



Stadtplanungsamt

Hof Hammer inklusiv

Präsentation am 26.03.2013
252. Sitzung des Ortsbeirates
Russee/ Hammer





Gliederung

1. Ergebnisse der Planungswerkstatt
(Stufe 2 des Verfahrens: Qualitätsfindung)
2. Übertragung der Kriterien in die Ausschreibung
3. Weiteres Vorgehen



1. Ergebnisse der Planungswerkstatt

am 26. Januar 2013
in der Uwe-Jens-Lornsen Schule
in Hammer

Ziele:
Definition von Projektqualitäten aus
„Nutzersicht“ + Erarbeitung von
Kriterien für die Grundstücksvergabe

Stadtplanungsamt

Modellverfahren „Hof Hammer inklusiv“
Dokumentation der Planungswerkstatt



3 Arbeitsphasen



11:30 Uhr

1. Arbeitsphase
Was ist das Besondere an Hof
Hammer?

13:30 Uhr

2. Arbeitsphase
Börse oder Interessen- und
Ideenbasar
„Hof Hammer inklusiv“

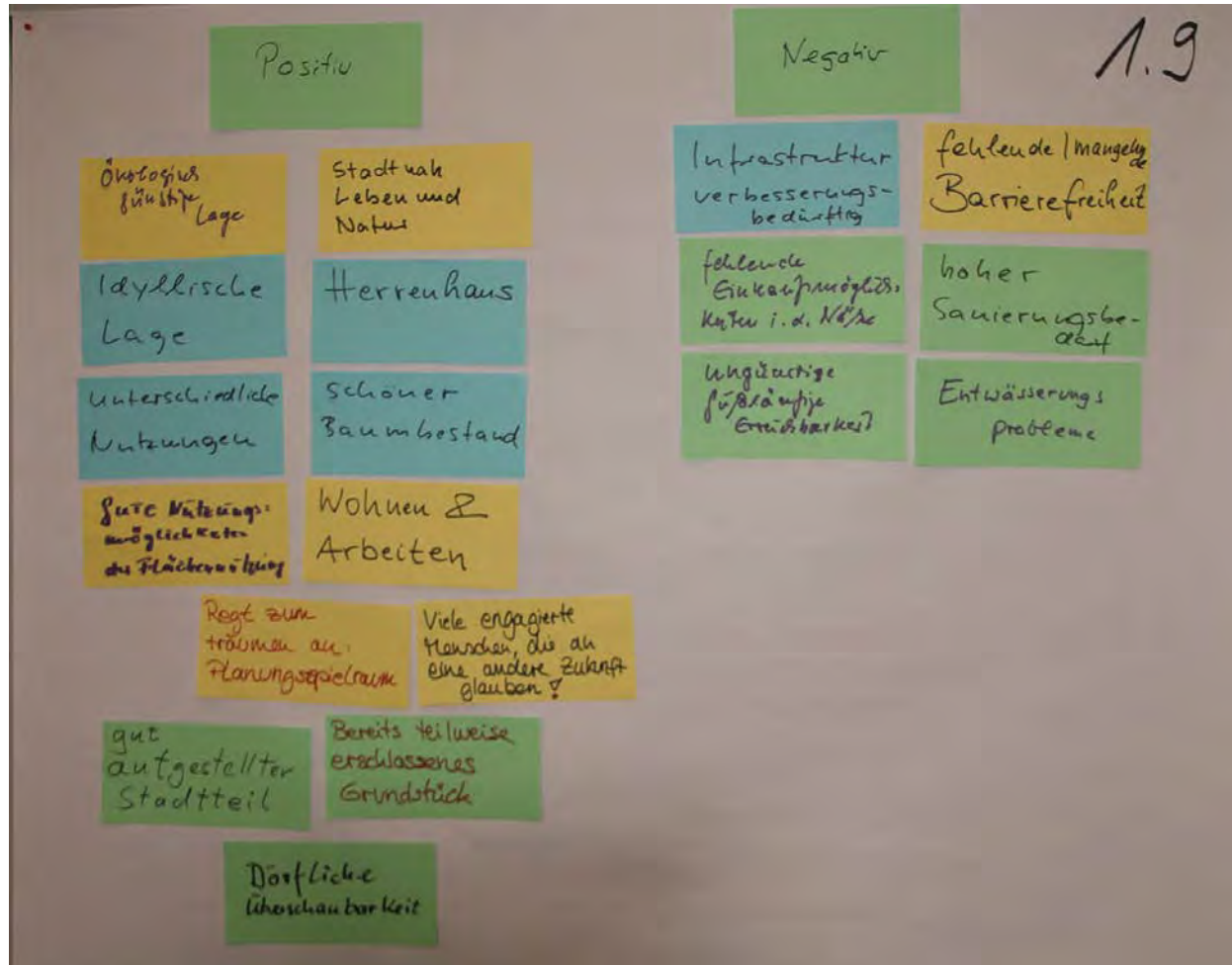
16:00 Uhr

3. Arbeitsphase
Erarbeitung von Kriterien für die
Ausschreibung

Tages-
ordnung

Was ist das Besondere an Hof Hammer?

Notieren Sie alles!

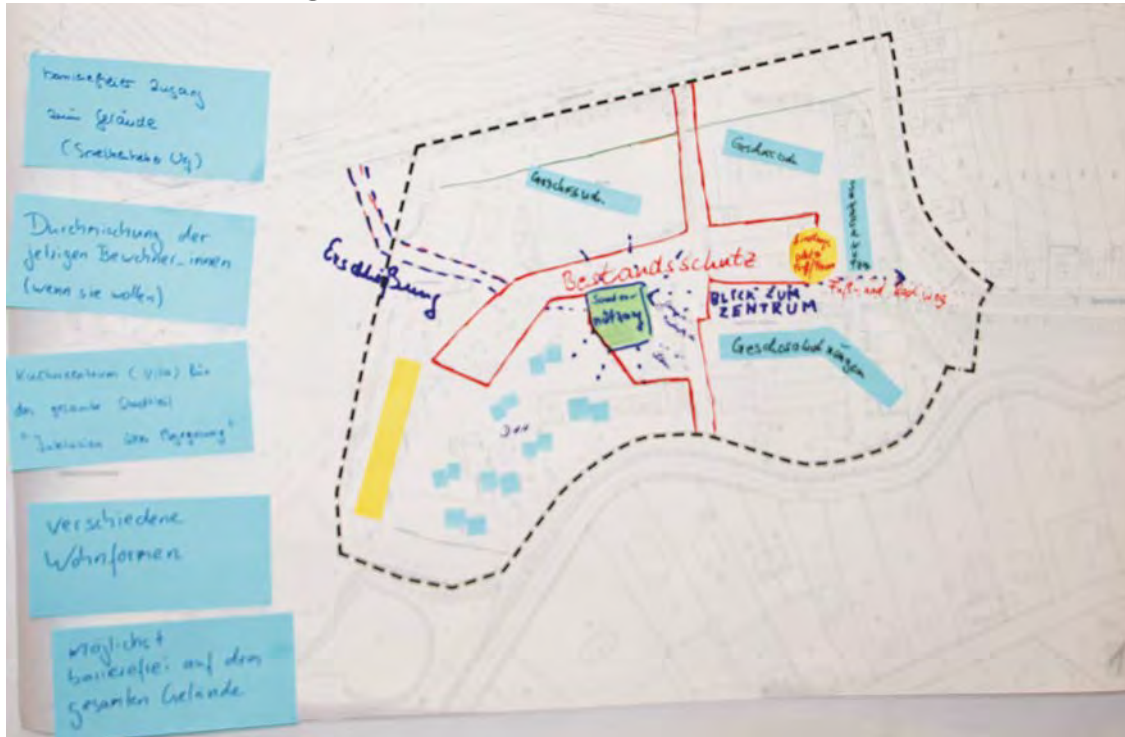


Arbeitsphase 1



Börse oder Interessen- und Ideenbasar

Alles ist möglich!



