnungsbestand an. Die westliche Grenze des zu bebauenden Gebietes wird von der Darstellung im Flächennutzungsplan definiert, die sich im Wesentlichen an der 250 m Höhenlinie orientiert.



Lage in der Gesamtstadt

### REALNUTZUNG

Der Großteil der Flächen wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### TOPOGRAFIE

Das Wettbewerbsgebiet ist topografisch bewegt und weist eine Hanglage auf. Der Höhenunterschied beträgt in Teilen ca. + 22 m von Ost nach West und ca. + 12 m von Süden nach Norden.

### STÄDTEBAULICHES GEFÜGE

Die vorhandene Umgebungsbebauung ist hinsichtlich ihrer Art und Struktur unterschiedlich geprägt. Das Straßenbild entlang der Belvederer Allee (denkmalpflegerisch geschützt) ist von großzügiger, gründerzeitlicher Bebauung geprägt. Mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser und Stadtvillen bilden ein heterogenes Gefüge, das mit kleinteiligen Nachkriegssiedlungsbauten erweitert wurde. Die entlang

der Albert-Kuntz-Straße gelegenen Wohnhäuser wurden eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Ein Teil dieser Doppelhaushälften wurde mit umfangreichen Gaubenanlagen ausgestattet, die ein zweigeschossiges Straßenbild erzeugen. Nördlich befindet sich ein 5-geschossiges Studentenwohnheim mit Flachdach, an das sich in östliche Richtung größtenteils 2-geschossige Wohnhäuser angliedern.



Blick von Süden auf das Wettbewerbsgebiet und die Umgebungsbebauung

#### EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Auslober befindet sich im Eigentum der wesentlichen Flächen. Die beiden Erschließungsstraßen (Merketalstraße und Albert-Kuntz-Straße) gehören der Stadt Weimar. Die beiden östlich gelegenen, streifenartigen Flurstücke befinden sich derzeit in Privatbesitz mehrerer Eigentümer.



Eigentumssituation

#### VERKEHR UND ERSCHLIEBUNG

Im Rahmen einer vorbereitenden verkehrstechnischen Untersuchung für das Plangebiet erfolgte eine detaillierte Bestandsbeschreibung inklusive Verkehrszählungen durch die Ingenieurgesellschaft

Hoffmann-Leichter. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und den Rad- und Fußverkehr erfolgt über drei Knotenpunkte.

### 1. Merketalstraße

Die Merketalstraße dient der Erschließung der beidseitigen wohngenutzten Einzelhausbebauung bis zur Wohnanlage des Studierendenwerkes Thüringen. Sie endet in einem geschotterten Feldweg und somit in einer Sackgasse für den motorisierten Individualverkehr. Eine Durchlässigkeit für Rad- und Fußverkehr ist gegeben.

### 2. Rainer-Maria-Rilke-Straße

Die verlängerte und unterbrochene Merketalstraße bindet als geschotterte Feldwege auf die abbiegende Hauptstraße Rainer-Maria-Rilke-Straße auf.

### 3. Albert-Kuntz-Straße

Die Albert-Kuntz-Straße hat die Funktion einer untergeordneten Wohngebietsstraße, größtenteils zur Erschließung einer einseitig anliegenden Einfamilienhausbebauung sowie der Erschließung der Gartengrundstücke. Eine Durchgängigkeit ist auch hier nur für den Rad- und Fußverkehr in Form von Feldwegen gegeben.

Entlang der östlichen Merketalstraße bestehen beidseitige Gehwege. Dann wird dieser nur noch einseitig, um dann westlich des Studierendenwohnheims auf einem unbefestigten Weg zu enden. In der Albert-Kuntz-Straße gibt es im östlichen Abschnitt keine Gehwege; weiter westlich existiert ein einseitiger Gehweg, der in einen Feldweg übergeht.

### RADVERKEHR

Die Verbindung Merketalstraße – Henry-van-de-Velde-Straße sowie die Belvederer Allee gehören zum Radhauptnetz der Stadt Weimar. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt 2,5 km über Belvederer Allee und 3,0 km über den Ilm Park. Im Bearbeitungsgebiet gibt es keine eigenständigen Radwege.

### ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Das Gebiet befindet sich zwischen den beiden Buslinien 1 und 8, die östlich und westlich des Bearbeitungsgebietes verlaufen. Teilweise überschreitet die Entfernung zu den Haltestellen Merketal, Falkenburg und Albert-Kuntz-Straße den Weimarer Zielwert von 400 m Erreichbarkeit. Alle 3 Haltestellen sind nicht barrierefrei ausgebaut.

Der nächstgelegene Bahnhof für den Regionalverkehr befindet sich in Oberweimar in ca. 1,7 km Entfernung. Dieser verfügt jedoch über keine direkte Busanbindung.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der geplante Wohnstandort sowohl für den MIV, den Fuß- und Radverkehr als durch den ÖPNV angebunden ist, jedoch Defizite hinsichtlich der Knotenpunkte, Straßenquerschnitte, der Gestaltung der Fuß- und Radwege und der Barrierefreiheit bestehen.

Mit Umsetzung der Liniennetzüberplanung im Jahr 2027 wird die Haltestelle Merketal im 15 Minuten Takt durch die Linie 5 bedient (Linie 8 geht in die Linie 5 auf). Die derzeitige Haltestelle Merketal wird in Richtung Henry-van-de-Velde Straße verrückt und bleibt weiterhin eine stadteinwärtige Haltestelle.

## FREIRAUMSTRUKTUR

Das Gebiet wird als Ackerfläche genutzt und liegt aktuell zu großen Teilen brach. Die östlich angrenzenden, kleinteiligen privaten Flurstücke sind einer Erholungsgartennutzung zugeführt. Entlang der Merketalstraße und Albert-Kuntz-Straße sind Strauch- und Baumpflanzungen vorhanden. Das Landschaftsbild wird bisher durch die freie Hangsituation geprägt.

## UMWELTBELANGE

### KLIMA / LUFTHYGIENE

In der Stadtklimaanalyse von Januar 2025 wurde das Wettbewerbsgebiet stadtklimatisch näher untersucht. Es besitzt eine vergleichsweise hohe Kaltluftproduktivität und weist einen sehr hohen bis hohen Kaltluftvolumenstrom auf. Die Kaltluft wird über die Fläche hangabwärts zur nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung am Ziegeleiweg transportiert. Die Fläche liegt innerhalb einer linienhaften Kaltluftleitbahn.

### BODEN / GEOLOGIE

Im südöstlichen Abschnitt des Hanges sind Festgesteine der Trias unter einer Lockergesteinsdecke mit weniger als 2 m Mächtigkeit als Wechsel von Ton- und Schluffsteinen, Mergeln, Festsandsteinen und dolomitischen Kalksteinen anzutreffen. Der östlichste Abschnitt des Standortes ist durch Lockergesteine von über 2 m Mächtigkeit über Festgesteinen der Trias geprägt. Im westlichen Drittel des Standortes ist eine Störung des geologischen Aufbaus als Grabenbruch deutlich erkennbar.

### SCHUTZGEBIETE / BIOTOPE

Westlich des Wettbewerbsgebietes befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Schanzengraben-Merketal“, welcher durch ein langgezogenes Erosionstal gekennzeichnet ist. Im oberen Teil der Talsenke, dem Merketal, verläuft ein temporär wasserführender Graben. Das Erosionstal ist hier teilweise schluchtartig tief eingeschnitten und mit strukturreichem Laubwald bestockt, der einen hohen Altholzanteil aufweist. Im Bereich des Schanzengrabens, der auch als Hospitalgraben bezeichnet wird, erstreckt sich eine ausgedehnte Streuobstwiese. Im Unterwuchs dominiert eine Glatthaferwiese. Der Schanzengraben ist überwiegend von Gärten umgeben.

Südlich und westlich des Wettbewerbsgebietes befindet sich jeweils ein Biotop (Streuobstwiese).

