

Orientierungshilfe für die Bewerbenden zu den Bewertungskriterien

Konzeptverfahren „Ehemaliger Britischer Yacht-Club“

Bewertungskriterien

Oberstes Ziel ist die qualitätsvolle Entwicklung dieser für Kiel bedeutenden Wasserlage. Für diesen besonderen Ort soll eine nachhaltige Mischung verschiedener Konzepte und Ideen zu erreicht werden. So sind die Bewertungskriterien auch an den **Nachhaltigkeitszielen der Landeshauptstadt Kiel** ausgerichtet und für den Ort, für die Aufgabe spezifiziert. Die drei in Wechselwirkung stehenden Nachhaltigkeitsdimensionen Ökonomie, Ökologie, und Soziales finden sich dabei kriterienübergreifend wieder.

So gilt es die Potenziale der bestehenden Infrastrukturen und des Freiraums zu heben, Aspekte des Denkmalschutzes, der Baukultur und Umweltbelange zu berücksichtigen, sowie das soziale Miteinander zu ermöglichen. Ausdrücklich sind auch ungewöhnliche und innovative Lösungen erwünscht, die mit dem Struktur- und Nutzungskonzept für die Liegenschaft des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs vereinbar sind.

Die Bewertung der eingehenden Konzeptideen erfolgt anhand der nachstehenden Kriterien:

- A Nutzung der maritimen Lagegunst
- B Soziales Miteinander
- C Ökologische Nachhaltigkeit
- D Gestaltung mit Ortsbezug
- E Machbarkeit

Diese Kriterien unterliegen keiner Priorisierung. Es ist nicht zwingend, jedoch empfehlenswert, jede Kategorie im Konzept zu berücksichtigen. Die Beurteilung anhand der Bewertungskriterien erfolgt durch die Vergabekommission.

Als Orientierungshilfe sind für diese Kategorien nachstehend differenzierte Aspekte genannt, die für die Konzeptausarbeitung herangezogen werden können. Die Liste ist nicht als vollständig anzusehen, sondern soll vielmehr als Anregung für die Erarbeitung der Bewerbung dienen.

Darüber hinaus ist dieser Liste (A-E) eine tabellarische Übersicht angefügt, die Aufschluss darüber gibt, welche Planungsvorgaben als Bindung bzw. Maßgabe zu berücksichtigen sind und wo dazu nähere Informationen im Auslobungstext bzw. in den Planungsgrundlagen – und Informationen zu finden sind. Das Einhalten der Planungsvorgaben übernimmt die Vorprüfung durch das Vergabemanagement.

A. Konzeptidee zur Nutzung der maritimen Lagegunst

Gemäß dem Leitziel „Nutzung der maritimen Lagegunst“ soll die Entwicklung des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs insbesondere der Realisierung eines musealen Bildungs- und Handwerksstandortes zum Thema Segelsport und Schiffsbau unter besonderer Berücksichtigung des Erweiterungsbedarfs der gewerblich-industriellen Nachbarschaft der Werften erfolgen. Konzeptionelle Ideen, die das Struktur- und Nutzungskonzept für den ehemaligen Britischen Yacht-Club innovativ umsetzen und dabei die erwähnte maritime Lagekunst hinsichtlich der Ziele nutzen werden positiv bewertet.

Dies gilt beispielsweise für ...

<p>...eine Nähe zur maritimen Wirtschaft, ...</p>	<p>... siehe hierzu z. B. https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/Themen/Wirtschaft/Maritime-Wirtschaft/maritimeWirtschaft.html</p>
<p>...eine Nutzung, die die Rolle Kiels als Segelhauptstadt fördert und einen Beitrag zur Marke KIEL.SAILING-CITY leistet, ...</p>	<p>... siehe hierzu z. B. https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/_kiel_als_marke/_markenbildungsprozess.php</p>
<p>... die Originalität des Konzeptes, sein Innovationsgehalt, wie z. B. hinsichtlich ...</p>	<p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zielstellung - Flächennutzungskonzept - Kooperationen - ...
<p>...den Bezug „Nutzung – Gestaltung“, wie z. B. hinsichtlich ...</p>	<p>... der Fläche und Konzeptinhalte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innovative Flächenkonzepte - Multifunktionalität - kleinteilige Nutzungsmischung - hohe Nutzungsvielfalt - Schaffung von Freiraum - Synergien mit <ul style="list-style-type: none"> - direktem Umfeld/anderen Nutzern - öffentlichen Räumen - Nachbarschaften ... <p>... der Bedeutung des Nutzens für</p> <ul style="list-style-type: none"> - das direkte Umfeld - die Nachbarschaften - die Ortsteile Pries-Friedrichsort und Holtenau - die Landeshauptstadt Kiel

B. Soziales Miteinander

Um dem Ziel der öffentlichen Zugänglichkeit gerecht zu werden verbleibt ein großer Anteil der Flächen in öffentlicher Verantwortung.