Kind (dargestellt von einem Jungen)

Ich möchte...

Spielplatz vor der Haustür ohne, dass Mama mit muss. Unterwegs treffen wir den arbeitslosen Musiker, der Zeit hat. Die Autos der Reichen dürfen nicht dauernd meine Katze umfahren, Hügel, etwas zum Rumklettern, Wettrennen um Obstbäume, Verstecken auf und um den Spielplatz herum.

Stadtplanungsamt

Arbeitsphase 2



Erarbeitung von Kriterien für die Ausschreibung



Themen: Inklusion, Nachbarschaft, Gebäude, Verkehr, Natur/Umwelt, Sonstige

- unterschiedliche Wohnformen
- bezahlbares Wohnen/ sozialer Wohnungsbau
- verschiedene Eigentumsformen
- genossenschaftliches Wohnen
- soziale Schnittstelle/ Quartiersmanagement
- Gemeinschaftsräume und- aktionen/
Gemeinschaftsflächen
- hohe energetische Standards/ ökologische Bauweise
- zentrale, autarke Energieversorgung
- Barrierefreiheit
- verkehrsberuhigt, autoarm
- behutsamer Umgang mit dem Bestand
- langsame, behutsame Planung

Arbeitsphase 3





Für die Ausschreibung: „Inklusion“

Unterschiedliche Wohnformen (u.a. unterschiedliche Wohnkonzept unter einem Dach, Mehrgenerationenwohnen, unterschiedliche und bezahlbare Eigentumswohnformen, Wohnen für Familien mit Kindern, Wohnen für Menschen mit Behinderung)

Weitgehende Barrierefreiheit für die Gebäude als auch die Freiflächen

Bezahlbarem Wohnen, Sozialer Wohnungsbau genossenschaftlichen Modellen

Quartiersmanagements oder vergleichbare Einrichtungen und Betreuungsangebot vor Ort bzw. Angebot an Pflegedienstleistungen

Das Quartier soll durch die Bewohner und mit den Bewohnern gestaltet werden.

Nachbarschaft



Alles zum Thema **Nachbarschaft**:

Nachbarschaft vernetzen, koordinieren, organisieren

- Gemeinschaftsräume und -aktionen
- Öffentliche Hobbyräume
- Gemeinschaftsflächen
- Gemeinschaftsraum
- Gemeinschaftsplatz
- GEMEINSCHAFTSRÄUME
- Stadtteilanbindung (Büro, Seminare, Nachbarschaftstisch)
- Begegnungs-Gemeinschaft+ Lebensräume
- Öffentl. Plätze schaffen
- eingepaßt in Stadtteil
- Toleranz / Ideologiefreiheit
- Gemeinschaftliche Aktionen
- Mehrgenerationen-Projekt
- Wege müssen sich kreuzen
- Planung ausgehend von der Gemeinschaft
- Läden / Geschäft (Nahversorgung)
- Kommunikation / Konsens
- Alles kann nichts muss
- Inklusion - Verbindung zum Bestehenden
- gegenseitige Unterstützung
- Generationsübergreifend
- Nachbarschaftshilfe
- Nachbarschaftshilfe Regionalgeld
- professionelle Dienste
- Quartiersmanagement
- gemeinschaftliche soziale Räume
- Menschen mit Behinderungen beteiligen
- „Markettreff“ als Treffpunkt und als Koordinierungsstelle
- Mit Kultur alt und jung zusammenführen
- Solidarität gemeinschaftl. Helfen
- „Um ein Kind richtig zu erziehen, braucht es ein ganzes Dorf.“

Für die Ausschreibung: „Nachbarschaft“

gemeinschaftliche Organisation des Zusammenlebens und frühzeitige Einbindung der künftigen Bewohner und Nutzer

Gemeinschaftsräume und Begegnungsstätten z.B. in Form von Räumlichkeiten oder eines Gemeinschaftshauses, gemeinsamer Werkstätten, Ateliers, Proberäumen sowie eines Fahrradraumes mit Werkstatt

