

**Interfraktionelle Arbeitsgruppe „Binnenhafen – Nooröffnung“**

hier:

**Beschluss der Ratsversammlung vom 9. Juli 2015**

Bereich	Grundsätzlich umsetzbar	Grundsätzlich umsetzbar, aber Widerspruch zu anderen Workshop-Ergebnissen	Fragestellung/ zu klären	Beschluss Ratsversammlung 9. Juli 2015
Allgemein			Soll ein Investor gefunden werden, oder ist eine Aufteilung von Baufeldern unter mehreren Investoren möglich?	Investoren können sich für ein oder mehrere Baufelder bewerben. Die Stadt behält sich vor, die Baufelder an mehrere Investoren aufzuteilen.
			Werden nur Investoren oder auch Projektentwickler akzeptiert?	Es werden nur Investoren akzeptiert.
Bebauung allgemein/ Ökologie	Bebauung nach Standards (Gold, Silber)		Welche ökologischen Standards sollen festgeschrieben werden? Soll ein eigener Ökostandard entwickelt werden? Oder soll im Wettbewerb auf gewünschte ökologische Standards hingewiesen und diese in die Bewertung einbezogen werden? In diesem Fall Festlegung eines Mindeststandards?	Hinweis auf Bedeutung der Nachhaltigkeit (insb. der energetischen) sowie die genannten Erwartungen in Aufgabenstellung des Vermarktungsverfahrens. Bewertung der Nachhaltigkeit der geplanten Bebauung über eine entsprechende Punktwertung in der Bewertungsmatrix. Festlegung eines Mindeststandards (z.B. Effizienzhaus SH-Standard gem. sozialer Wohnraumförderung).
	Entwicklung eines eigenen Ökostandards; Festlegung von Qualitätsstandards mit Zertifizierungssystem per Punktesystem für Ökostandards			
	Nachhaltige Bauqualität			
	Keine Styropor-Wärmedämmung sondern andere, nachhaltige Dämmsysteme (z.B. zweischalige Wände)			

	Wärmeversorgung über BHKW (möglichst erneuerbare Energien)		Als Forderung formulieren oder als Wunsch mit Berücksichtigung in der Bewertungsmatrix?	Die Wärmeversorgung des Quartiers soll über ein BHKW oder über eine andere regenerative Energieversorgung erfolgen.
<b>Quartier Nooröffnung allgemein</b>	Städtebauliches Grundkonzept gemäß Skizze Workshop		Wie sollen die städtebaulichen Grundzüge vorgegeben werden?	(Hinweis: Städtebau muss sich in den bestehenden städtebaulichen Entwurf einfügen. Abstimmung städtebauliches Konzept mit MIB.)
	Wohnbebauung in zwei Halbringen zur Nooröffnung			Vorgabe der Bebauung entlang der Wasserkante sowie der Raumkanten an der Straße gem. bisherigem Konzept, grundsätzliche Struktur gem. Workshop als Anhaltspunkt mitliefern. Vorgabe von entsprechenden Baufeldern.
	Hochwertige Bebauung			Bewertung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten im Rahmen des Vermarktungsverfahrens (Bewertungsmatrix).
	Keine Durchgangsstraße		Festlegung als Vorgaben für das Vermarktungsverfahren?	Die innere Erschließung des Quartiers soll über Spiel- oder Wohnstraße(n) erfolgen, es soll keine Durchgangsstraße entstehen.
	Spielstraße, Wohnstraße			