Konzepte die die Integration des Ortes in den Stadtteil ermöglichen, z. B. durch eine Bereitstellung von Infrastruktur in Nutzermischung, durch Weiterbildungs- oder Kulturangebote oder durch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur, sind positiv zu bewerten. Das bedeutet das soziale Konzepte, denen Teilhabe innewohnt als auch deren Nutzer*innen in Form von Teilhabe an diesem Ort willkommen sind. Generell geht es um die Förderung von Stadt(teil)integration und Lebensqualität – für Friedrichsort und Holtenau, für die Landeshauptstadt Kiel.

Dazu gehören beispielsweise ...

... ein gesamtöffentlicher Nutzen der Konzeptausrichtung wie z. B. hinsichtlich ...	<p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bildung, Ausbildung, Beschäftigung - Kultur - Sport. Freizeit, Erholung - Prävention - Gesundheitsförderung - ...
... die städtebauliche Qualität ...	<p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raumbildung - Architektur und Materialität - Identität - Identifikationswert - ...
... soziale Teilhabe durch z. B. ...	<p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generationengerechtigkeit - Familienfreundlichkeit - Inklusion - Barrierefreiheit - die Bereitstellung sozialer Infrastruktur - Betriebsorganisation / Mitarbeiterfürsorge - ...
... Stadtteilintegration durch z. B. ...	<p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transparenz - lebendige Nachbarschaften - das Miteinander stärken - ...
... soziale Infrastruktur wie z. B. ...	<p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantine - Begegnungsräume - Aktivitätsflächen - Pausenangebot - Gesundheitsvorsorge - ...

C. Ökologische Nachhaltigkeit

Eine Steigerung der Attraktivität der Förde und ihrer Uferbereiche, ohne dabei die biologisch-ökologische Leistungsfähigkeit als Natur- und Landschaftsraum zu vernachlässigen, ist einer der Schwerpunkte im „[Rahmenplan Kieler Förde](#)“ und somit auch von unmittelbarer Relevanz für die Entwicklung der Liegenschaft des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs. Aktiver Klimaschutz ist weiterhin eines der Kernziele der Landeshauptstadt und spiegelt sich als solches auch im Kieler Masterplan 100 % Klimaschutz. Konzepte, die Kiel dabei unterstützen bis 2050 klimaneutral oder eine „[Zero Waste City](#)“ zu werden, sind positiv zu bewerten.

Ansätze sind hier beispielsweise ...

<p>...der sparsame Umgang mit der Ressource Boden z. B. durch ...</p>	<p>... ein Flächennutzungskonzept zu/r</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimierung des Flächenbedarfs - Minimierung der Flächenversiegelung - multifunktionalen Flächennutzung - überbetrieblichen Kooperationen <p>... Konzept zur Klimafolgenanpassung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selbst-Prüfung des Unternehmens zur Klimafolgenanpassung
<p>... Wassermanagement durch z. B. ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Multifunktionale Flächennutzung - Begrünung - ...
<p>... der ressourcenschonende Umgang mit Baustoffen durch z. B. ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Einsatz gesunder und nachhaltiger Baustoffe - Zertifizierung mittels Lebenszyklusbetrachtung (z.B DGNB) - Schadstoff- und Emissionskonzept - Nachhaltiges Beschaffungs-, Bewirtschaftungs- und Abfallkonzept - ...
<p>... der ressourcenschonende Betrieb ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Herstellung klimafreundlicher / nachhaltiger Produkte - Energiekonzept - Schadstoff- und Emissionskonzept - Nachhaltiges Beschaffungs-, Bewirtschaftungs- und Abfallkonzept - Kooperation / Netzwerk für Beschaffung / Fortbildung - Gebäudemanagement - ...