Gemeinschaftsflächen in Form von Gemeinschaftsgärten, gemeinsam nutzbaren Grünflächen oder Kinderspielbereichen

Räume/Läden fürs Arbeiten sowie für die Nahversorgung

Gebäude



Alles zum Thema Gebäude:

- individuelle Wohnformen
- verschiedene Eigentumsformen ermöglichen
- umfassende Barrierefreiheit
- Gemeinschaftsräume
- Wohnraum für Besucher von Grundstücken
- Grühdächer
- sozialbare Wohnung mit Balkon
- max. 3-geschossig (Balkon/Terrasse)
- bezahlbares Wohnen
- BARRIEREFREIHEIT
- familienfreundl. Wohnen
- ökoeffizient
- Gemeinschaftsräume
- Gewerbe zulassen
- Kindgerecht
- bezahlbares Wohnen
- Holzständerbauweise
- 200 qm-lagige Häuser
- Gemeinschaftsräume
- ÖKOLOG. BAUWEISE
- sozialer Wohnungsbau für jede Lebensform / generationsübergreifend
- ökologisches Bauen
- bezahlbares Wohnen mind. 75% sozialer Wohnungsbau
- bis zu 2-geschossig Bauweise
- Barrierefrei!
- Gemeinschaftsräume
- BEZAHLBAR
- lockere Bebauung aber Gebäude erhalten
- Verkehrsbewusst
- Beteiligung der Bürger/innen ermöglichen
- Alles am Ort Barrierefrei
- Barrierefreiheit UN-Konvention
- Cafe / Kiosk ATELIER
- Gemeinschaftsräume (zusätzlich)
- ökologisches Bauen + Gärten
- ökologische Bauweise
- Mehrgenerations-Wohnhäuser
- Gemeinschaftshaus im Zentrum
- Gemeinschaftsräume
- Gemeinschaftsräume (Haus)
- Werkstätten
- Räume für Werkstätten und kulturelle Aktivitäten
- Geschossigkeit beschränken
- Offene Bauweise
- Regenwasser-mulung
- alle Wege + Ort barrierefrei
- Grüne Dächer

Für die Ausschreibung: „Städtebau“

Die neue Bebauung soll sich in die umgebene Bebauung einfügen und behutsam auf den Bestand reagieren.

Gewünscht wird eine 2-3 geschossige Bebauung in offener Bauweise.



Für die Ausschreibung: „Erschließung“

Alle Freiflächen sollen soweit möglich barrierefrei gestaltet werden. Die Zuwegung zum Quartier soll rollstuhlgerecht ausgeführt werden.

Gewünscht wird ein verkehrsberuhigtes und weitgehend autoarmes Quartier mit zentralen Parkplatzflächen.

Die Anbindung an den Bestand soll „inklusiv“ gestaltet sein.

Integriert werden sollen alternative Mobilitätssysteme wie „Stattauto Kiel“ und das Anruf-Linien-Taxi „ALITA“ der Kieler Verkehrsgesellschaft mbH.

Alles zum Thema Verkehr:



Fahrrad-
einstellplätze

weitgehend
autofrei!

3. verkehrsberuhigt
Erschließung Sparten-
beckenweg?

Rollstuhlgerechte
Zuwegung zum
Quartier

GUTE VERKEHRSAN-
BINDUNG
STATTAUTO

Stadtauto-
station

2. verkehrsberuhigt
+ Anbindung Stattauto

alte Zufahrt
erhalten

„inklusiv“ Anbindung
an alten Bestand
Cycling, Infanterie, Kar-,
Verkehr, Straßenplaner

Zentrale
Parkplatzflächen

Haltestellen verlegen:
einfachster Weg?

