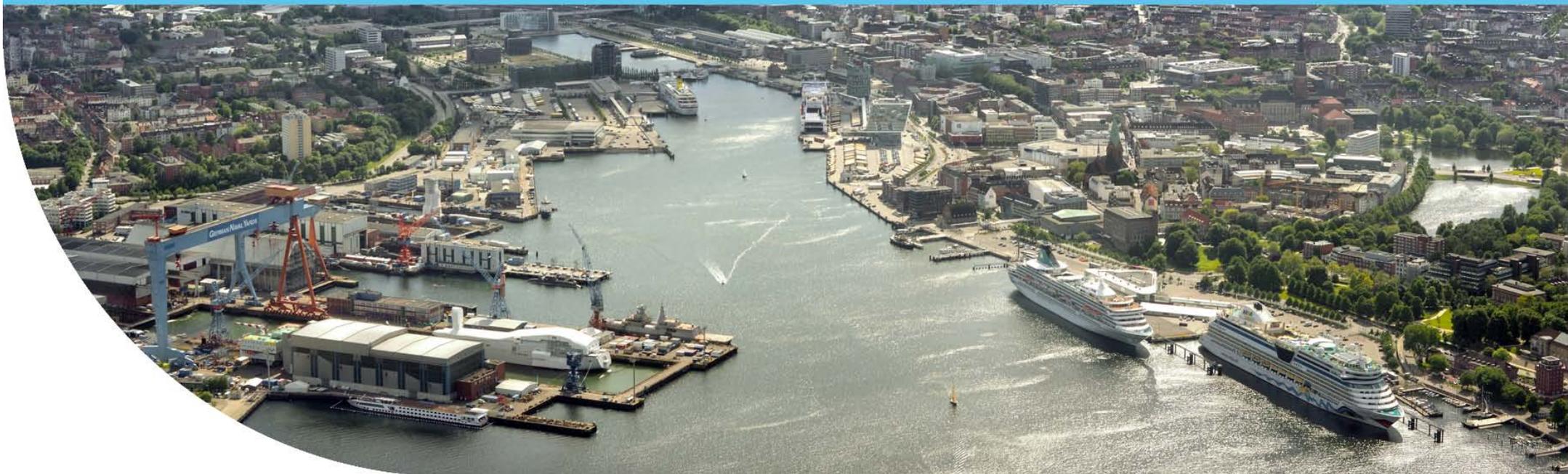


Hochhauskonzept Kiel

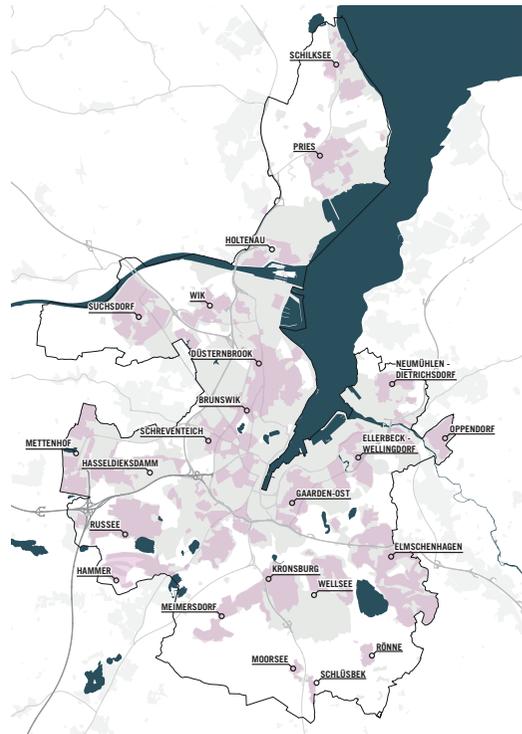
Bürgerveranstaltung zum Hochhauskonzept Kiel am 06.05.2019



