

Stadtplanungsamt

Modellverfahren „Hof Hammer inklusiv“



VERFAHREN

Übersichtplan



Anlass und Ziel des Modellverfahrens

Das ca. 4 ha große, derzeit untergenutzte Areal „Hof Hammer“ im Kieler Stadtteil Russee soll städtebaulich zu einem neuen Wohnquartier entwickelt werden. Mittels des Modellverfahrens „Hof Hammer inklusiv“ sollen bereits frühzeitig Ideen der Bürgerschaft sowie von interessierten Projektentwicklern und Investoren generiert werden. Durch ein mehrstufiges Verfahren und einen Wettbewerb der Ideen erhofft sich die Landeshauptstadt Kiel ein realisierbares und nachhaltiges Nutzungskonzept, das vor allem den Leitgedanken der „Inklusion“ aufnimmt.

Hierzu werden vier Stufen durchlaufen:

Stufe 1: Interessenbekundung

Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens können sich Projektentwickler, Investoren, Bauträger aber auch Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften melden und in einem öffentlichen Kolloquium den bisherigen Projektstand aus Sicht des Marktes diskutieren.

Stufe 2: Qualitätsfindung

Innerhalb einer moderierten Werkstatt mit der Öffentlichkeit werden für die sich anschließende Stufe der konkreten Angebotsabgabe zum Grundstückserwerb Kriterien für die Vergabe entworfen.

Stufe 3: Angebotsabgabe

Die weiterhin interessierten Entwickler aus der Stufe 1 werden aufgefordert, ein verbindliches Kaufangebot sowie einen (städtebaulichen) Durchführungsplan einschließlich einer Beschreibung der Projektqualitäten einzureichen.

Stufe 4: Zuschlagserteilung

Nach Prüfung der Angebote wird durch die städtischen Gremien eine Zuschlagsentscheidung herbeigeführt und ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Exkurs Inklusion

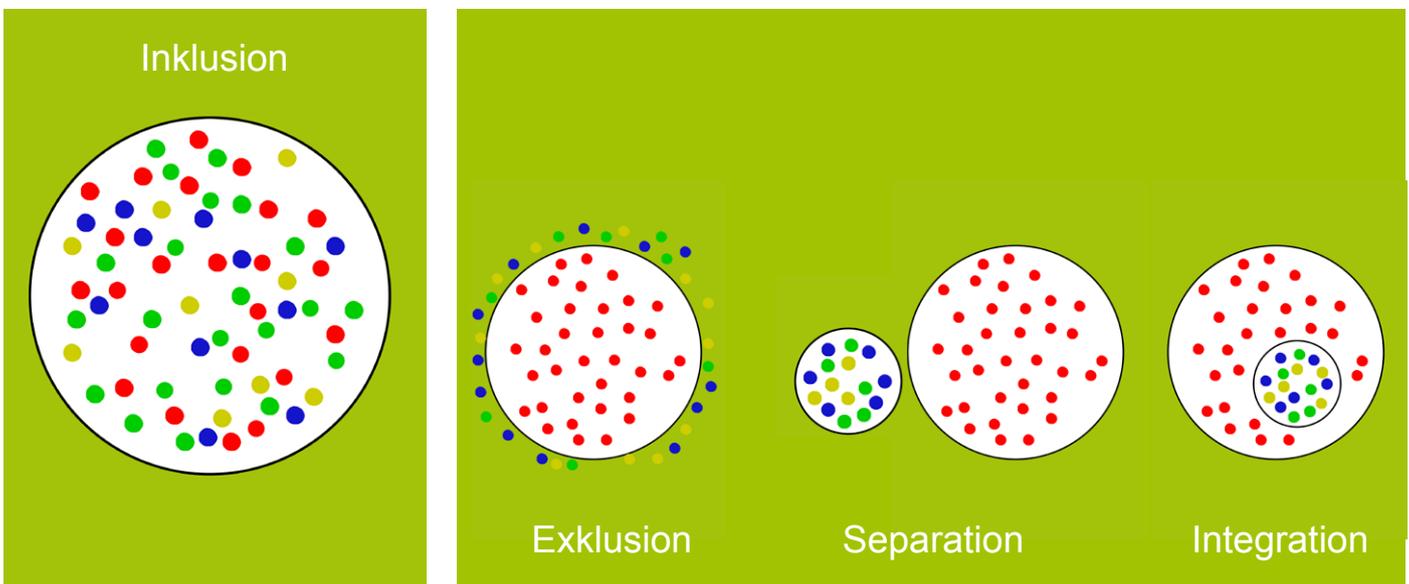
Der Begriff „Inklusion“ kommt aus der lateinischen Sprache. Er bedeutet: Einbeziehung, Einschluss, Dazugehörigkeit. Niemand soll ausgeschlossen werden. Entgegen dem Ansatz der Integration, in dem Gesellschaftsgruppen kulminiert innerhalb eines Stadtteils Ihren Wohnort haben (z.B. Studentenwohnanlagen), soll dem Leitgedanken der Inklusion folgend ein Angebot geschaffen werden, dass niemanden ausschließt und eine Mischung von Wohnformen für Alle, auch für Menschen mit Behinderung „unter einem Dach“ zulässt. Zugleich soll den möglichen zukünftigen Bewohnern die Chance eröffnet werden, ihr Quartier frühzeitig mitzuplanen. Dies bedeutet für die räumliche Planung eine besondere Herausforderung. Aspekte der Barrierefreiheit, die Zuordnung privater, halböffentlicher zu öffentlichen Räumen usw. gewinnen an Bedeutung.