<p>...energetisches Konzept zur Minimierung Energieverbrauch und CO₂-Emissionen der Gebäude z. B. hinsichtlich ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der Energetischen Mindeststandards der Landeshauptstadt Kiels („InBA®-Standard“ - Primärenergiefaktor und Dämmstandard) - Verzicht auf Erdgas- oder Heizöl-Kessel (Einzelheizungen) - Anschluss an Fernwärme oder <ul style="list-style-type: none"> - Energie- und Wärmeversorgungskonzept - Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung - Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung - Einsatz erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung - Minimierung Flächenbedarf - Baustoffrecycling und -Auswahl - Umwelttechnologien über den Branchenstandard hinaus - ...
<p>...ressourcenschonendes Mobilitätskonzept für die dort Arbeitenden, Kunden-und Betriebsverkehre, Besuchenden z. B. durch ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Einbindung von - Verkehrsträgern (Bsp. Carsharing) - Mobilitätsstationen - Überbetrieblichen Kooperationen - flächensparende Erschließung - Erstellung einer barrierefreien, auch für Lastenräder und Fahrradanhänger ausreichend dimensionierten und überdachten Radabstellanlage - Ausstattung der Stellplätze mit einem Elektroanschluss mit einer Ladeleistung von min. 3,7 kW - Barrierefreiheit - ...

D. Gestaltung mit Ortsbezug

Das Areal stellt einen bislang unzugänglichen Schlüsselraum zwischen dem Stadtteil und der Kieler Förde dar. Vor Ort präsentiert sich der bauliche Bestand noch unzusammenhängend. Unter Berücksichtigung der einzigartigen Historie des Ortes kann eine vitale Nachbarschaft entwickelt werden. Hierbei kommt dem Freiraum als Klammer zwischen den Einzelbauwerken eine große Rolle zu. Ein Freiraumkonzept, das zum einen das Areal öffnet (visuell, verkehrlich) und zum anderen Aufenthaltsqualitäten generiert. Weiterhin ist der sensible Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz darzulegen.

Vor dem Hintergrund, dass große Flächenanteile in der Verantwortung der Stadt bleiben, um einen Mehrwert für die Öffentlichkeit zu erzielen, werden Dialog und Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und Bewerber*innen mit Fortschreiten des Verfahrens intensiviert.

Wirksam hinsichtlich dieses Kriteriums sind beispielsweise ...

... eine Architektur mit Bezug auf ...	<ul style="list-style-type: none"> - die Nutzung, - die Bebauung im Umfeld, - die Historie - Gesamtheit des Ortes - vorhandene Naturraumelemente - über Höhenentwicklung/ Materialität/ Öffnungen, Kubatur/ Typologie - ...
... die Berücksichtigung baulicher Auflage wie z. B. dem Denkmalschutz und dabei Schaffung von ...	<ul style="list-style-type: none"> - objektbezogener Innovation - ...
... die Landschaftsintegrität über z. B. ...	<ul style="list-style-type: none"> - Höhenentwicklung - Materialität - Öffnungen - Sichtachsen und Blickbezüge - ...
... die Erschließung z. B. hinsichtlich...	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Stufenplanung des Struktur- und Nutzungskonzepts - Anbindung an bestehende Strukturen - Leitsystem - Materialität - ...
... Freiraum- /Außenraumplanung ...	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Stufenplanung des Struktur- und Nutzungskonzepts - Berücksichtigung bestehender Qualitäten - Ausprägung und Wirkung von Gebautem - Einbezug von Naturraumelementen (Wald, Wasser ...) - Aufenthaltsqualität - Berücksichtigung der Nutzerbedarfe, z. B. hinsichtlich analoger Pausenqualitäten, Besonnung/ Verschattung - Anpflanzungen - ...

E. Machbarkeit

Die Umsetzung des jeweiligen Konzepts wird voraussichtlich erhebliche finanzielle Mittel erfordern, ob für den zu leistenden Erbbau- bzw. Mietzins, bauliche Maßnahmen oder auch für den laufenden Betrieb. Daher werden von den Bewerber*innen nachvollziehbare Aussagen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der jeweiligen Konzeptidee abgefordert und hinsichtlich Machbarkeit eingeschätzt.

Weiterhin können in ihrer Umsetzung zeitlich gestufte Konzepte es erlauben, dass auf neue Bedarfe oder Entwicklungen im Stadtteil reagiert werden kann. Wachsende Konzepte stehen für eine resiliente Stadt.

Die Machbarkeit wird beispielsweise generiert durch

... die Konzeptstruktur, hier könnte aufgezeigt werden ...	<ul style="list-style-type: none"> - Gestufte Entwicklung – Stufenplan - Kooperationen - ...
... die Projektorganisation, z. B. ...	<ul style="list-style-type: none"> - Benennung von <ul style="list-style-type: none"> - Aufgaben und Zuständigkeiten - Abläufen – Zeitplan - Definition von Teilzielen - Kommunikationserfordernissen, z. B. zu Inhalten - Schnittstellen - ...
... eine gesicherte Finanzierung, z. B. Angaben hinsichtlich ...	<ul style="list-style-type: none"> - Mittelverfügbarkeit - Partnern - Förderprogrammen - ...
... Analyse von ...	<ul style="list-style-type: none"> - Zielgruppe(n)/Stakeholdern - möglichen Risiken und Entwicklung entsprechender Lösungen - ...