DEFINITION VON AUSSCHLUSSGEBIETEN

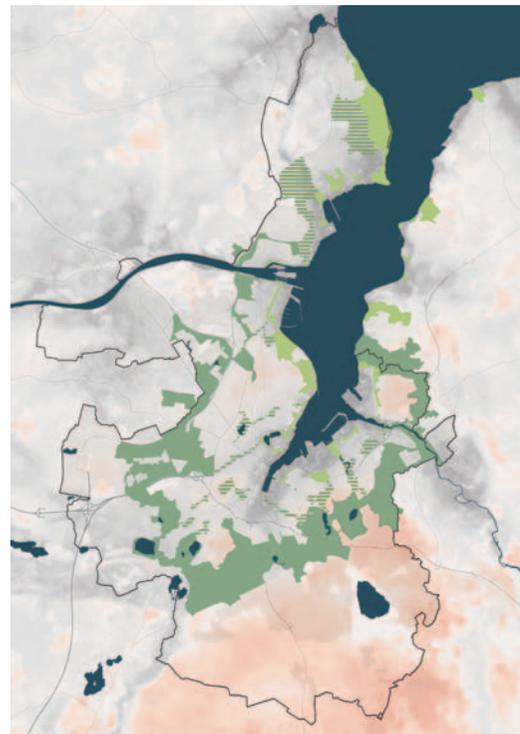
AUSSCHLUSSKRITERIEN

HOMOGENE SIEDLUNGSGEBIETE



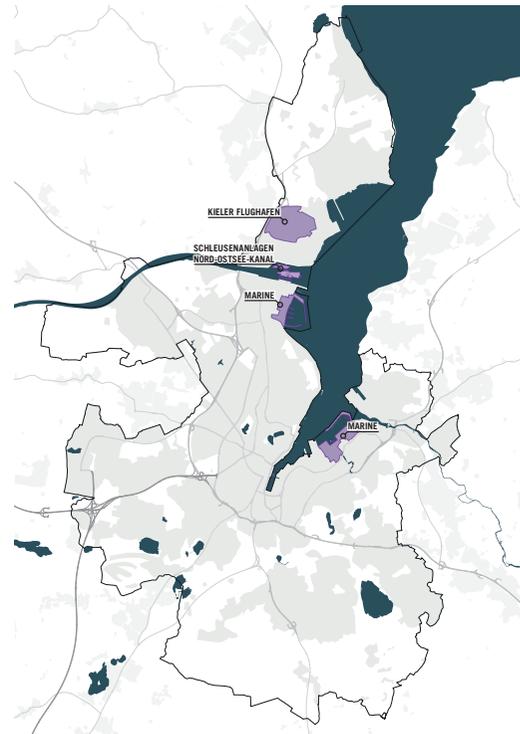
Homogene Siedlungen

FÖRDEHANG



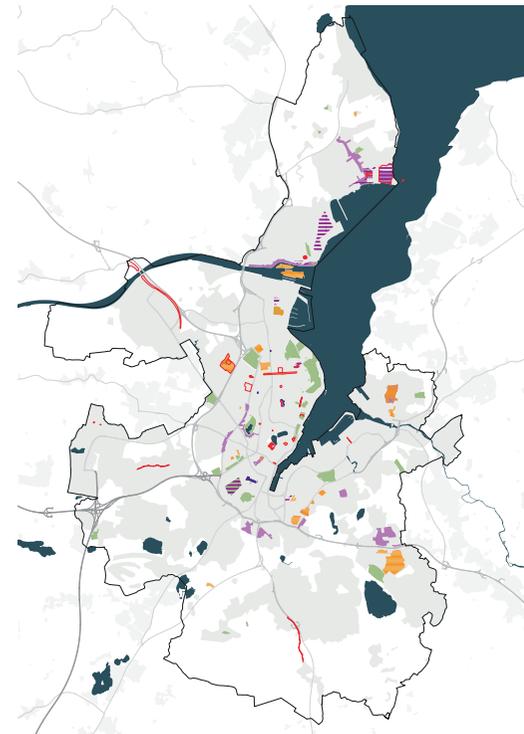
Förderung
Verbindungsgrün
Innenstadtring