(in Anlehnung an: Büro für Lebenshilfe Schleswig-Holstein)

Verfahrensart

Es handelt sich um ein vierstufiges, offenes, nicht anonymes Verfahren, dass mit dem Abschluss eines Kaufvertrages für das Areal des Hof Hammer zunächst beendet ist. Die Stadt behält sich vor, mehrere Bieter mit der Entwicklung von Teilflächen zu betrauen, wenn dies das Auswahlgremium vorschlägt. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Die Bewerbungsunterlagen sind in deutscher Sprache zu formulieren und einzureichen.

Die Landeshauptstadt Kiel zahlt kein Teilnahme-, Bearbeitungshonorar oder eine sonstige Vergütung.



Partner während des Modellverfahrens

Verantwortlich für die Durchführung des Verfahrens ist die Landeshauptstadt Kiel. Das Modellverfahren wird fachlich wie organisatorisch durch die Immobilienwirtschaft und das Stadtplanungsamt betreut.

Immobilienwirtschaft

Herr Meinhard Hanke
Tel.: 0431 / 901 - 2973
Fax: 0431 / 74 – 901 - 2973
Mail: meinhard.hanke@kiel.de

und

Stadtplanungsamt

Frau Kathrin Teichert
Tel.: 0431 / 901 – 2556
Fax: 0431 / 74 – 901 – 2556
Mail: kathrin.teichert@kiel.de

Teilnehmer

Stufe 1: Interessenbekundung

Teilnahmeberechtigt an dem Interessenbekundungsverfahren der 1. Stufe sind natürliche/ juristische Personen als

- Investoren
- Projektentwickler
- Wohnungsgesellschaften bzw. -genossenschaften
- Bauträger.

Stufe 2: Qualitätsfindung

Die moderierte Werkstatt ist öffentlich. Auch wenn mit dieser Veranstaltung vornehmlich die Öffentlichkeit angesprochen wird, können Interessierte der vorangegangenen Stufe teilnehmen.

Stufe 3: Angebotsabgabe

An der 3. Stufe des Verfahrens können nur Teilnehmer der 1. Stufe mitmachen (Teilnahme am Kolloquium der 1. Stufe). Es können untereinander Bewerbungsgemeinschaften gebildet werden.

Ein Ausschluss von Teilnehmern kann erfolgen, wenn die formellen Kriterien nicht eingehalten werden (s. Kapitel „Bewertungskriterien“).

Eigentum und Nutzungsrecht

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Landeshauptstadt Kiel. Ergebnisse aus der Stufe 1 und Stufe 2 können von der Landeshauptstadt Kiel ohne weitergehende Verpflichtungen oder Vergütungen gegenüber dem Urheber verwandt werden.

Insbesondere räumt die teilnehmende Person bzw. teilnehmende juristische Person der Landeshauptstadt Kiel mit Abgabe von Unterlagen in Stufe 1 und Stufe 2 sowie der Angebotsabgabe unentgeltlich das räumlich, zeitlich und inhaltlich unbegrenzte, nicht auf bestimmte Medien beschränkte Recht zur Nutzung für alle denkbaren Zwecke und für alle denkbaren Nutzungsarten ein.

Die Landeshauptstadt Kiel erhält das Recht die Ergebnisse der Stufe 1 und 2 in einem Überarbeitungsprozess für die nachfolgenden Stufen weiter zu qualifizieren sowie das Recht zu Umgestaltung und Bearbeitung der Beiträge.