weitgehendst
autofrei

möglichst wenig
Autoverkehr am Ort
Carsharring

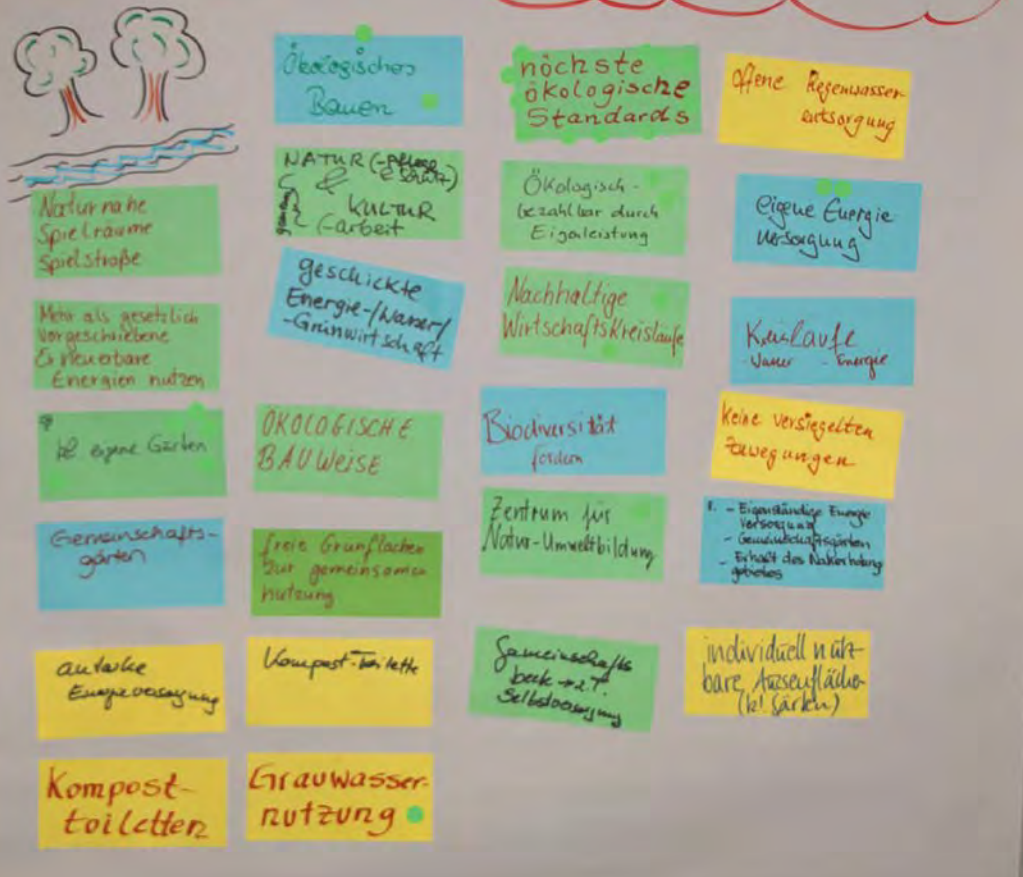
Zentraler
Parkplatz

ALITA einbinden

autofreies
Quartier



Alles zum Thema Natur/Umwelt/Wasser:



Für die Ausschreibung: „Ökologisches Bauen und Energieversorgung“

Gewünscht wurden eine ökologische Bauweise und höchste ökologische Standards (z.B. nicht vollständig versiegelte Zuwegungen, naturnahe Spielräume, offene Regenwasserentsorgung).

Eine autarke Energieversorgung wäre wünschenswert.

Es werden hohe energetische Standards (mehr als die gesetzlich vorgeschriebenen) gewünscht.