## VER- UND ENTSORGUNG

### TRINKWASSER

Im nördlichen Bereich des Wettbewerbsgebietes, parallel zur Merketalstraße verläuft eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung DN 300 GG, welche nicht überbaut werden darf und ein Schutzstreifen von jeweils 3 m Breite je Seite vorzuhalten ist. Außerdem befinden sich in der Merketalstraße und in der Albert-Kuntz- Straße Trinkwasserversorgungsleitungen DN 100 GG.

### STROM / GAS

In den angrenzenden Straßenbereichen des Flurstückes 90/3 befinden sich Strom- und Gasversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen der ENWG KG, welche allseitig eine Baufreiheit von 2 m Breite erfordern.

### ABWASSER

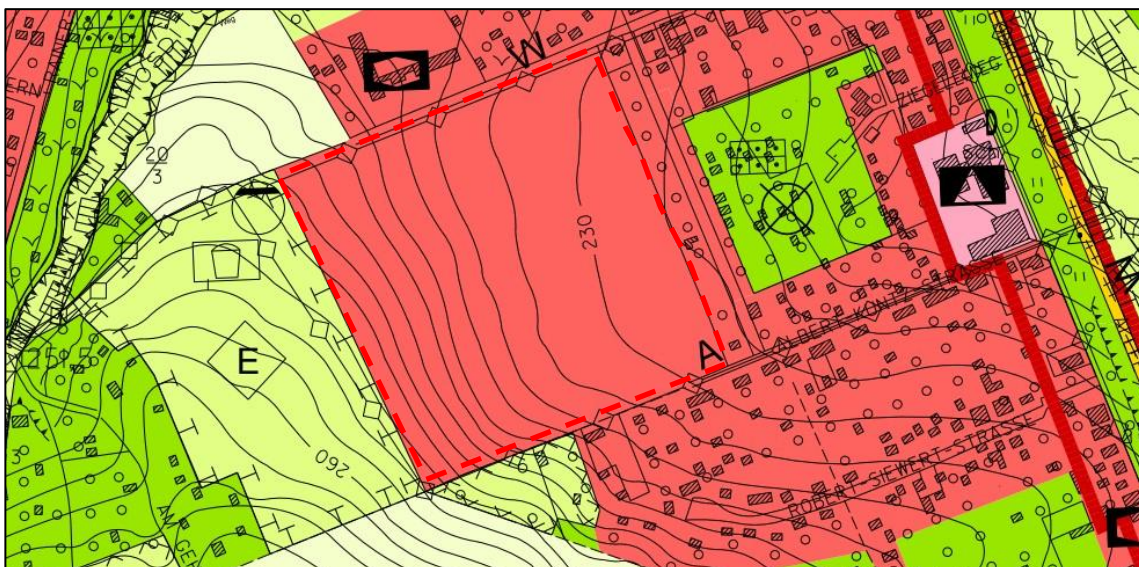
Über das Flurstück 90/3 verläuft ein Regenwasserkanal mit Stauraumkanal DN 3000. In einem Schutzstreifen von 10 m Breite dürfen keine baulichen Anlagen oder sonstige Anlagen errichtet werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.

## PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN

### VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weimar vom 02.02.2003, zuletzt geändert durch Berichtigung vom 15.06.2019, ist das Wettbewerbsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Jeweils parallel zur nördlichen und westlichen Gebietsgrenze sind im FNP Trassen für unterirdische Hauptleitungen dargestellt.

Westlich an das Gebiet grenzt eine im FNP dargestellte Ausgleichsfläche und im weiteren Umfeld befinden sich weitere Wohnbauflächen, geschützte Landschaftsbestandteile und Ackerland.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Weimar (Wettbewerbsgebiet rot umrandet)

#### VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Das Wettbewerbsgebiet ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Im Anschluss an den Wettbewerb soll auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ein Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht aufgestellt werden.

#### WOHNRAUMBEDARFSANALYSE

Grundlage für die Entwicklung des Wettbewerbsgebietes als Wohnstandort sind die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose des Bundesinstitut für Bau-, Stadt, und Raumforschung (BBSR) und der Wohnungsmarktprognose der Empricia AG.

