

## **Modellverfahren „Hof Hammer inklusiv“**

Protokoll des öffentlichen Kolloquium für Investoren, Projektentwickler und Verbände, am 09.01.2013, 15:30 bis 17:10 Uhr, im Großen Sitzungssaal der Landwirtschaftskammer, Holstenstraße 106-108

### Teilnehmer der Verwaltung Landeshauptstadt Kiel

Herr P. Todeskino	Bürgermeister
Herr F. Gosmann	Stadtplanungsamt
Herr T. Stüber	Stadtplanungsamt
Frau K. Teichert	Stadtplanungsamt
Herr R. Lohse	Stadtplanungsamt
Herr G. Polei	Immobilienwirtschaft
Herr M. Hanke	Immobilienwirtschaft
Herr H. Schmidt	Immobilienwirtschaft
Herr M. Wagner	Amt für Wohnen und Grundsicherung
Frau A. Witte	Amt für Familie und Soziales
Herr F. Schultz	Amt für Familie und Soziales

Von Seiten der Investoren, Projektentwickler und Verbände haben 16 Institutionen teilgenommen. Darüber hinaus haben sich noch 35 Personen in die Unterschriftenliste „Zuhörer“ eingetragen. Insgesamt haben ca. 75 Personen teilgenommen

### **Begrüßung und Vorstellung**

Herr Bürgermeister Todeskino begrüßt die Anwesenden und ist erfreut über das große Interesse am öffentlichen Kolloquium.

Frau Teichert, Projektleiterin vom Stadtplanungsamt, stellt die Mitarbeiter der Verwaltung vor. Anschließend stellen sich die Vertreter der Investoren, Projektentwickler und Verbände vor.

### **Erläuterung des Begriffs Inklusion**

Frau Witte, Leiterin des Amtes für Familie und Soziales, erläutert den Begriff Inklusion und weist auf das Leitbild und örtliche Teilhabeplanung für Menschen mit Behinderung in der Landeshauptstadt Kiel (2011) hin, in dem Hinweise und Anforderungen zum Thema Wohnen enthalten sind. Grundsätzlich geht es um die selbstbestimmte Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am gesellschaftlichen Leben in einer barrierefreien Stadt. Die frühzeitige Berücksichtigung von Bedarfen und Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner eines inklusiven Wohnprojektes ist von zentraler Bedeutung.

### **Mehrstufiger Prozess des Modellverfahrens**

Frau Teichert stellte die Rahmenbedingungen des Modellverfahrens „Hof Hammer inklusiv“ und im Detail die 4 Stufen mit einer Powerpoint-Präsentation vor. Stufe 1 bildet die Interessenbekundung von Investoren, Projektentwicklern und Verbänden mit dem Kolloquium. Stufe 2 dient der Qualitätsfindung mit der Definition von Kriterien für die Grundstücksvergabe im Rahmen der öffentlichen Planungswerkstatt am 26. Januar 2013 in der Uwe-Jens-Lornsen-Schule in Hammer. Stufe 3 bildet die Angebotsabgabe der Investoren und Vorhabenträger im Mai 2013. Stufe 4 wird die Zuschlagserteilung durch die städtischen Gremien und der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sommer 2013 sein.

## **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Frau Teichert wies auf die Rahmenbedingungen hin. Dazu zählen die Lage im Stadtgebiet, die grüingeprägte Umgebung des Hofes Hammer, aktuelle Nutzungen der Bestandsgebäude, Aspekte des Denkmalschutzes, Restriktionen aus dem Naturschutz (Artenschutz, Baumschutz, Walderhalt und angrenzendes Flora-Fauna-Habitat-Gebiet der Eider) und die Erschließung des Geländes. Ein Testentwurf des Stadtplanungsamtes skizziert die mögliche Neubebauung, den Erhalt zweier denkmalgeschützter Gebäude und der Gebäude am westlichen Waldrand, den weitgehenden Erhalt des prägenden Gehölzbestandes und die denkbare verkehrliche Erschließung über den Eiderbrook. Sollten hier Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden, wären 40 bis 50 Wohneinheiten realisierbar.

## **Diskussion**

In der Diskussion wurden unterschiedliche Themen behandelt, hier erfolgt nur die Darstellung wesentlicher Punkte.

- **Mix von unterschiedlichen Nutzergruppen, Wohnungen**

Ziel ist es, ein „inklusives“ Wohnquartier zu entwickeln. Die konkrete Ausgestaltung ist noch nicht vorgegeben. Im Rahmen der Planungswerkstatt werden hierzu voraussichtlich Kriterien erarbeitet und diese werden dann Bestandteil der anschließenden Ausschreibung. Es liegt im Ermessen der Investoren zu entscheiden, in welcher Form diese Kriterien Berücksichtigung finden können. Es besteht Konsens, die von der Stiftung Drachensee betreuten 14 bereits auf Hof Hammer lebenden Menschen mit Behinderung mit kleinen bedarfsgerechten Wohnungen (ca. 45m<sup>2</sup> Größe) soweit möglich zu berücksichtigen. Die Stiftung Drachensee wird gebeten, die Bedarfe der heutigen Bewohner zur Weitergabe an die potenziellen Investoren darzulegen. Bei der Vergabe haben Konzepte für viele unterschiedliche Nutzergruppen, die den Gedanken der Inklusion umsetzen, sicherlich bessere Chancen als klassische Nutzungskonzepte für wenige Nutzergruppen.

- **Städtebau**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen ergibt sich beim Testentwurf ein Nettobauland von ca. 23.000 m<sup>2</sup>. Möglich erscheint eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine 2-geschossige Bauweise mit Staffelgeschoss. Die Anzahl der Wohneinheiten ist konzeptabhängig und abhängig von der zukünftigen Mischung von Wohnungsgrößen und Bewohnerstruktur. Bürgermeister Todeskino bemerkt, dass er dichtere Konzepte vor dem Hintergrund einer höheren Wirtschaftlichkeit begrüßen würde. Die naturräumlichen Restriktionen sind zu beachten.

- **Verkehrerschließung**

Die heutige Erschließung vom Speckenbeker Weg erfüllt nicht die Kriterien einer zeitgemäßen barrierefreien Zufahrtstraße. Alternativ dazu zeigt der Testentwurf eine Anbindung über die Straße Eiderbrook von Nordwesten. In wenigen Minuten Fahrzeit sind die leistungsfähige Hamburger Chaussee und die Rendsburger Landstraße mit diversen Einkaufsmöglichkeiten zu erreichen. Eine Bushaltestelle liegt an der Hamburger Chaussee in ca. 400 m Entfernung.

- **Planungswerkstatt, Kriterien für die Grundstücksvergabe**

Die ganztägige Planungswerkstatt am 26. Januar 2013, 10:00 Uhr bis ca. 17:00 Uhr dient dazu, Qualitäten und Ziele, vornehmlich aus Nutzersicht, zu entwickeln und zu definieren. Dazu sind Bürgerinnen und Bürger, Interessierte, Verbände und Initiativen aufgefordert Ideen und Ansprüche an die Quartiersentwicklung zu formulieren. Dem sozialen Aspekt mit einer Annäherung an das Ideal des Inklusionsgedanken wird sicher ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist ebenso ein ganz wichtiger Punkt.

**Abschluss**

Frau Teichert bedankt sich bei den anwesenden potenziellen Projektbetreibern für die Diskussion. Die Landeshauptstadt Kiel bietet am 18.01.2013, 10:00 Uhr einen Ortstermin zur Besichtigung des Areals „Hof Hammer“ für die Investoren an.

gez. Ralf Lohse