Geforderte Leistungen und Bewertungskriterien



Lfd Nr.	Kriterium	Geforderte Leistung	Teilkriterium (Qualitätsanforderungen)	Erläuterungen aus der Stufe 1 und 2 des Modellverfahrens	Wertung
1.	Qualität des Konzeptes				70 Punkte
1.1	Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> Städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:1.000 & Text) Angaben zur GRZ, Geschossigkeit, Bruttogeschossfläche gesamt und nach Haustypen 	<ul style="list-style-type: none"> Städtebaulichen Nutzungskonzept zur behutsamen Integration der neuen Gebäude in die Bestandssituation Erhalt der eingetragenen Kulturdenkmale Herrenhaus sowie sog. Fachwerkkate (§ 5 DSchG) Weitgehende Berücksichtigung der Anforderungen des Natur- & Artenschutzes gemäß Restriktionsplan (Waldabstand, Erhaltung der Bäume, Umgang mit dem Thema Fledermäuse) Erhalt/Verbesserung des parkartigen Charakters der Gesamtanlage Lösung zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser, dass nicht in das vorhandene Abwassersystem eingeleitet werden kann. 	<p>Die neue Bebauung soll sich in die umgebene Bebauung einfügen und behutsam auf den Bestand reagieren. Gewünscht wird eine 2-3 geschossige Bebauung in offener Bauweise.</p> <p>Hinsichtlich der Bauweise und Geschossigkeit werden als Ergebnis des Kolloquiums für Investoren keine zwingend einzuhaltenden Vorgaben gemacht.</p>	
1.2	Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Erschließungskonzept (Text & Plan M 1:1.000) 	<ul style="list-style-type: none"> Erschließung für den MIV über den Eiderbrook Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Quartier (weitgehend autoarm) und somit Nachweis ausreichender Stellplätze im Quartier Barrierefreie innere Erschließung und Anbindung an den Eiderbrook sowie Anbindung für Fußgänger und Radfahrer über den Speckenbeker Weg (DIN 18024). Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine nachträgliche Anhebung des Speckenbeker Weges auf Höhe der vorhandenen nördlich gelegenen 	<p>Alle Freiflächen sollen soweit möglich barrierefrei gestaltet werden. Die Zuwegung zum Quartier soll rollstuhlgerecht ausgeführt werden.</p> <p>Gewünscht wird ein verkehrsberuhigtes und weitgehend autoarmes Quartier mit zentralen Parkplatzflächen. Die Anbindung an den Bestand soll „inklusiv“ gestaltet sein. Integriert werden sollen alternative Mobilitätssysteme wie „Stattauto Kiel“ und das Anruf-Linien-Taxi „ALITA“ der Kieler Verkehrsgesellschaft mbH.</p>	

Geforderte Leistungen und Bewertungskriterien



			<i>Bebauung möglich sein muss.</i>		
1.3	Ökologisches Bauen	<ul style="list-style-type: none"> Angabe von vorgesehenen Baustandards, Fassadenmaterialien sowie anderen Oberflächenmaterialien 		<p>Gewünscht wurden eine ökologische Bauweise und höchste ökologische Standards (z.B. nicht vollständig versiegelte Zuwegungen, naturnahe Spielräume, offene Regenwasserentsorgung).</p>	
1.4	Inklusion	<ul style="list-style-type: none"> Beschreibung eines Wohnkonzeptes insbesondere mit Angaben zur Inklusion (Text) Auflistung der unterschiedlichen Wohnformen mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen, einschließlich der Angabe, welche Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2 (Wohnungen)sind Angabe von Kaufpreisen bezogen auf die Bruttogeschossfläche bzw. Miethöhen (NKM) bezogen auf die Wohnfläche je nach Wohnungstyp Angabe, wieviele Wohneinheiten und 	<ul style="list-style-type: none"> Zielsetzung ist, ein „inklusives“, barrierearmes Wohnquartier zu schaffen, in dem Menschen mit und ohne Behinderung, jung und alt, Familien oder Singles – also aller am sozialen Leben Beteiligten ein neues Zuhause finden. Berücksichtigung von Wohnangeboten für Menschen, die einen Wohnberechtigungsschein haben (Richtwert der sozialen Wohnraumförderung: ca. 30 % des Wohnungsangebotes im Quartier) und/ oder Möglichkeiten für genossenschaftlich organisierte Wohnformen (frei finanziert oder Mischung frei finanziert/gefördert). Ein höherer Anteil an gefördertem Wohnungsbau ist konzeptabhängig möglich. Organisation eines Quartiersmanagements ggf. ergänzt durch ein Pflegeangebot Die von der Stiftung Drachensee betreuten 14 bereits auf Hof Hammer lebenden Menschen mit Behinderung sollen mit kleinen bedarfsgerechten Wohnungen (ca. 	<p>Unter dem Thema „Inklusion“ wie auch den anderen Oberthemen werden insbesondere unterschiedliche Wohnformen gefordert (u.a. unterschiedliche Wohnkonzept unter einem Dach, Mehrgenerationenwohnen, unterschiedliche und bezahlbare Eigentumswohnformen, Wohnen für Familien mit Kindern, Wohnen für Menschen mit Behinderung). Sowohl für die Gebäude als auch die Freiflächen besteht der Wunsch nach weitgehender Barrierefreiheit.</p> <p>Mit am häufigsten genanntes Kriterium ist die Realisierung von bezahlbarem Wohnen sowie das Angebot von Sozialem Wohnungsbau. Mehrfach wird der Wunsch an genossenschaftlichen Modellen benannt.</p> <p>Vielfach benannter Wunsch ist die Einrichtung eines Quartiersmanagements oder vergleichbarer Einrichtungen. Darüber hinaus werden ein Betreuungsangebot vor Ort bzw. das Angebot an Pflegedienstleistungen</p>	