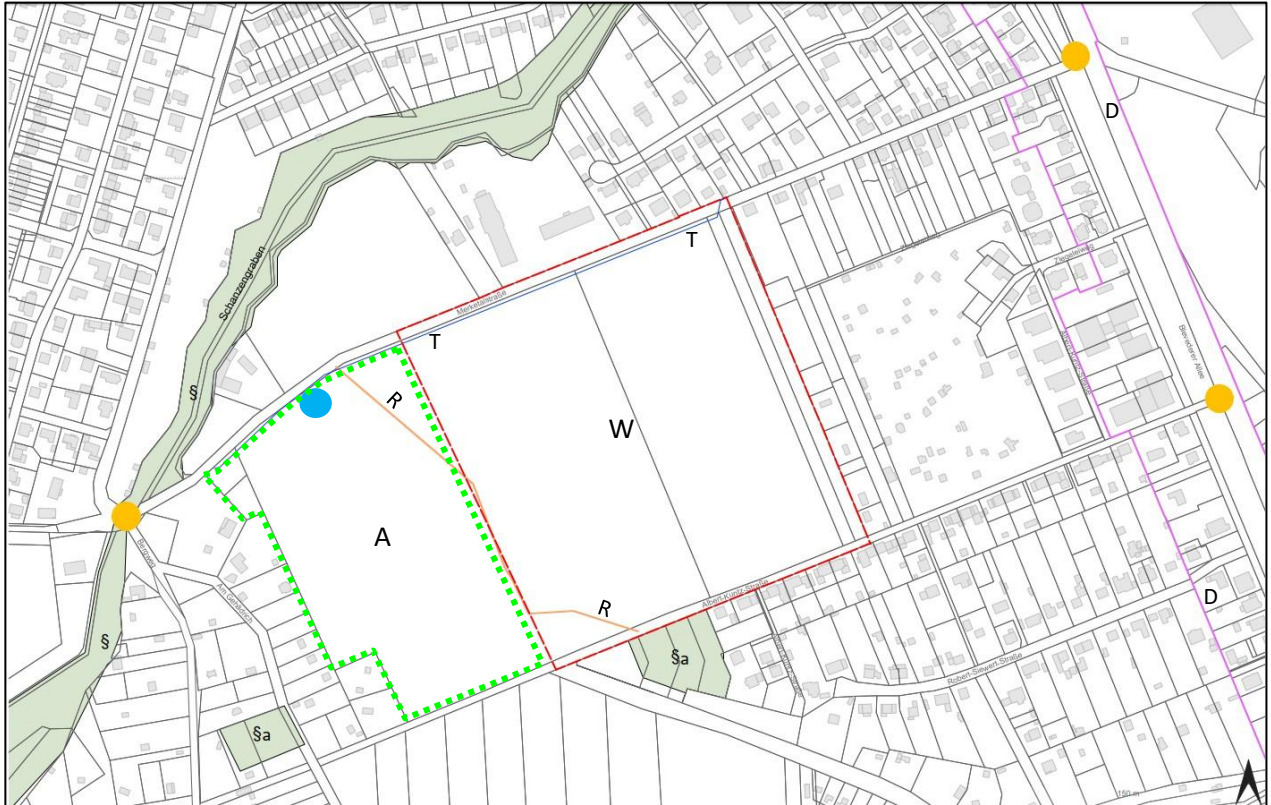
Nach dem BBSR verzeichnet Thüringen im bundesweiten Vergleich einen geringen Neubaubedarf. Die Nachfrage konzentriert sich hauptsächlich auf die Städtekette Erfurt-Weimar-Jena. Im Zeitraum von 2023 bis einschließlich 2030 müssten zur Deckung des Bedarfs in Weimar insgesamt 960 neue Wohnungen entstehen.










Für den Zeitraum 2024 – 2027 geht die Empricia AG -mit Ausnahme von den Städten Erfurt, Weimar und Jena- ebenfalls von einer relativ geringen Neubaunachfrage für Thüringen im Ländervergleich aus, die durchgängig bei unter 0,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt. Bei einem angesetzten mittleren Wert für Weimar von 0,75 je 1.000 Einwohner läge die Nachfrage bei 50 Eigenheimen pro Jahr. Im Mehrfamilienhaussegment liegt der Bedarf bei einem angesetzten Wert von mindestens 2,75 Wohnungen je 1.000 Einwohner bei 180 Wohnungen pro Jahr.