SONDERGEBIETE



Sondergebiete

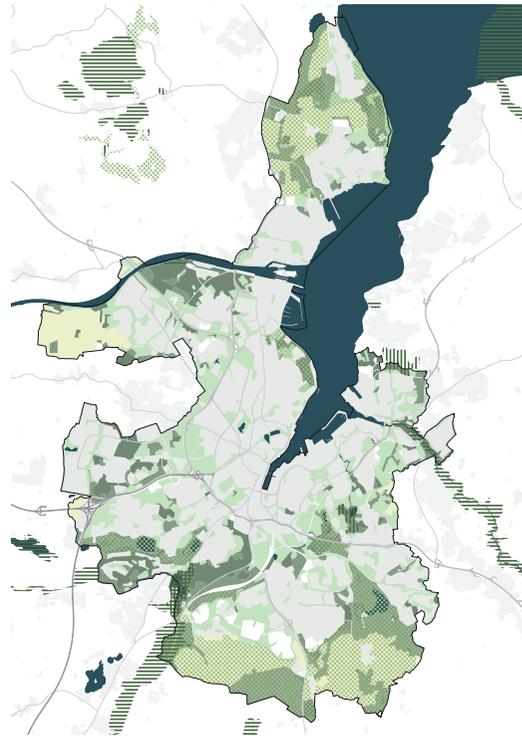
DENKMÄLER



Sachgesamtheit
Gartendenkmale
Erhaltungssatzung
Baudenkmale
Mehrheit baulicher Anlagen
Ensemble - ergänzende Beigabe

AUSSCHLUSSKRITERIEN

SCHUTZGEBIETE



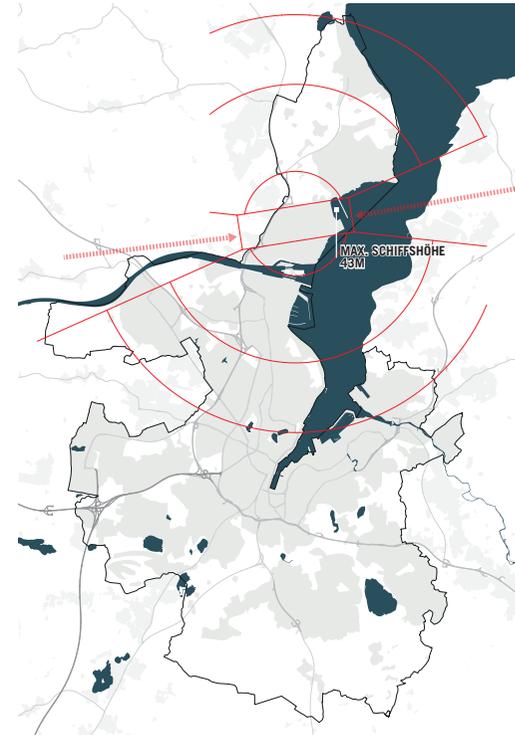
Schutzgebiete	Nutzungskategorie nach FNP
Naturschutzgebiet	Wald
Landschaftsschutzgebiet	Natur- und Landschaftsschutz
Flora-Fauna-Habitat	Grünflächen
Geschützter Landschaftsbereich	Landwirtschaft

LANDMARKS



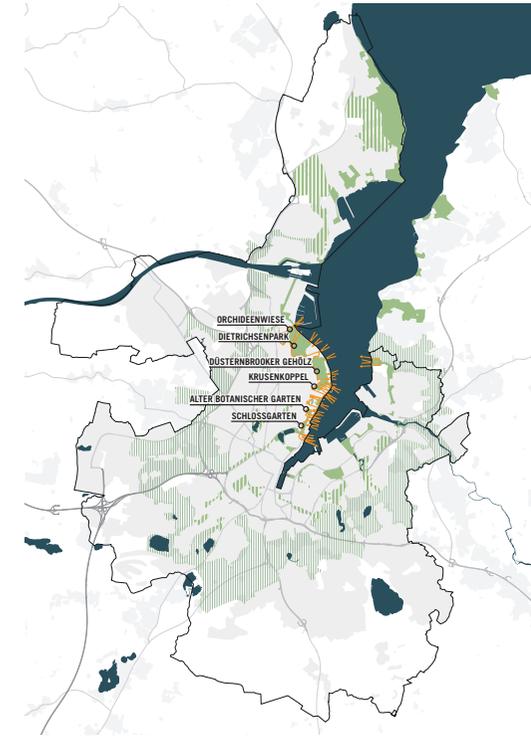
Landmarks, $r=500m$ (large red circle)
 Stadtbildprägendes Element, $r=300m$ (small red circle)