Des Weiteren ist die Landeshauptstadt Kiel berechtigt, über die eingereichten Unterlagen in Stufe 1 und 2 sowie über die städtebulichen Durchführungspläne mit Erläuterungsberichten der Stufe 4 in der Öffentlichkeit zu berichten, die Unterlagen zu vervielfältigen, ihn unter Angabe des Verfassers der Verfasserin (vollständig und in Auszügen) zu veröffentlichen, insbesondere auch in gedruckten Werken, in öffentlich zugänglichen Ausstellungen, im Internet oder für Presseveröffentlichungen, öffentlich zu berichten und durch Bild- und Tonträger bzw. Funksendungen – auch in elektronischen Medien und über das Internet wiederzugeben.

Verfahren

Das 4-stufige Verfahren wird im Detail wie folgt durchgeführt:

Stufe 1: Interessenbekundung

Um eine inhaltlich anspruchsvolle, jedoch auch umsetzungsfähige Planung zu erhalten, sollen auf der Grundlage der in diesem Exposé dargestellten inhaltlichen Anforderungen die Realisierungsbedingungen mit Entwicklern in einem gemeinsamen Kolloquium diskutiert werden. Zu diskutieren sind u.a.:

Nutzung

- Welches Nutzungskonzept ist vorstellbar? Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?
- Welche Wohnungstypen und Wohnkonzepte erscheinen umsetzbar?
- Welche Einzigartigkeit / Besonderheit weist das Konzept auf?
- Wie können interessierte zukünftige Nutzer frühzeitig eingebunden werden?

Städtebau

- Ist der vorgelegte Testentwurf wirtschaftlich realisierbar? Welche Modifikationen wären am Testentwurf vorzunehmen unter Beibehaltung der dargestellten Dichte?
- Welche ökonomischen Rahmenbedingungen müssen gegeben sein, um das Areal erfolgreich zu entwickeln? Welcher Einstandspreis, welcher Grundstückspreis bei Entwicklung ist denkbar?
- Welche Funktionen kann der Freiraum vor dem Hintergrund des Leitbildes „Inklusion“ aufnehmen? Welche inhaltlichen Anforderungen wären bei einem städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen (private, halböffentliche und öffentliche Räume)?

Verkehr

- Welches Erschließungskonzept wäre zweckmäßig?
- Welche besonderen Anforderungen sind an die Erschließung zu stellen (Verkehrsberuhigung, Stellplatzzuordnung,...)?

Das Interesse zur Teilnahme an dem Kolloquium ist schriftlich gegenüber der Stadt Kiel, Frau Kathrin Teichert (kathrin.teichert@kiel.de) bis zum **07. Dezember 2012** mitzuteilen.

Das Kolloquium soll voraussichtlich am **9. Januar 2013** durchgeführt werden
(s. Kapitel „Zeitplan“).

2. Stufe Qualitätsfindung

Die öffentliche Werkstatt dient der Definition der Projektqualitäten vornehmlich aus „NutzerSicht“. Bürger und Bürgerinnen, Interessierte, Verbände und Initiativen sind aufgefordert, Ideen und Ansprüche an die Quartiersentwicklung zu formulieren. Ebenso können Teilnehmer der 1. Stufe sich in der Veranstaltung aktiv einbringen. Die Ergebnisse werden als Bewertungskriterien nach Zusammenfassung durch die Projektleitung (s. Kapitel „Partner“) zur Grundlage für die Vergabe des Grundstückes in der 3. Stufe gemacht. Hierzu wird dieses Exposé fortgeschrieben und neu veröffentlicht.