	Wohn-Parken unter der Erde		Festlegung als Vorgaben für das Vermarktungsverfahren?	Vorgabe für alle Baubereiche: Pkw's der Bewohner sollen nicht im öffentlichen Raum sichtbar sein, Stellplätze sind im oder am Gebäude in Garage/Tiefgaragen vorzusehen.
	Gesunde Durchmischung von Miet- und Kaufobjekten		Wie soll die Vorgabe im Vermarktungsverfahren erfolgen? Oder soll die Umsetzung dieses Kriteriums im Rahmen der Flächenvergabe erfolgen?	Es ist Mietwohnungsbau zu erstellen.
<b>Quartier Nooröffnung allgemein</b>	Wohnungsmix entsprechend Demografie-Entwicklung		Wie soll die Vorgabe im Vermarktungsverfahren erfolgen? Oder soll die Umsetzung dieses Kriteriums im Rahmen der Flächenvergabe erfolgen?	Die entsprechenden Erwartungen werden in der Aufgabenstellung ausgeführt. Die Umsetzung wird in der Bewertungsmatrix bei Bewertung des Nutzungs-/ Funktionskonzepts entsprechend berücksichtigt.
	Auch kleine Wohneinheiten			
	Freizeit und Wohnen in Einklang bringen			
	Mehrgenerationenwohnen			
	Wohngemeinschaften			
	multifunktional			
	Gemeinschaftshaus/-raum			

	Sozialer Wohnungsbau		Welcher Anteil? Minimal- oder Maximalwert festlegen? Anteil an Wohneinheiten oder Wohnfläche?	<p>Mindestens 25 % der Wohnfläche sind als sozial geförderter Wohnungsbau im 1. Förderweg zu erstellen (Mietobergrenze 5,20 Euro).</p> <p>Im Rahmen dieser mindestens 25 % der Wohnfläche sind Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Zuschnitts vorzusehen. Mindestens die Hälfte der Anzahl dieser Wohnungen sind in ihrer Größe so zu gestalten, dass sie der Mietobergrenze für ALG II-Empfänger gem. KdU-Richtlinie des Kreises Rendsburg-Eckernförde entsprechen. Die geförderten Wohnungen sind mit frei finanzierten Wohnungen zu mischen.</p> <p>Bewertung der Erreichung oder Überschreitung dieser Forderung in Bewertungsmatrix.</p>
<b>Quartier Nooröffnung allgemein</b>	Seniorenrechtliche Wohnungen		Wie soll die Vorgabe im Vermarktungsverfahren erfolgen? Sollen Anteile vorgegeben werden? Oder als Wunsch/Forderung formulieren und bei der Bewertung entsprechend berücksichtigen?	Die entsprechenden Erwartungen werden in der Aufgabenstellung ausgeführt. Die Bebauung ist in Bezug auf die Barrierefreiheit mindestens gem. LBO zu gestalten, eine darüber hinausgehende Barrierefreiheit ist erwünscht. Die Umsetzung wird in der Bewertungsmatrix bei Bewertung des Nutzungs-/ Funktionskonzepts entsprechend berücksichtigt.
	Behindertengerechte Wohnungen Barrierefreie Wohnungen			
	Barrierefreiheit des öffentlichen Raums		Wie soll die Vorgabe im Vermarktungsverfahren erfolgen?	Der öffentliche Raum ist barrierefrei zu planen.
<b>Quartier Nooröffnung – Bebauung an der</b>		Bebauung mit Einfamilienhäusern (Reihenhäuser, Kettenhäuser)	Entscheidung treffen? Oder dem Konzept des Bauherren überlassen und bei Bewertung des Konzepts einordnen?	Die Neubebauung ist als Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau zu erstellen.
		Geschosswohnungsbau (keine Einfamilienhäuser)		

<b>Wasserkante</b>	Zweigeschossig und Dach			Festlegung von 2 Vollgeschossen + Dach
	Parken im Haus (nicht zwangsläufig Tiefgarage, aber „versteckt“)		Festlegung als Forderung?	Pkw's der Bewohner sollen nicht im öffentlichen Raum sichtbar sein, Stellplätze sind im oder am Gebäude in Garage/Tiefgaragen vorzusehen.
	Unterstützung der grünen Uferpromenade durch Art/Form der Bebauung			Entsprechende Formulierung in der Aufgabenstellung
<b>Quartier Nooröffnung – Bebauung Innenbereich</b>	Geschosswohnungsbau			Festlegung von 3 Vollgeschossen + Dach
	Dreigeschossig und Dach			
	Tiefgarage		Festlegung als Vorgaben für das Vermarktungsverfahren?	Pkw's der Bewohner sollen nicht im öffentlichen Raum sichtbar sein, Stellplätze sind im oder am Gebäude in Garage/Tiefgaragen vorzusehen.
<b>Quartier Nooröffnung – Bebauung Innenbereich</b>	Wohnen im Kernbereich der Fläche			Als gewünschte Vorgabe in der Aufgabenstellung formulieren, entsprechende Bewertung des städtebaulichen Konzepts und des Nutzungskonzepts.
	Gewerbe eher am Schulweg			