EINFLUGSCHNEISE



Anflugsektor Flughafen nach FNP —

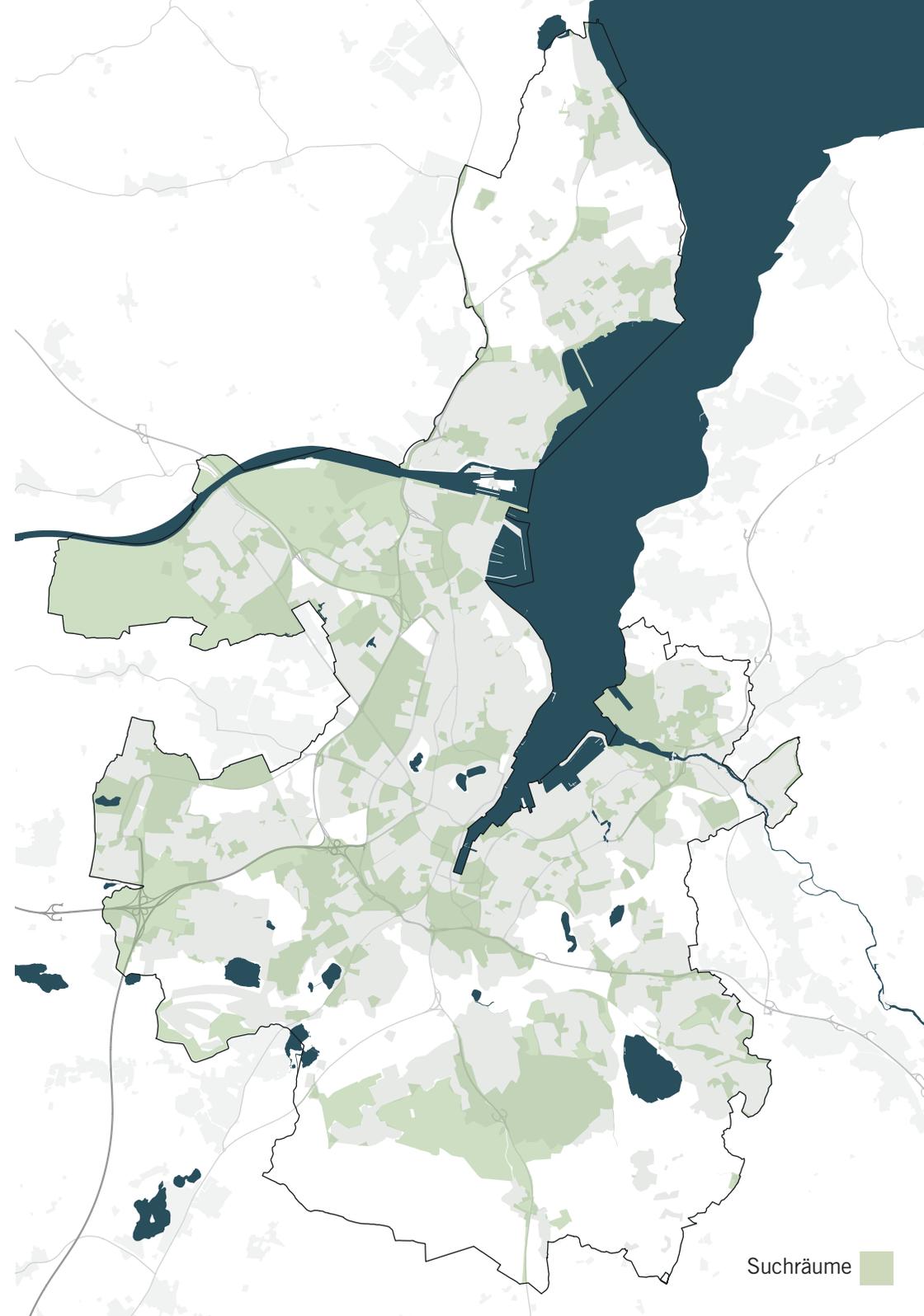
