



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

Protokoll zur Sitzung des Auswahlgremiums  
am 25.10.2013 im „Glashaus“ am Speckenbeker Weg 47

Teilnehmer:

Auswahlgremium: Herr Todeskino, Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt  
Herr Gosmann, Leiter Stadtplanungsamt  
Frau Witte, Leiterin des Amtes für Familie und Soziales  
Herr Wagner, Amt für Wohnen und Grundsicherung  
Frau Neumann, stellv. Für Hr. Polei/ Leiter der Immobilienwirtschaft  
Herr Wilkens, SPD-Fraktion  
Herr Heinrichs, SPD-Fraktion  
Herr Langniß, Ratsfraktion Bündnis 90/ DIE GRÜNEN  
Frau Musculus-Stahnke, FDP-Fraktion  
Herr Schmidt, Ratsfraktion PIRATEN  
Herr Balbierski, SSW-Ratsfraktion

Vorprüfung: Frau Teichert, Referat Dez. II  
Frau Steffens, Stadtplanungsamt  
Frau Ehrich, Stadtplanungsamt

Sachverständige: Herr Teske, Stiftung Drachensee  
(nur Teilnahme an Herr Lintzen, Stiftung Drachensee  
Projektpräsentationen)

Beginn der Sitzung: 16:15 Uhr.

Nach der Begrüßung durch Herrn Todeskino werden Inhalte und Abläufe des Verfahrens in einer Präsentation dargestellt, der Bericht der Vorprüfung wird dem Auswahlgremium vorgelegt.

Herr Todeskino wird einstimmig zum Vorsitzenden ernannt.

Die Vorprüfung stellt das Ergebnis der formellen Vorprüfung vor. Aufgrund fehlender eingereicherter Unterlagen, müssen alle drei Entwürfe gemäß Ausschreibung von der weiteren Bewertung ausgeschlossen werden. Das Auswahlgremium beschließt einstimmig, die Angebote zur weiteren Bewertung zuzulassen. Das Verfahren wird erneut eröffnet.

### **Vorstellung des Konzeptes von Herrn Dipl.-Ing. Michael Demandt**

Herr Demandt (Investor) und Herr Goldhammer (Dipl.-Ing.) stellen das Konzept vor.

Folgende Aspekte werden u.a. ergänzend zum Bericht der Vorprüfung benannt:

- Das gesamte Gelände sowie alle Wohneinheiten sind barrierefrei und erhalten einen Aufzug.
- Es werden Wohnungen für die jetzigen Bewohner der Stiftung Drachensee, für Senioren und Seniorinnen, für Demenzerkrankte sowie für Familien geschaffen.

- Das Quartiersmanagement wird in Form von umlagefinanziertem, professionellen als auch ehrenamtlichen Tätigkeiten durchgeführt, um inklusives Wohnen zu verwirklichen.
- Um eine gute Nachbarschaft zu stärken, soll eine Backstube für gemeinschaftliche Aktivitäten eingerichtet werden.
- Das Betreuungsangebot durch die AWO ist nicht bindend. Lediglich die Einrichtungen des betreuten Wohnens für Demenzerkrankte sind an das Pflegeangebot der AWO gebunden. Auch die geplante KITA, deren Kapazitäten für etwa 30 Kinder reichen, soll von der AWO übernommen werden.
- Auf dem Gelände ist auf Kosten des Investors ein Blockheizkraftwerk geplant. Es wird mindestens der Standard KfW Energieeffizienzhaus 55 realisiert.
- Zur Schmutzwasserentsorgung ist eine Pumpstation/ Schmutzwasserhebeanlage auf dem Gelände vorgesehen.
- Als Referenzen (als alleiniger Investor sowie als Gesellschafter) werden genannt: verschiedene Objekte in Rendsburg, Seniorenwohnen in Pinneberg, Seniorenwohnen Kiel (Adalbertstraße und Gustav-Schatz-Hof).
- Herr Demandt erläutert seine Grundstückskalkulation und benennt vorbehaltlos einen Kaufpreis.