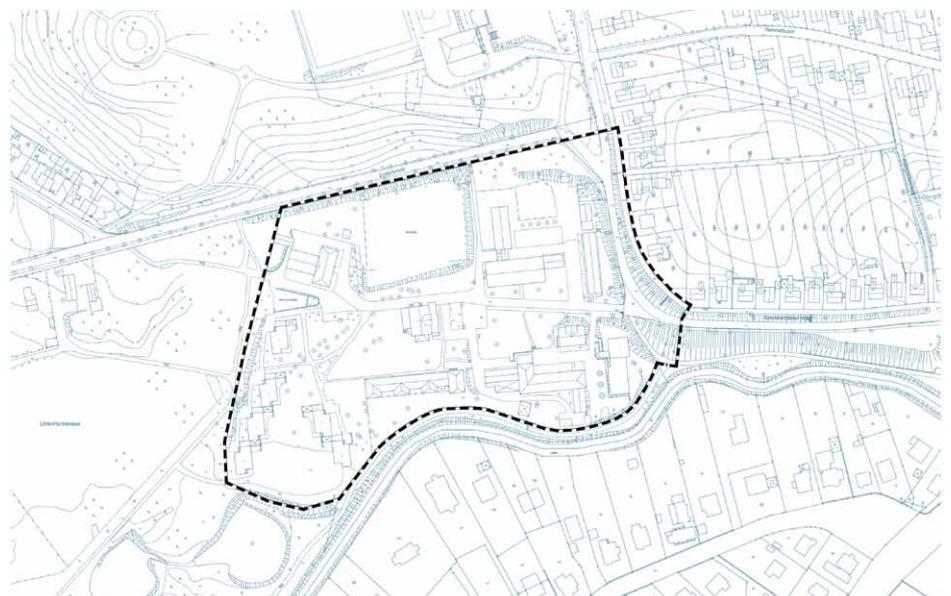
Die Werkstatt soll voraussichtlich am **26. Januar 2013** durchgeführt werden
(s. Kapitel „Zeitplan“).

3. Stufe Angebotsabgabe

Im Anschluss an die Veröffentlichung der Bewertungskriterien aus der 2. Stufe haben die Teilnehmer aus der 1. Stufe 3 Monate Zeit, ein verbindliches Kaufangebot sowie einen städtebaulichen Durchführungsplan vorzulegen. Diese Angebote werden in der 4. Stufe geprüft, dem Auswahlgremium (s. Kapitel „Auswahlgremium“) vorgelegt und bei Eignung den Gremien zur Beschlussfassung zugeleitet



Plangebiet



Geforderte Leistungen

In der 3. Stufe sind folgende Leistungen zu erbringen:

- Angaben zum Bieter bzw. der Bergwerkgemeinschaft (s. Anlage „Angabe zum Bewerber“)
- Bonitätsnachweis (Darstellung einer Umsatzübersicht der letzten 5 abgeschlossenen Geschäftsjahre des Bewerbers, Erbringung eines Nachweises, dass der geforderte Kaufpreis gezahlt werden kann)
- Referenzprojekte, Angaben zu bereits realisierten Projekten in Form einer Finanzierungsübersicht (Eigenmittel/Fremdmittel), Grund- und Nutzflächen, Realisierungszeiträume, Planungen
- Städtebaulicher Durchführungsplan im Maßstab 1: 1000 (Städtebaulicher Entwurf, Art der baulichen Nutzungen, Geschossigkeiten, architektonische Konzeptideen, Verkehrs- und Parkkonzept,)
- Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie Finanzierungs- und Vermarktungskonzept
- Flächenbilanz (s. Anlage „Flächenbilanz“)
- Verbindliches Kaufangebot
- Erläuterungsbericht
- Verfassererklärung (s. Anlage „Verfassererklärung“)

Vorprüfung

Bevor eingereichte Angebote dem Auswahlgremium vorgelegt werden, sind diese einer formellen Vorprüfung zu unterziehen:

- Fristgerechte Abgabe – Der Termin zur Abgabe wird noch bekannt gegeben.
- Formgerechte Abgabe – Die Unterlagen sind vollständig in gedruckter Form sowie als pdf-Datei/n auf einer CD-Rom einzureichen.
- Vollständigkeit – Einzureichen sind die im Kapitel genannten „Geforderten Leistungen“, ein Kaufangebot einschließlich einer Erklärung zur Verbindlichkeit des Kaufangebots in einem verschlossenen Umschlag.
- Kaufangebot - Dieses ist vollständig, bedingungs- und vorbehaltlos einzureichen.

Angebote, die der formellen Vorprüfung nicht Stand halten, sind auszuschließen.

Bewertungskriterien

Für die Bewertung der eingegangenen und den positiv vorgeprüften Angebote wird das Auswahlgremium die Bewertungskriterien der 2. Stufe anwenden. Diese Kriterien werden, sobald sie vorliegen, in dieses Exposé eingearbeitet und veröffentlicht.

Auswahlgremium

Das Auswahlgremium selbst hat nur ein Vorschlagsrecht gegenüber den städtischen Gremien, die anschließend einzubeziehen sind.