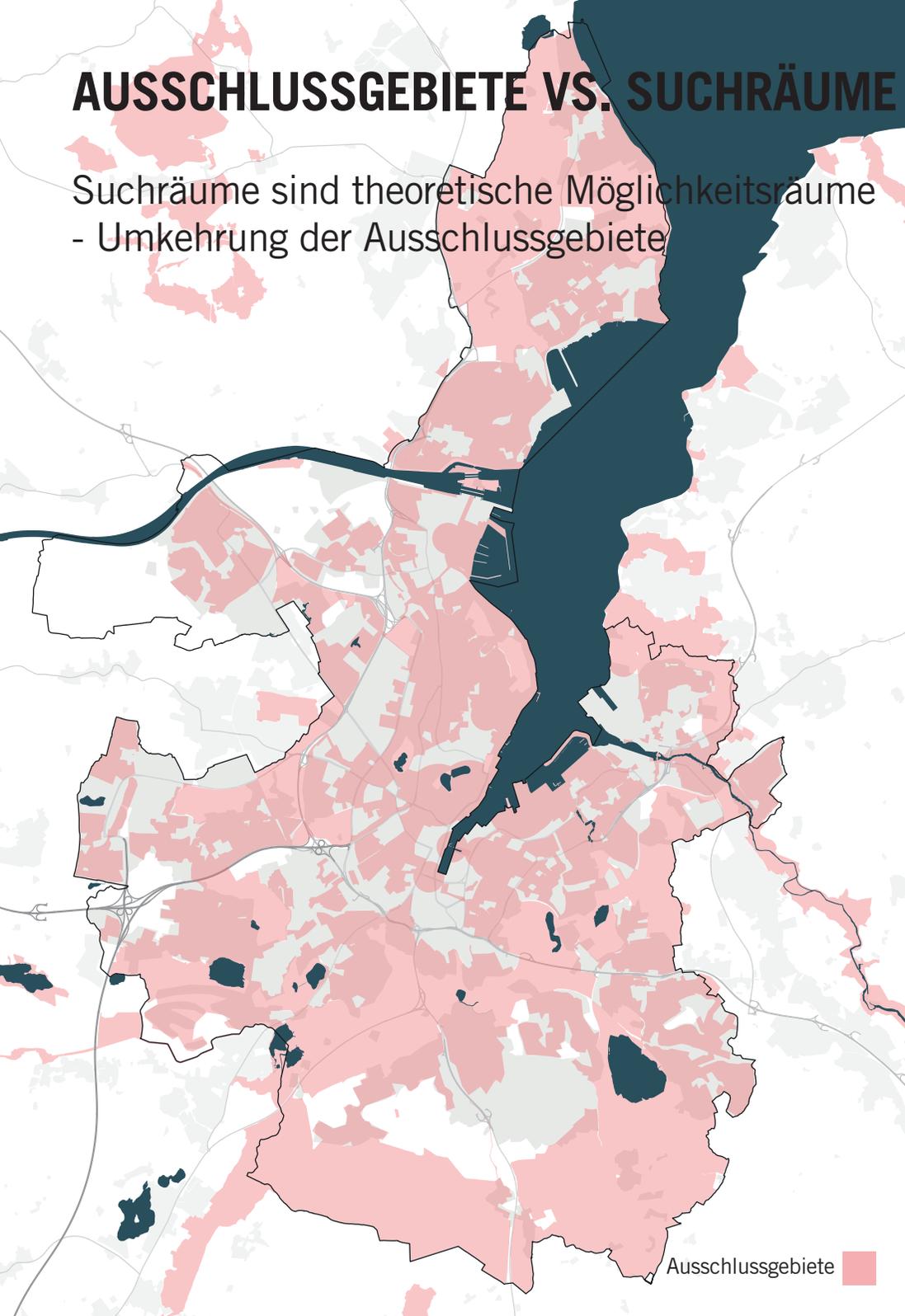
BLICKACHSEN KIELLINIE