Zusammenfassend kommen beide Prognosen zum Ergebnis, dass der Neubaubedarf bzw. die Nachfrageentwicklung in Thüringen im bundesweiten Vergleich als gering eingeschätzt werden kann. Die Bedarfe bzw. Nachfragen nach Wohnraum konzentrieren sich auf die Städte Erfurt, Weimar und Jena sowie angrenzende Landkreise.

Wenngleich sich die einzelnen Prognosen mit Blick auf den Betrachtungszeitraum und die Umfänge der regionalen Bedarfe teilweise deutlich unterscheiden, kann insgesamt das Fazit gezogen werden, dass weiterer Neubaubedarf für Weimar erforderlich ist.

## ÜBERSICHT DER RAHMENBEDINGUNGEN



-  Wettbewerbsgebiet
-  mögliche Anbindepunkte
-  Regenwasserkanal
-  Trinkwasserhauptversorgungsleitung
-  Denkmalbereich
-  geschützter Landschaftsbestandteil
-  Biotop
-  Bolzplatz
-  Ausgleichsfläche / Betrachtungsraum

## TEIL C - AUFGABENSTELLUNG

Der Auslober und die Stadt Weimar erwarten im Zuge des Realisierungswettbewerbes für die ca. 10 ha große Fläche qualitätvolle, realisierbare Entwürfe für die Entwicklung eines zukunftsfähigen und identitätsstiftenden Wohnquartiers, bestehend aus unterschiedlichen Bauformen, Wohnformen, sozialer Infrastruktur und hochwertigen Freiräumen.

### ZIELSTELLUNG

Auf Grundlage der bereits vorliegenden Gutachten zum Klima und Verkehr sowie im Ergebnis der Bürgerbeteiligung im Rahmen eines Workshops im Februar 2026 lassen sich folgende wesentlichen Zielstellungen für den Wettbewerb zusammenfassen:

- Entwicklung eines kleinteiligen, landschaftsbezogenen Quartiers im Charakter einer „Neuen Gartenstadt“ mit Anpassung an Topografie und vorhandene Strukturen
- Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhaus-Typologien mit maximal 400 Wohneinheiten und vielfältigen Wohnformen
- Schaffung einer zentralen Quartiersmitte mit Treffpunkt und Angeboten für Kinder und Jugendliche
- Entwicklung eines verkehrsberuhigten Quartiers mit Unterbindung des gebietsfremden Durchgangsverkehrs, einer guten ÖPNV-Anbindung, Sharing-Angeboten, sicheren Rad- und Fußwegen und einer barrierearmen Erschließung
- hohe Bedeutung von Frei- und Grünflächen für die Durchlüftung und das Mikroklima, Erhalt des Biotopverbunds, Förderung von Biodiversität und Integration von Spielbereichen
- Schaffung einer blau-grünen Infrastruktur (Schwammstadt-Prinzip) mit PV-Pflicht und Dachbegrünung, klimaneutrale Wärmeversorgung
- Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption mit einer Anordnung, Ausrichtung und Geometrie, die die Umsetzung von nachhaltigem Wohnen, innovativen Energiekonzepten sowie klimagerechtem Bauen ermöglicht.

Das neue Wohnquartier soll sich in die bestehende Stadtstruktur einfügen und neue Impulse für eine nachhaltige und sozial ausgewogene Stadtentwicklung setzen.

Das Wettbewerbsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Merketalstraße
- im Süden durch die Albert-Kuntz-Straße
- im Osten durch Privatgärten und die Kleingartenanlage „Sonnenblick e.V.“
- im Westen durch Ackerflächen und die Höhenlinie 250 m über NN.