#### Informationen aus den Nachfragen durch das Auswahlgremium:

- Die Nutzung des Herrenhauses ist noch offen. Die Festlegung des Nutzungskonzeptes sowie von Parametern für die denkmalgerechte Sanierung (z.B. Aufzug) sollen in Absprache mit der LHK erfolgen. Die Kosten für die Sanierung sind in der Kostenkalkulation berücksichtigt.
- Die jetzigen und künftigen Bewohner werden in das Quartiersmanagement eingebunden.
- Herr Demandt bleibt Eigentümer der Gebäude und vermietet die Flächen. Bei dem sozial geförderten Wohnraum sind die Mieten auf 35 Jahre gebunden.
- Jeder Bewohner hat die Möglichkeit, auch die Hilfe anderer Pflegedienste außer der AWO in Anspruch zu nehmen.
- Die Stiftung Drachensee sieht die Belange der jetzigen Bewohner in der Planung voll berücksichtigt.

Im Anschluss wird das Konzept durch das Auswahlgremium diskutiert. Die Ergebnisse sind zusammengefasst in der abschließenden Bewertung dargestellt.

#### **Vorstellung des Konzepts der Zukunft Hof Hammer GbR**

Für die Zukunft Hof Hammer GbR stellen folgende Personen das Konzept vor:  
Klaus Strobel, Hanna Hündorf, Peter Zogs, Sabine Mehrgardt, Volker Mackeprang, Cornelius Fasshauer, Knud Keller und Maria Gemind.

#### Folgende Aspekte werden u.a. ergänzend zum Bericht der Vorprüfung benannt:

- Mitglieder der Zukunft Hof Hammer GbR sind bereits jetzt 70 Menschen der etwa 200, die später in dem Quartier wohnen können. Auch darüber hinaus wurde viel Interesse bezüglich Hof Hammer als zukünftigen Wohnort geäußert.

- Es besteht Kontakt zu verschiedenen Universitäten, u.a. zur CAU Kiel, um das Geschäftsmodell im Rahmen „Blue Economy“ zu entwickeln.
- Die Erschließung der neuen Gebäude erfolgt über drei Aufzüge. Zwischen den Gebäudeteilen bestehen barrierefreie Übergänge, um alle Wohnungen erreichen zu können. Insgesamt sind  $\frac{3}{4}$  der Wohnungen komplett barrierefrei,  $\frac{1}{4}$  teilweise.
- Hinsichtlich einer finanziellen Unterstützung haben die SAG Stiftung, die Aktion Mensch sowie die Bertelsmann Stiftung ihr Interesse geäußert.

#### Informationen aus den Nachfragen durch das Auswahlgremium:

- 91 Wohnungen befinden sich in den Neubauten.
- Auch auf Nachfrage wird kein Grundstückspreis genannt. Dieser sei abhängig von vielen Faktoren und müsse verhandelt werden. Eine konkrete Antwort konnte bezüglich des Grundstückspreises nicht gegeben werden.
- Alle Mitbewohner sollten die Bereitschaft zur Inklusion aufbringen. Nicht jeder müsse sich übermäßig beteiligen, ganz ohne gemeinschaftliches Engagement ginge es jedoch nicht.
- Durch die hohen Gebäude wird der vordere Bereich des Gebietes freigehalten und bekommt so die Möglichkeit einer vielfältigen Nutzung. Ebenfalls sind die umliegenden Bäume höher, sodass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen.
- Die Zufahrt erfolgt über den Speckenbeker Weg. Die Straße wird im Bereich der Einfahrt bis zu einem Meter tiefer gelegt. Außerdem soll eine Verkehrsinsel eingerichtet werden, um den Bereich besser befahrbar zu gestalten.
- Die GbR soll im weiteren Prozess zur Genossenschaft umgewandelt werden. Das heißt, jeder Bewohner muss einen Genossenschaftsanteil abhängig von der Wohnungsgröße zahlen. Der Zukunft Hof Hammer ist der Zielkonflikt an dieser Stelle bewusst, dass Menschen, die sozialen Wohnungsbau beziehen den Genossenschaftsanteil möglicherweise nicht aufbringen können.