Sichtbeziehungen Kiellinie <
 Wirkungsbereich Kiellinie >
 Förderung
 Verbindungsgrün
 Innenstadtring

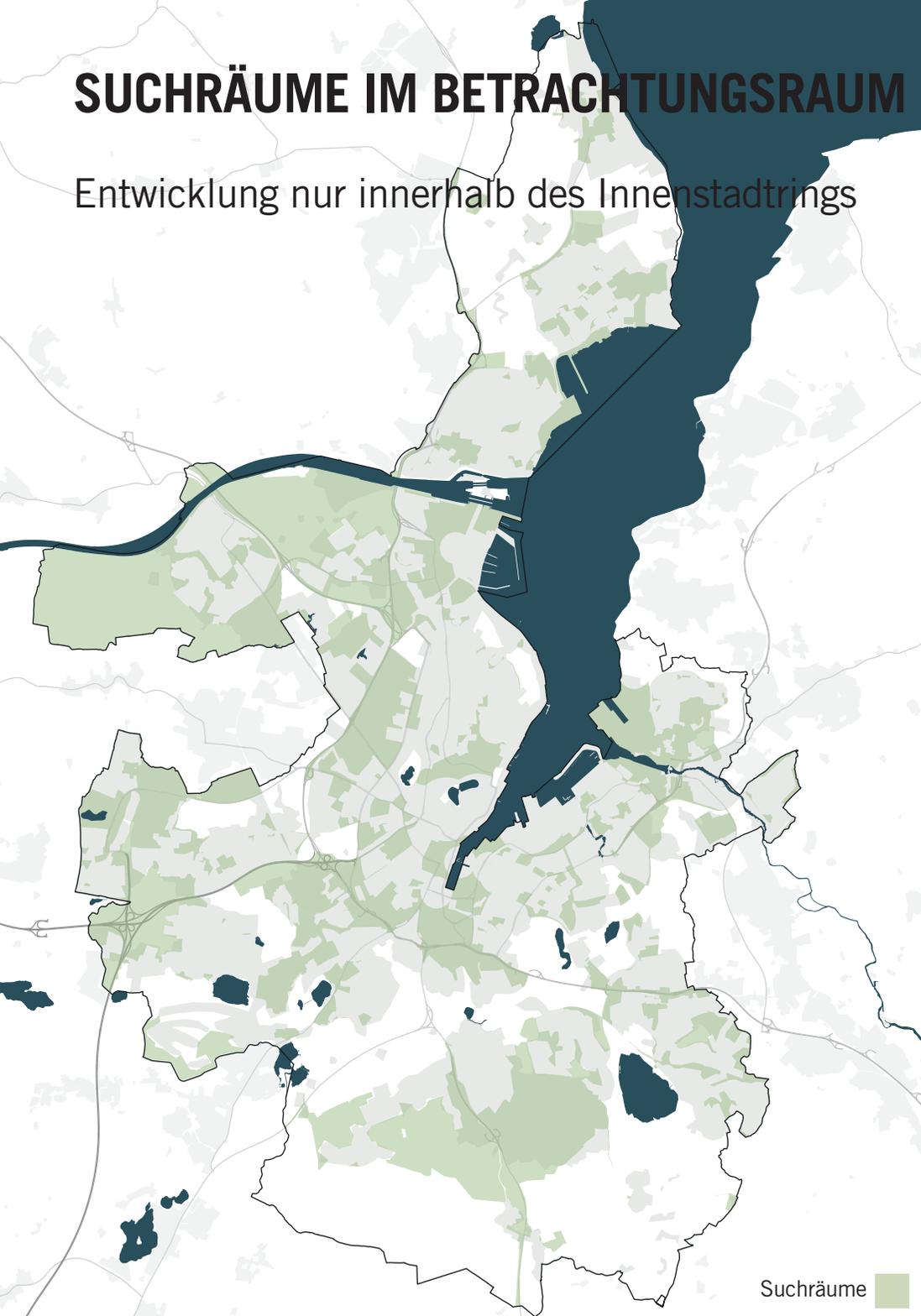
AUSSCHLUSSGEBIETE VS. SUCHRÄUME

Suchräume sind theoretische Möglichkeitsräume
- Umkehrung der Ausschlussgebiete



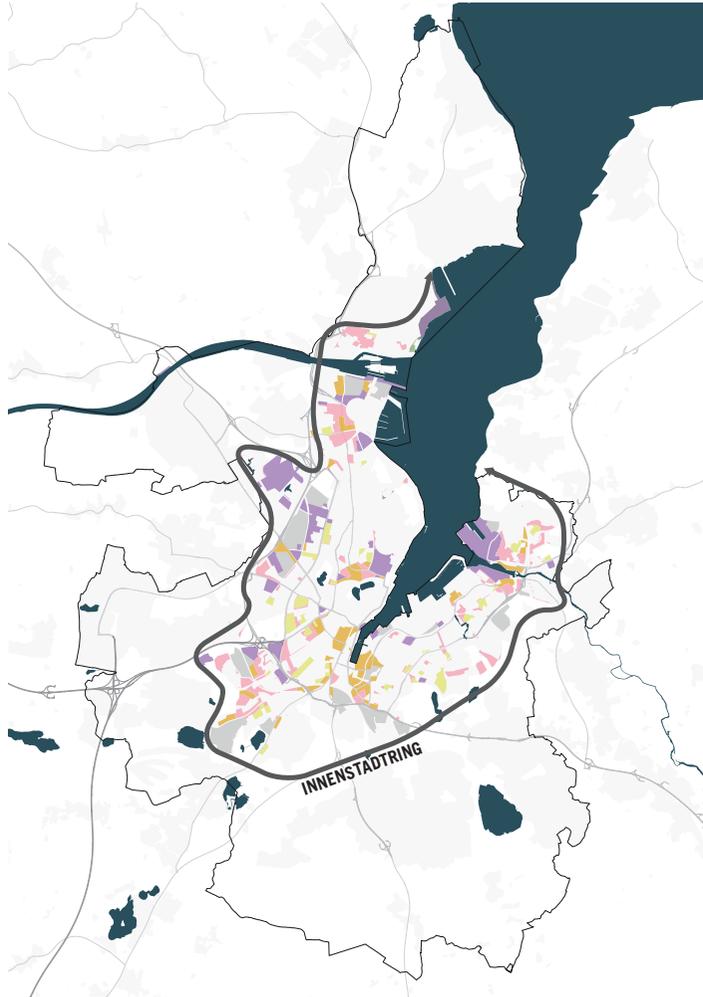