### WEITERER BETRACHTUNGSRAUM

Im Westen grenzen an das Wettbewerbsgebiet weitere landwirtschaftliche Flächen an, die bis hin zum geschützten Landschaftsbestandteil Schanzengraben reichen. Diese Flächen stellen potenzielle Ausgleichsflächen für die Entwicklung dar und befinden sich im Betrachtungsraum des Wettbewerbes. Neben diesen Flächen sind auch die östliche Anbindung an die Belvederer Allee und die nördliche Anbindung an das Wohngebiet inklusive Nahversorger einbezogen.

## STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Für das neue Wohngebiet ist ein städtebauliches Leitbild zu entwickeln, das eine Differenzierung der Räume, die Körnung der Bebauung und die Höhenentwicklung beschreibt. Die Struktur soll klare Adressen schreiben und städtebauliche Akzente setzen.

Entsprechend der Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes darf die zukünftige Bebauung die Höhenlinie von 250 m nicht überschreiten, damit der weithin sichtbare Bereich oberhalb dem Stadtbild erhalten bleibt.

Das Quartier soll mit der umgebenden Landschaft und den benachbarten Grünzügen vernetzt werden. Dabei soll die Bebauung sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und dementsprechend eine Staffelung der Gebäudehöhen von ein- bis viergeschossig erfolgen.

Im Bereich der zunächst moderat ansteigenden Topographie sollen Gebäude mit bis zu 3 Geschossen angeordnet werden, punktuell sind auch viergeschossige Gebäude möglich.

Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft sollen im Sinne einer ressourcensparenden Entwicklung kleinteilige und flexible Bauformen integriert werden. Es werden neue städtebauliche Impulse für die Schaffung von preisgünstigen Wohnangeboten, auch in genossenschaftlichen Formen, erwartet.

Die Gebäudeanordnung in dem Quartier soll eine gute Belüftung des Gebietes sowie die Dachflächen-nutzung für PV ermöglichen.

## STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Bearbeitungsgebiet:	ca. 100.000 m <sup>2</sup>
Bauland mind.:	ca. 70.000 m <sup>2</sup>
davon kleinteilige Bebauung:	45.000 m <sup>2</sup> (100 WE*450 m <sup>2</sup> )

Das Wohnbaugebiet soll unterschiedliche Wohnformen ermöglichen. 100 Wohneinheiten sollen in Einfamilienhäusern bzw. kleinteiligen, ressourcensparenden Wohnformen entwickelt werden. Die weiteren Wohneinheiten sollen in Geschosswohnungsbau bzw. sonstigen verdichteten Bauformen vorgesehen werden. Mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche des Wohnungsbaustandortes befinden sich in Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten und sollen einkommensschwächeren Haushalten zur Verfügung stehen.

## ERSCHLIEßUNG

Die für den motorisierten Individualverkehr vorgesehenen Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden. Der Kfz-Verkehr im Gebiet soll, soweit es geht, beruhigt werden und eine Mischnutzung ermöglichen.

Der Verkehr sollte in Anlehnung an die in der VTU aufgezeigten Planfälle gleichmäßig über die drei Knotenpunkte in das bestehende Verkehrsnetz geführt werden.

Dabei ist unter Berücksichtigung der Verkehrsströme innerhalb des Stadtgebietes eine Ost-West-

Durchfahrt über die Merketalstraße durch geeignete organisatorische, bauliche und/oder gestalterische Maßnahmen zu unterbinden.

#### **RUHENDER VERKEHR**

Für den Geschosswohnungsbau sind die nach § 52 VollzBekThürBO 2024 erforderlichen PKW-Stellplätze kompakt, möglichst am Gebietsrand unterzubringen. Als Stellplatzschlüssel für den Geschosswohnungsbau wird je Wohneinheit 1 PKW-Stellplatz angesetzt.

Für überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten im Geschosswohnungsbau ist je Wohneinheit 1 Stellplatz (á 1,5 m<sup>2</sup>) im unmittelbaren Wohnumfeld, ggf. auch im Gebäude, aber in jedem Fall von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig zugänglich, vorzusehen.

Im Gebiet sind Bereiche für Bike- und Carsharing und ggf. Lastenrad vorzusehen. Je nach städtebaulicher Gestaltung können diese zentral oder dezentral angeordnet werden.