Das Auswahlgremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Herr Todeskino, Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt,
- Herr Gosmann, Leiter des Stadtplanungsamtes
- Herr Polei, Leiter der Immobilienwirtschaft
- Herr Wagner, Amt für Wohnen und Grundsicherung
- Herr Bornhalm, Leiter des Amtes für Familie und Soziales
- Herr Homeyer, Baupolitischer Sprecher der CDU-Fraktion
- Herr Dr. Traulsen, Baupolitischer Sprecher der SPD-Fraktion
- Herr Scheelje, Baupolitischer Sprecher der Fraktion der Grünen
- Frau Musculus-Stahnke, Baupolitische Sprecherin der FDP-Fraktion
- Herr Höne, Baupolitischer Sprecher der Fraktion Die Linken
- N.N., Ratsfraktion Direkte Demokratie

Die Teilnehmer können Vertreter benennen.

Ergebnisfindung

Das Ergebnis wird bei erfolgreicher Bewertung durch das Auswahlgremium den städtischen Gremien einschließlich des Ortsbeirates vorgestellt und zum Beschluss vorgeschlagen.

Ein Anspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrags besteht seitens des Privaten gegenüber dem Landeshauptstadt Kiel nicht.

Rückfragen

Teilnehmer haben jederzeit die Möglichkeit telefonisch mit der Verfahrensbetreuung Kontakt aufzunehmen. Allgemein gehaltene Fragen wie zum Beispiel zum Verfahren und die Antworten werden anonymisiert auf der Internetpräsenz der Landeshauptstadt Kiel unter www.kiel.de veröffentlicht.

Zeitplan

- 1.) Veröffentlichung des Interessenbekundungsverfahrens in den Kieler Nachrichten und in der Immobilienzeitung nach Beschluss im Bauausschuss am **25. Oktober 2012**

Stufe 1: Interessenbekundung

- 2.) Bekundung zur Teilnahme an dem Kolloquium der 1. Stufe bis zum **07. Dezember 2012** durch die interessierten Entwickler

Stufe 2: Qualitätsfindung

- 3.) Kolloquium mit Entwicklern am **9. Januar 2013**
- 4.) Durchführung der Werkstatt mit der Bürgerschaft am **26. Januar 2013**
- 5.) Fortschreibung und Wiederveröffentlichung des Exposés bis zum **1. März 2013** mit den Bewertungskriterien – schriftliche Aufforderung der Teilnehmer der 1. Stufe zur Angebotsabgabe

Stufe 3: Angebotsabgabe

- 6.) Angebotsabgabe bis zum **31. Mai 2013**
- 7.) Vorprüfung und Tagung des Auswahlgremiums bis Anfang **Juli 2013**

Stufe 4: Zuschlagserteilung

- 8.) Anschließend Einbringen einer Beschlussvorlage zur Vergabe in den Ortsbeirat und die zuständigen städtischen Gremien

Aufgrund des Modellcharakters des Verfahrens kann es noch zu zeitlichen Verschiebungen kommen. Diese werden dann im Internet auf www.kiel.de veröffentlicht.

AUFGABE

Aufgabenstellung

Ziel ist die Konzeptionierung eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes für ein Wohnquartier, welches im besonderen Maße vom Leitgedanken der „Inklusion“ getragen wird.

Historie

Die Hofanlage wurde 1918 mit dem Ziel der Ansiedlung landwirtschaftlicher Flächen zur aktiven Bekämpfung der Hungersnot durch die Stadt übernommen. Die Hofgebäude wurden zunächst von der Arbeitslosenvorsorge und ab 1933 vom Reichsarbeitsdienst genutzt. Nach dem 2. Weltkrieg wurde ein Kinderheim eingerichtet, was dann in die Nutzung Jugendhof überging. Heute befinden sich mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen vor Ort, die verlagert werden sollen.

Lage

Der Hof Hammer liegt am südwestlichen Stadtrand Kiels in der Waldsiedlung Hammer und ist lediglich 4,2 km vom Zentrum entfernt. Die Fahrtzeit mit dem Bus zum Hauptbahnhof beträgt 14 Minuten.

Die infrastrukturelle Ausstattung kann für die solitäre Lage mitten im Wald als erstaunlich gut bezeichnet werden. In direkter Nachbarschaft liegt am Speckenbeker Weg eine betreute Grundschule (200 Meter Luftlinie) wie auch eine Kindertagesstätte am Vorderkronsberg (400 Meter Luftlinie).

Angebote der Nahversorgung, gelegen an der Rendsburger Landstraße, können innerhalb von 7 Fahrminuten mit dem Auto erreicht werden.

Die Fläche des ehemaligen Jugendhofes Hammer selbst umfasst ca. 4 ha und wird im Norden und im Westen von Wald gerahmt. Südlich grenzt der Fluss Eider an, der als naturbelassenes Naherholungsgebiet von der Bevölkerung genutzt wird. Entlang des Verlaufes der Eider liegt das Eiderbad und ergänzt das Angebot an Freizeiteinrichtungen.

Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit noch über den Speckenbeker Weg für den motorisierten Individualverkehr. Aufgrund der schwierigen Höhenlage an diesem Einfahrtsbereich, der direkt in eine schlecht einsehbare Kurve mündet, soll die Zufahrt zukünftig über die Straße Eiderbrook abgewickelt werden. Die westliche Lage der neuen Zufahrt (s. Anlage „Städtebaulicher Testentwurf“) sieht sich in der Höhenabwicklung des Geländes sowie der Erhaltung von schützenswerten Bäumen begründet. Es ist zu überlegen, ob ein alternatives Erschließungssystem zu konzeptionieren ist (Autoarmes Quartier mit Sammelstellplätzen am Rand,...).

Das Areal ist darüber hinaus in einem feinmaschigen Fuß- und Radwegenetz der Waldsiedlung eingebunden, welches eine wesentliche Qualität darstellt. Die Anschlüsse sind jedoch prinzipiell von ihrer Lage her variabel.

Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Erschließungssystem ist in der Vergangenheit sukzessive mitgewachsen. Es wurde an diversen Stellen ausgebessert und befindet sich in einem Zustand, der Handlungsbedarf auslöst.

Natur- und Artenschutz

Das Areal „Hof Hammer“ besticht durch seine grüne Kulisse. Es grenzt unmittelbar an das Flora- Fauna- Habitat (FFH-Gebiet) 1725-392 „Gebiet der Oberen Eider inkl. Seen“ an. Grundsätzlich ist eine Entwicklung des Hofes als Wohngebiet möglich, jedoch erhalten durch die Lage im Einflussbereichs des FFH-Gebietes die natur- und artenschutzrechtlichen Belange einen hervorgehobene Bedeutung im weiteren Planungsprozess. Das bedeutet, dass die nachstehend aufgeführten Aspekte des Natur- und Artenschutzes nur einen geringen Spielraum für Veränderungen gegenüber dem Testentwurf (s. Kapitel „Städtebaulicher Testentwurf“) eröffnen.

Artenschutz

Die „Artenschutzrechtliche Voreinschätzung“ (Quelle: Büro BI-OPLAN) hat zum Ergebnis, dass 8 schützenswerte, tlw. gefährdete Fledermausarten und 41 Brutvogelarten nachgewiesen wurden. Hieraus resultieren erhöhte Anforderungen an die räumliche Planung. Zwei Flugrouten der Fledermäuse sind in Form von Dunkelkorridoren zu berücksichtigen. Weite Teile des Baumbestandes sind zu erhalten.

Einzelbaumentnahmen ab 50 cm Stammdurchmesser bedürfen einer Einzelfallprüfung, da diese Bäume als Quartierstandorte für die Tiere prinzipiell geeignet sind. Der Rückbau wie auch die Umgestaltung von Bestandsgebäuden bedarf ebenfalls der gutachterlichen Begleitung.

Wald

Das Areal wird durch Wald im Sinne des LWaldG gerahmt. Die Untere Forstbehörde hat für die Waldumwandlung der kleinen, nördlich gelegenen Randflächen eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Von den übrigen Waldflächen ist zwingend ein Abstand von 30 Metern einzuhalten. Zwar genießt die westlich gelegene Gebäudezeile und das nördlich angrenzende Gebäude am Waldrand Bestandsschutz, jedoch verbieten sich hier aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes Neubauten – auch neue Gebäude auf der gleichen Grundfläche dürfen nicht errichtet werden.

Die Ergebnisse sind in Form eines Restriktionsplanes (s. Anlage „Restriktionsplan“) zusammengefasst.

Altlasten

Im Bereich der Holz- und Metallwerkstatt sowie des Materiallagers können altlastenrelevante Boden- und/oder Gebäudeverunreinigungen durch Betriebsstoffe (zur Einfettung, Reinigung, Lackierung, u.Ä.) nicht ausgeschlossen werden. Bei Abbruch- und Tiefbaumaßnahmen ist auf Boden- und/oder Gebäudeverunreinigungen zu achten und meldepflichtig.



Denkmäler

Bei dem Herrenhaus, Speckenbeker Weg Nr. 51, handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal (§ 5 Denkmalschutzgesetz). Das Baujahr wird auf 1884 datiert. Weiterhin ist die Fachwerkkate am Speckenbeker Weg ebenfalls ein eingetragenes Kulturdenkmal, welches sich jedoch baulich in einem äußerst schlechten Zustand befindet.