<b>Bebauung Gaethjestraße</b>	Bebauung ja/nein		Soll der nördliche Hafenbereich/ Gaethjestraße bebaut werden?	Eine Bebauung soll erfolgen.
	Vorgabe eines Baustils „Kleine Speicherstadt“		Soll ein Baustil vorgegeben werden?	Es soll für das Vermarktungsverfahren kein Baustil vorgegeben werden.
	Zweigeschossig 6 m Traufhöhe + Dach (oder 1,5 Geschosse)		Welche Festlegung als Vorgaben für das Vermarktungsverfahren?	Festlegung von zwei Vollgeschossen, bis 7 m Traufhöhe, Satteldach
	Satteldach			
	Unterbrechung von MI 2 (dritteln?) um Sichtbeziehungen und Durchgänge (öffentlich) zu schaffen		Festlegung für weitere Planung?	Das Baufeld MI 2 (Entwurf B-Plan) ist in mindestens 3 Baukörper zu teilen. Zwischen den Baukörpern sind Sichtbeziehungen zum Wasser und öffentliche Durchgänge zu schaffen.
	Erdgeschossnutzung gewerblich (maritim, hafenaffin)			Formulierung der gewünschten gewerblichen Nutzung (öffentlichkeitswirksam, zugänglich, maritim, touristisch) in der Aufgabenbeschreibung, entsprechende Bewertung des Nutzungs-/Funktionskonzepts.
	Nutzung obere Geschosse offen			
	Cafés, Bistros, Galerie			
Promenade/Wasserkante öffentlich			Wird wie bisher in Planung berücksichtigt.	
<b>Freiflächen</b>	Optische Verbindung Reeperbahn – Wasserfläche			Bei Gestaltung des Quartiers ist eine Sichtachse von der nördlichen Reeperbahn zur neuen Wasserfläche zu schaffen.
<b>Freiflächen</b>	Einbindung Freiflächen/Wege in Radwegkonzept, Fußwegkonzept, Wanderwegenetz Windebyer Noor			Die innere Erschließung des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer ist an das öffentliche Wegenetz in geeigneter Form anzubinden.

## **Vorschlag/Beispiel Bewertungsmatrix Vermarktungsverfahren**

Die aufgeführten Wertigkeiten der Bewertungsbereiche sind beispielhaft und noch politisch festzulegen.

Die Einzelkriterien in den Bewertungsbereichen sowie die Wertigkeiten sind Vorschläge/Beispiele und im Rahmen der Erarbeitung der Ausschreibung zu definieren.

### **Vorschlag/Beispiel erste Stufe Vermarktungsverfahren**

Bewertungsbereiche und Wertigkeiten:

- Nutzungskonzept 40 %
- Städtebau 20 %
- Referenzen des Investors 20 %
- Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit 20 %

### **Vorschlag/Beispiel zweite Stufe Vermarktungsverfahren**

Bewertungsbereiche und Wertigkeiten:

- Nutzungskonzept 25 %
- Städtebau/Gestaltung 25 %
- Nachhaltigkeit/Energie 15 %
- Freiraumgestaltung 15 %
- Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit 20 %

Maximal erreichbare Gesamtpunkte: 1000

Bewertungskriterien:

- Nutzungs-/Funktionskonzept max. 250 Punkte
- Städtebau und Gestaltung max. 250 Punkte
- Nachhaltigkeit der Bebauung/Ökologie max. 150 Punkte
- Freiraumplanung max. 150 Punkte
- Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit max. 200 Punkte