Im Anschluss wird das Konzept durch das Auswahlgremium diskutiert. Die Ergebnisse sind zusammengefasst in der abschließenden Bewertung dargestellt.

#### **Vorstellung des Konzepts der Marie-Christian-Heime e.V.**

Die Marie-Christian-Heime e.V. treten an dieser Stelle nicht als Investor, sondern als Dienstleister auf.

Herr Todeskino stellt dem Marie-Christian-Heime e.V. in Aussicht, sie bei zukünftigen Planungen soweit möglich gerne zu berücksichtigen.

## **Abschließende Bewertung und Punktevergabe**

### **Dipl.-Ing-Michael Demandt:**

Das städtebauliche Konzept entspricht weitestgehend dem städtebaulichen Testentwurf des Stadtplanungsamtes. Hinsichtlich der Höhenentwicklung sowie der Bauform fügt sich die Bebauung (2 Geschosse + Staffelgeschoss) gut in die Umgebung ein. Die Zufahrt erfolgt, entsprechend der Vorgabe der Ausschreibung, über den Eiderbrook. Die in diesem Bereich vorgesehenen Stellplätze halten das Quartier weitgehend autofrei.

Ein umfassendes Angebot an Wohnungen und das Vermietungskonzept werden begrüßt.

Die Anregungen und Ideen aus der vorangegangenen Werkstatt wurden aufgenommen und in die Planung integriert. Das vom Investor noch nicht abschließend zugesagte Blockheizkraftwerk stellt einen wichtigen Baustein im Energieversorgungskonzept dar.

Im Angebot fehlen Aussagen zum Mobilitätskonzept (z. B. Car-Sharing).

Im weiteren Planungsprozess muss bezogen auf die Wohnungen der jetzigen Bewohner der Stiftung Drachensee auf dem Gelände und für Demenzkranke sichergestellt werden, dass es sich um Wohnen im eigenen Wohnraum handelt, nicht um eine Pflegeeinrichtung.

Die Stiftung Drachensee sieht die Bedarfe der 14 auf Hof Hammer lebenden Menschen mit Behinderung berücksichtigt.

Insgesamt wurde das Konzept von Herrn Demandt vom Auswahlgremium als positiv und umsetzbar bewertet.

### **Zukunft Hof Hammer GbR:**

Der Beitrag besticht durch innovative Ansätze und Ideen. Hinsichtlich der Umsetzbarkeit bestehen jedoch Bedenken, da die Finanzierung laut eigenen Angaben nicht gesichert ist.

Aufgrund der Vielzahl an offenen Punkten ist nach eigener Angabe eine hohe Unterstützung seitens der Landeshauptstadt Kiel erforderlich.

Ein Kaufpreisangebot liegt nicht vor, da die Zukunft Hof Hammer GbR nach eigener Aussage aufgrund der Unwägbarkeiten des Grundstücks keine Angaben zum Kaufpreis machen konnte.

Das genossenschaftliche Modell der Zukunft Hof Hammer GbR wird grundsätzlich begrüßt. Es wird in Frage gestellt, ob soziale Wohnraumförderung mit dem Ansatz der künftigen Genossenschaft verträglich ist. Die seitens der Hof Hammer GbR angegebenen Kostenhöhen für Genossenschaftsanteile erscheinen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein kaum finanzierbar.