Das ehemalige Viehhaus, Speckenbeker Weg Nr. 59, ist als einfaches Kulturdenkmal (§ 1 Denkmalschutzgesetz) klassifiziert. (s. Anlage „Nutzungsplan“)

Derzeitige Nutzung

Um das Gebiet des ehemaligen Hofes erschließen und bebauen zu können, müssen die unterschiedlichen Nutzungen entsprechend verlagert werden. Ihre Bedingungen sind im Folgenden kurz dargestellt:

- Norddeutsche Gesellschaft für Diakonie mbH (NGD) – Die NGD hat die Pachtverträge mit der Stadt gekündigt und wird in 2012 die über das gesamte Areal verteilten Gebäude leer ziehen.
- Drachensee GmbH – Die mit behinderten Menschen arbeitende Gesellschaft sitzt ausschließlich im Gebäude 55 und 57. Es gibt einen Pachtvertrag, der halbjährig kündbar ist.
- Das Amt für Familie und Soziales der Landeshauptstadt Kiel ist in den Gebäuden Nr. 53 b bis d und im Herrenhaus beheimatet

Nutzungsplan



- Das Amt für Schule, Kinder- und Jugendeinrichtungen der Landeshauptstadt Kiel führt temporär mit Berufsschülern in den Gebäuden Nr. 53 a, e und f Veranstaltungen durch. Im Zuge des PPP-Projektes „Berufliche Schulen“ soll diese Nutzung bis Mitte 2015 aus dem Areal verlagert werden.
- Das Grünflächenamt der Landeshauptstadt Kiel nutzt nördlich wie südlich am Rande des Areals Flächen zur Lagerung von Spielgeräten für Spielplätze. Das Amt unterhält eine kleine Schmiede und eine Holzwerkstatt im Gebäude 47.003, wo die Geräte repariert werden können.

Die Nutzungsbelegung ist in Form eines Nutzungsplanes zusammenfassend dargestellt (S. Anlage „Nutzungsplan“).

Städtebaulicher Testentwurf

Der Testentwurf greift sowohl die naturräumliche wie auch die bauliche Bestandssituation auf. Über eine Zufahrt von der Straße Eiderbrook wird das Gelände von hinten mit einer Spange erschlossen. Gliederung erfährt das Areal weiterhin durch einen Nord-Süd und einen West-Ost verlaufenden Grünzug. Kreuzungspunkt ist die Vorfläche des zu erhaltendes Herrenhauses als Keimzelle des ehemaligen Jugendhofes und Identifikation stiftender Quartiersmittelpunkt der Zukunft. Die öffentlichen Grünzüge sind in ihrer Lage zum einen den artenschutzrechtlichen Anforderungen geschuldet; zum anderen lässt sich so der erhaltenswerte Baumbestand gut integrieren. Die Baufelder können zweigeschossig zuzüglich eines Staffelgeschosses bebaut werden. (S. Anlage „Städtebaulicher Testentwurf“).



Laufende Planverfahren

Mit dem Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 971 „Hof Hammer“ vom 2. Juli 2009 hat der Bauausschuss der Landeshauptstadt Kiel seinen Willen bekundet, das Areal zu einem Wohnquartier weiterzuentwickeln. Gleichzeitig ist zu dem Verfahren zum Bebauungsplan der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren zu ändern. Zum jetzigen Zeitpunkt stellt der Flächennutzungsplan das Areal als Gemeinbedarfsfläche dar.

Bevor ein Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung diskutiert werden soll, ist das in diesem Exposé beschriebene Verfahren zu durchlaufen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist ein Grünordnerischer Fachbeitrag von einem Landschaftsarchitekten zu bearbeiten.

Vor dem Satzungsbeschluss ist eine FFH-Prüfung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auf den südlich gelegenen Lebensraum „Eider“ entstehen. Mittlerweile ist eine entsprechende Voruntersuchung (Quelle: Büro BIOPLAN) zum Untersuchungsrahmen abgeschlossen worden, die ein „Hineinplanen in die Genehmigungsfähigkeit“ möglich erscheinen lässt.

Mit Beschluss der Selbstverwaltung zur Vergabe des Grundstücks soll das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet werden.