Übersicht der Planungsvorgaben

Die Planungsvorgaben sind verbindlich einzuhalten (vergl. Auslobungstext, Ziff. 11). Sie werden in Bindungen und Maßgaben unterschieden. Bindungen ergeben sich aus der Örtlichkeit, fachrechtlichen bzw. sektoralen Vorgaben sowie bereits vorlaufend gefasster / beschlossener Planungsziele. Sie sind zwingend zu erfüllen. Deren Einhaltung wird durch das Verfahrensmanagement vorgeprüft. Maßgaben besitzen einen größeren Spielraum in der Umsetzung. So sind sie teils als Ziel, teils als Option benannt und sollen von den bzw. der Bewerber*innen in der Bewerbung ausgestaltet werden.

Lfd. Nr.	Planungsvorgaben	Bindung	Maßgabe	vgl. Text „Auslobung“	vgl. Planungsgrundlage / Information
1	Übergreifende				
	– Konzeptidee zur Nutzung der maritimen Lagegunst	X			Flächennutzungsplan (2000) Landschaftsplan (1997) Rahmenplan Kieler Förde Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Kiel Pries / Friedrichsort, siehe Beschluss 2013 (Drs. 0250/2013) Beschluss 2015 (Drs. 0892/2015)
	Soziales Miteinander - Öffnung des Areals	X			S. o.
	Gestaltung mit Ortsbezug	X			S. o.
2	Nutzungen				
	Beitrag zur Entwicklung eines musealen Bildungs- und Handwerksstandortes zum Thema Segelsport und Schiffsbau unter Berücksichtigung des Erweiterungsbedarfs der gewerblich-industriellen Nachbarschaft der Werften, evtl. auch eine Mitnutzung des Standortes als Sportboothafen	X		Ziff. 11.3	Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) mit – Plan (A3) – Beschluss aus 2015 (Drs. 0893/2015)
	Ausschluss von (gewerblichem) Wohnen und Beherbergung	X		S. 20/31	Bauvorbescheid
	Einzelhandel bis maximal 200 qm Verkaufsfläche	X		S. 31/44	Einzelhandelskonzept 2010 Einzelhandel- und Zentrenkonzept 2021

Lfd. Nr.	Planungsvorgaben	Bin- dung	Maß- gabe	vgl. Text „Auslobung“	vgl. Planungsgrundlage/ Information
3	Mobilität			S.32/44	Masterplan Mobilität
	Erschließungskonzept gemäß Struktur- und Nutzungskonzept		X	S. 32 ff	Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) mit – Plan (A3) – Beschluss aus 2015 (Drs. 0893/2015) Nachtrag zum SNK Entwicklungsstufen 1+2 mit – Plan Stufe 1 (A3) – Plan Stufe 2 (A3)
	Öffentliche Wegeverbin- dung entlang des Ufers mit öffentlichem Wasser- zugang	X		S. 38 ff, S. 48	S. o.
	Anbindung der Ufer- promenade an das Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost und über die Zuwegung der Mole Stickenhörn an den Fuß- und Radweg am Schus- terkrug	X		S. 28 f, S. 32 ff, S. 43, S. 44 f	S. o. Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost
	Erhalt Gleise	X		S. 44	
4	Parzelle West			S. 37 f, S. 46	Beschreibung der baulichen Infrastruktur Gutachten zur Liegenschaft und den Bauwerken (vergl. Auslobung Ziff. 13)
	Nutzung des baulichen Bestandes	X		S. 21, S. 34 f, S. 37 f	S. o. zu 3. Mobilität
	Erhalt Wald		X	S. 35	Landeswaldgesetz
5	Parzelle Mitte			S. 39	S. o. Parzelle West
	Entwicklung in 2 Stufen mit dem Ziel der öffentli- chen Promenade	X		S. 21, S. 34 f, S. 38 ff	S. o. zu 3. Mobilität
	Bei Neubau bauliche Ent- wicklungsmöglichkeiten entsprechend SNK sowie Nachtrag und gemäß Bauvorbescheid	X		S. 37ff, S. 47	Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) mit – Plan (A3) – Beschluss aus 2015 (Drs. 0893/2015) Nachtrag zum SNK Entwicklungsstufen 1+2 mit – Plan Stufe 1 (A3) – Plan Stufe 2 (A3) Beschreibung der baulichen Infrastruktur
6	Parzelle Ost			S. 41	S. o. Parzelle West
	Denkmalschutz der Bootshalle	X		S. 32, S. 41	Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein S. o. zu 3. Mobilität