Geforderte Leistungen und Bewertungskriterien



	<p><i>Bruttogeschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden sollen und welche Angebote für genossenschaftliches Wohnen vorgesehen sind</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Benennung erster Vorstellungen, wie ein mögliches Quartiersmanagement organisiert werden könnte (Text)</i> ▪ <i>Angabe, welche Art von Betreuungs- und Pflegeangeboten eingerichtet werden soll (Text)</i> ▪ <i>Vermarktungskonzept (Text)</i> 	<p><i>45m² Größe) soweit möglich berücksichtigt werden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Einbindung der Nutzer in die Planung</i> 	<p><i>gewünscht. Das Quartier soll durch die Bewohner und mit den Bewohnern gestaltet werden.</i></p> <p><u><i>Seitens der Landeshauptstadt Kiel sind folgende Konzepte denkbar:</i></u></p> <p><i>Der Bedarf an Betreuungs- oder Pflegeangeboten kann durch die Leistungen eines ambulanten Pflegedienstes gedeckt werden. Gegebenenfalls könnte ein Pflegedienst ein Büro vor Ort eröffnen (Modell DRK, Groß-Kielstein) und verschiedene Leistungspakte anbieten.</i></p> <p><i>Wenn innerhalb des Wohnprojektes alternative Wohnformen für pflegebedürftige Menschen, wie beispielsweise Wohn- oder Hausgemeinschaften entstehen, wäre ein Anbieter, eine Anbieterin vor Ort. Beratungsangebote, ein offener Mittagstisch, die Organisation von Pflegeleistungen könnten dann auch den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartieres offenstehen.</i></p> <p><i>Im Rahmen des Quartiersmanagements kann eine von freiwillig Engagierten betriebene niedrigschwellige Anlaufstelle entstehen, die die Bewohnerinnen und Bewohner bei Fragen der Alltagsbewältigung unterstützt.</i></p> <p><i>Bestehende Beratungsstellen, u.a. der</i></p>
--	---	--	--