Das bauliche Konzept, welches im nördlichen Bereich eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss vorsieht, entspricht nicht den Vorgaben der Ausschreibung. Auch wenn die massive Bebauung „im Rücken“ des Quartiers erhebliche Flächen für Gemeinschaftsnutzungen Richtung Eider freilässt, fügt sich ein derartiges Bauvolumen nicht in die Waldsiedlung ein und verbleibt als Fremdkörper.

Der Erhalt der Zufahrt über den Speckenbeker Weg entspricht nicht den Vorgaben und ist technisch nach Aussage des zuständigen Fachamtes nicht realisierbar.

Insgesamt begrüßt das Auswahlgremium einstimmig den Konzeptansatz. Es besteht Einigkeit, dass die GbR in ihren Ideen und Aktivitäten unterstützt und gefördert werden soll.

### **Marie-Christian-Heime e.V.:**

Das Angebot der Marie-Christian-Heime e.V. kann nicht weiter bewertet werden, da ein Investor zu diesem Betreuungskonzept fehlt.

Die Punktevergabe erfolgt wie in der Ausschreibung vorgegeben:

#### **1. Qualität des Konzeptes**

maximal **70 Punkte**

bis 70 Punkte	- Sehr gut
bis 55 Punkte	- Gut
bis 40 Punkte	- Befriedigend
bis 25 Punkte	- Ausreichend
bis 10 Punkte	- Mangelhaft
0	- Ungenügend.

Zwischenabstufungen können vorgenommen werden.

bei Bewertung mit „ungenügend“: Ausschluss des Angebotes

#### **2. Erfüllung energetischer und ökologischer Standards**

max. **10 Punkte**

erfüllt, wenn der städtische Standard erreicht wird, andernfalls 0 Punkte

#### **3. Grundstückspreis**

Höchstbietender: **20 Punkte**

Bieter mit dem geringsten Angebot: 1 Punkt

Angebote dazwischen : lineare Interpolation (bis zu einer Stelle hinterm Komma)

#### **→ Gesamtsumme: max. 100 Punkte**

bei Bewertung mit weniger als 50 Punkten: Ausschluss des Angebotes

Das Auswahlgremium kann mittels eines mehrheitlichen Beschlusses die Gewichtung der Hauptkriterien verändern.

Abschließend wurde folgende Punkteverteilung einstimmig beschlossen:

<b>Summe der Punkte</b>	<b>Dipl.-Ing. Michael Demandt</b>	<b>Zukunft Hof Hammer GbR</b>
01. Qualität des Konzeptes	55	40
02. Erfüllung energetischer Standards	10	10
03. Grundstückspreis	20	1
<b>Gesamtsumme</b>	<b>85</b>	<b>51</b>

Das Auswahlgremium empfiehlt den städtischen Gremien, dass die Stadtverwaltung mit dem Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Michael Demandt in weitere Verhandlungen treten soll.

Folgende Bedingungen sollen hierbei erfüllt werden:

- Errichtung eines Blockheizkraftwerkes
- Darstellung eines Mobilitätskonzeptes
- detailliertes Konzept hinsichtlich Umsetzung des Quartiersmanagements
- Abstimmung des Anteils an sozial gefördertem Wohnraum sowie Anteil an Wohnungen für Seniorinnen und Senioren
- Abstimmung zeitlicher Abfolgen bei der Umnutzung des Areals in Rückkopplung mit der Stiftung Drachensee und der Auslagerung städtischer Nutzungen
- Zusage des Investors, die Kostenübernahme für die Errichtung der Pumpstation kaufvertraglich zuzusichern
- Zusage des Investors, sich kaufvertraglich zu verpflichten, auf dem Kaufgrundstück keine stationäre Pflegeeinrichtung zu betreiben.

Desweiteren wird die Stadtverwaltung, in Absprache mit der Zukunft Hof Hammer GbR, prüfen, ob und wie ihr Konzept auf einem alternativen Grundstück umgesetzt werden kann.

Kiel, den 01.11.2013

i. A.

Eva Steffens

Kathrin Teichert