Für die Einfamilienhausbebauung sind Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

Für den Liefer-, Besucher- und Pflegedienstverkehr sind im Quartier im öffentlichen Straßenraum geeignete Kurzzeitparkplätze zu definieren.

#### **FUß- UND RADVERKEHR / ÖPNV**

Für eine nachhaltige Mobilität soll im Quartier eine attraktive und barrierearme Fuß- und Radverbindung geschaffen werden, die gleichzeitig die Einbindung bzw. Anbindung an die angrenzenden übergeordneten Wegebeziehungen gewährleistet und die vorhandene soziale Infrastruktur anbindet.

Dabei sind insbesondere die Anbindungen zum westlich gelegenen Sophien- und Hufelandklinikum einschließlich Nahversorger und Bushaltestelle Linie 8, die Anbindung an den Nahversorger Rainer-Maria-Rilke-Straße und zur Bushaltestelle Linie 1 Belvederer Allee zu nennen.

Die Höhenentwicklung des Gebietes sollte für eine barrierearme Erschließung so weit wie möglich eine gleichmäßige Steigung vorgeben.

Damit das Gebiet eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV erhalten kann, ist eine mögliche Erschließung mit der Linie 5 in das Quartier herein, aufzuzeigen.

#### **FREIFLÄCHEN**

Das Freiraumkonzept soll ein zusammenhängendes Netz aus öffentlichen Plätzen, Grünflächen und Aufenthaltsbereichen schaffen und Verbindungen sowohl in den Landschaftsraum als auch in Richtung Ilm-Park bieten. Die Freiräume sollen sowohl ökologische Funktionen übernehmen als auch Raum für unterschiedliche Nutzergruppen bieten.

Ein wichtiger Baustein bei der Planung und Konzipierung der Freiräume ist die Schaffung und Vorhaltung von Flächen für ein Regenwassermanagement im Gebiet. Zielstellung ist es, das anfallende Regenwasser im Gebiet zu sammeln, zu speichern und zu nutzen. Zum Schwammstadt-Prinzip werden

im Rahmen des Freiflächenkonzeptes Vorschläge erwartet.

Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Weimar ist bei der Planung grundsätzlich zu berücksichtigen, d. h., dass je 100 m<sup>2</sup> zu gestaltende Gartenfläche ein Baum zu pflanzen ist. Für Stellplatzanlagen ist für je 5 Stellplätze ebenfalls ein Baum vorzusehen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Gewährleistung der Durchlüftung des Gebietes aber auch zur Schaffung von Schattenbereichen wird ein Konzept zur Umsetzung von Baumpflanzungen erwartet. Im Quartier soll eine behagliche und gesunde Aufenthaltsqualität ermöglicht werden. Weiterhin ist für alle Dachflächen eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen vorzusehen.

Der westlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Betrachtungsraum ist in das Fuß- und Radwegenetz zu integrieren. Daneben können geeignete Freiraumnutzungen vorgesehen werden, die den Erholungsraum erlebbar machen.

#### **VER- UND ENTSORGUNG, REGENWASSER**

In der aktuell für Weimar erarbeiteten Wärmeplanung werden für das geplante Wohnquartier keine konkreten Aussagen getroffen. Zielstellung ist es jedoch, ein Quartier mit geringem Energiebedarf und einer CO<sub>2</sub>-neutralen Wärmeversorgung zu schaffen.

Der im Quartier benötigte Strom soll mindestens zu 40 % über Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen generiert werden.

#### **REALISIERBARKEIT**

Grundlegende Aussagen zur Realisierbarkeit und zur Wirtschaftlichkeit werden über die städtebaulichen Flächenkennzahlen abgebildet. Es wird eine Mindestbaulandfläche von rund 70.000 m<sup>2</sup> erwartet, was ca. 70 % der Gesamtfläche entspricht.

Vor dem Hintergrund der Gebietsgröße ist eine bauabschnittsweise Realisierung vorzusehen und darzustellen. Die Grundstücksmatrix, die dem städtebaulichen Entwurf zu Grunde liegt, ist darzustellen.