Geforderte Leistungen und Bewertungskriterien



				<i>Pflegestützpunkt in der Landeshauptstadt Kiel, könnten in den vorhandenen Gemeinschaftsräumen Sprechstunden anbieten.</i>	
1.4	Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Text zum Thema Nachbarschaft und Organisation gemeinsam nutzbarer (Frei-) Räume</i> ▪ <i>Angabe von Flächen, die der gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen werden</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Vorschläge zur Organisation der Gemeinschaft bzw. zur frühzeitigen Einbindung zukünftiger Nutzer</i> ▪ <i>Maßnahmen zur Stärkung der Nachbarschaft</i> 	<i>Es werden eine gemeinschaftliche Organisation des Zusammenlebens sowie frühzeitige Einbindung der künftigen Bewohner und Nutzer gewünscht. Unter dem Thema „Nachbarschaft“ wie auch den anderen Themenfeldern werden vielfach Gemeinschaftsräume und Begegnungsstätten z.B. in Form von Räumlichkeiten oder eines Gemeinschaftshauses, gemeinsamer Werkstätten, Ateliers, Proberäumen sowie eines Fahrradraumes mit Werkstatt gefordert. Gemeinschaftsflächen sollen in Form von Gemeinschaftsgärten, gemeinsam nutzbaren Grünflächen oder Kinderspielbereichen ebenfalls in die Konzepte integriert werden. Ergänzend werden Räume/Läden fürs Arbeiten sowie für die Nahversorgung gewünscht.</i>	
2.	Erfüllung energetische Standards				10 Punkte
2.1	Energie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Angaben zum energetischen Standard</i> ▪ <i>Angaben zum Energieversorgungskonzept</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Vorgabe Energetischer Mindeststandards für Gebäude gemäß Ratsbeschluss (siehe Anlage):</i> ▪ Anforderung Neubau mit Primärenergiebedarf 45 % unter EnEV Anforderung - Effizienzhaus 55; Unterschreitung der U-Werte des Referenzgebäudes um ca. 30 %, alternativ Unterschreitung des spezifischen 	<p><i>Eine autarke Energieversorgung wäre wünschenswert.</i></p> <p><i>Es werden hohe energetische Standards (mehr als die gesetzlich vorgeschriebenen) gewünscht.</i></p>	

Geforderte Leistungen und Bewertungskriterien



			<p>Transmissions-wärmeverlustes H_t um 30 % (Bezug U-Werte Referenzgebäude); nach Möglichkeit soll der Passivhausstandard erreicht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmeenergieversorgung (Heizung und Warmwasser) soll zu 100 % aus der Nutzung von erneuerbaren Energien und/oder Kraft-Wärme-Kopplung erfolgen. Die Auswahl der Versorgungsmodelle und Varianten ist freigestellt, so dass auch unterschiedliche Versorgungslösungen (z. B. Biogas, Holzpellets mit Solarthermie oder Erdwärme mit Solarstrom) zum Einsatz kommen können. Innovative Objekt- oder Areal-Wärmeversorgungsmodelle sind ausdrücklich erwünscht. ▪ Die eingetragenen Kulturdenkmale sind hinsichtlich der Barrierefreiheit und der Energieeinsparung gesondert auf Verträglichkeit zu prüfen. 		
3.	Grundstückspreis				20 Punkte
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaufpreisangebot mit aussagekräftigen Kalkulationsunterlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erwartet wird ein angemessenes Kaufpreisangebot in Abhängigkeit von Art und Maß des baulichen Konzeptes. 	<p>Mit dem Angebot werden aussagefähige Kalkulationsunterlagen erwartet, die eine Überprüfung der Angemessenheit des Kaufpreisangebotes ermöglichen.</p> <p>Der Bodenrichtwert im Einzugsbereich ergibt sich aus der in Internet zugänglichen Bodenrichtwertkarte.</p>	
	Max. Summe				100 Punkte

Bewertung der Angebote



Qualität des Konzeptes (70%)

energetischer Standard (10%)

Grundstückspreis (20%)

**Zuschlags
entschei-
dung**



3. Weiteres Vorgehen

Beschlussfassung OBR/ BA

**Abgabe von Angeboten durch die
Projektentwickler (3 Monate)**

**Einzelerörterung und Auswahl im
August 2013**

**Entscheidung durch den OBR/ BA/ Rat
im Herbst 2013**

Und jetzt ?



Hof Hammer inklusiv

www.kiel.de



Stadtplanungsamt

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Eine Präsentation der
Landeshauptstadt Kiel
Stadtplanungsamt

in Zusammenarbeit mit der
Kooperation

Dahmen + Schramm-Braun GbR
Wolfskamp 35
24113 Molfsee

und

Dipl.-Ing. Johannes Kahl
Kinder- und Jugendmoderator
Stegengraben 4
24786 Rendsburg