Finanzierung

Für die Umsetzung können je nach Konzeption ggf. Darlehen der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt werden. Weitere Informationen finden Sie auf folgende Internetseite: <http://www.ib-sh.de/Immobilien>. Für Sonderwohnformen gibt es spezielle Konditionen. Alle Förderbedingungen werden sich voraussichtlich bis Ende des Jahres nochmals verbessern und kämen den Interessierten automatisch zugute. Weitere Auskünfte erteilt Herr Kühl, Tel. 0431 9905-3315, von der Investitionsbank Schleswig-Holstein.

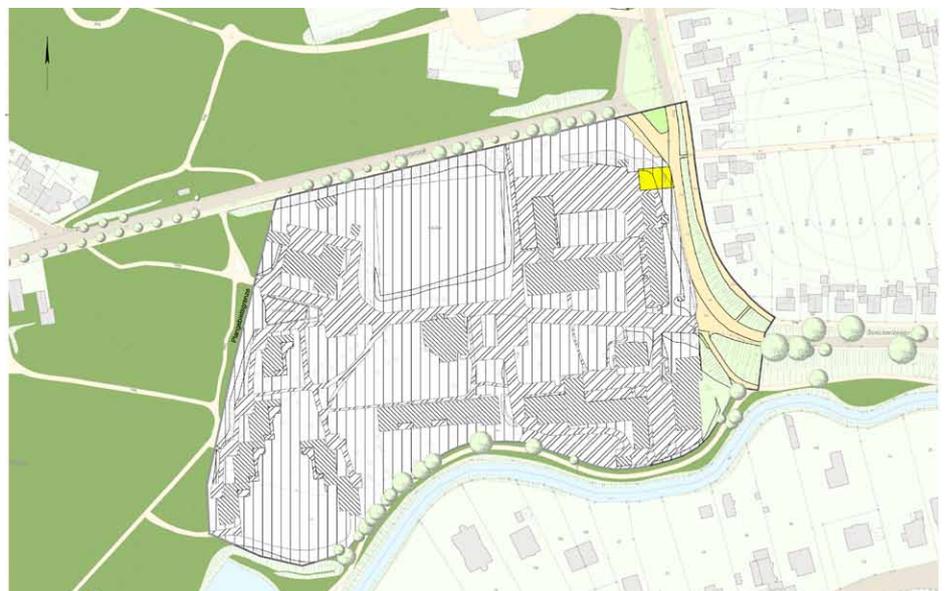
Ökonomische Rahmendaten

Flächenbilanzen:

Bestand

Nutzung	Fläche in qm	% vom Bruttobauland
Überbaute Fläche (GR der Gebäude)	6.400	16
Freiflächen	22.600	57
Versiegelte Flächen (Wege, Plätze etc.)	10.400	27
Bruttobauland	39.400	100

Bestand - Nutzung



Planung (Grundlage: Städtebaulicher Testentwurf)

Nutzung	Fläche in qm	% vom Bruttobauland
Nettobauland	23.200	59
Sonderfläche	9.200	23
Grünfläche	4.000	10
Verkehrsfläche	3.000	8
Bruttobauland	39.400	100

Wohneinheiten (Grundlage: Städtebaulicher Testentwurf):

- 40 bis 50 (inkl. Bestand am westlichen Waldrand und Herrenhaus)

Entwässerungskosten (Schätzung aus 2008 auf der Grundlage: Städtebaulicher Testentwurf):

- 300.000,- €

Sanierungskosten des Herrenhauses (Schätzung):

- 200.000,- €

Maßnahmen zum Ersatz des Waldes (Schätzung aus 2008 auf der Grundlage: Städtebaulicher Testentwurf):

- 46.000,- €



Anlagen

- Verfassererklärung
- Entwurf Grundstücksvertrag
- Angaben zum Bewerber
- Flächenbilanz
- Stadtgrundkarte (M. 1:1.000)
- Luftbild (M. 1:1.000)
- Bestandsplan (M. 1:1.000)
- Bestand Nutzungsstruktur-Historie (M. 1:1.000)
- Bestand Nutzung (M. 1:1.000)
- Bestand Biotoptypen - Baumbestand (M. 1: 500)
- Bestand Restriktionsplan (M. 1:1.000)
- Kurzfassung der artenschutzrechtlichen
Voreinschätzung
von Büro BIOPLAN, 2010
- Städtebaulicher Testentwurf (M. 1:1.000)
- Planung Nutzung (M. 1:1.000)
- Beschluss des Bauausschusses



**Landes-
hauptstadt Kiel**



Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtplanungsamt
Fleethörn 9, 24103 Kiel
www.kiel.de

Bearbeitung:

Florian Gosmann
Kathrin Teichert
Ralf Lohse

Bildquellen:
Stadtplanungsamt

Kiel, im November 2012