SUCHRÄUME IM BETRACHTUNGSRAUM

Entwicklung nur innerhalb des Innenstadtrings



QUALIFIZIERUNG VON SUCHRÄUMEN

SUCHRÄUME NACH FNP KATEGORIE



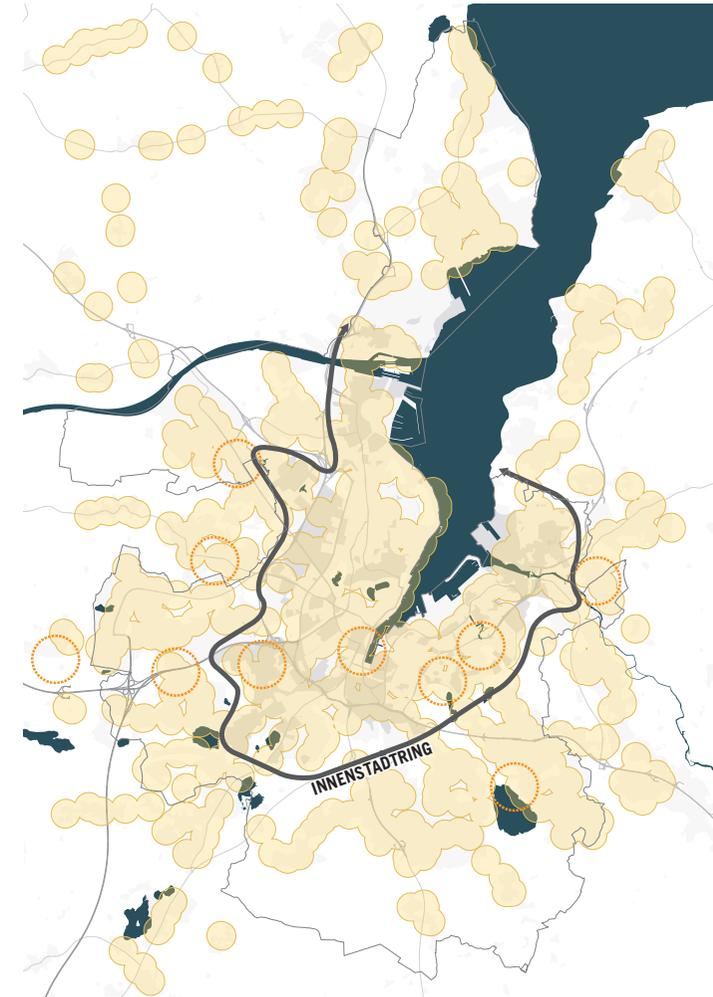
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbeflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarf

POTENTIALFLÄCHEN



- Wohnflächenatlas
- Gewerbe
- Überlagerung Wohnen und Gewerbe
- Suchräume

ÖPNV ABDECKUNG

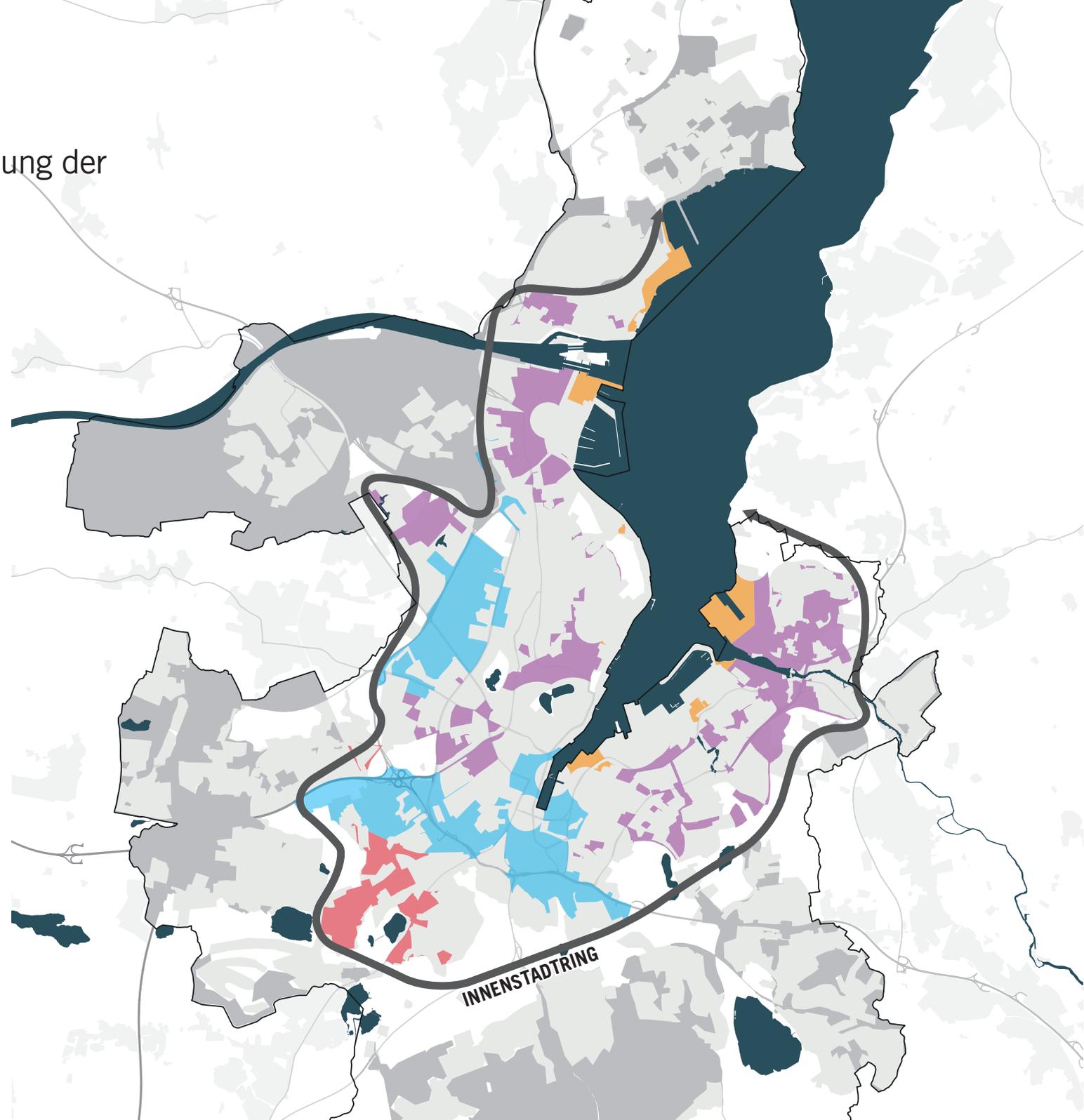


- Bushaltestellen, $r = 600m$
- Bahnhaltestellen, $r = 1000m$
- Suchräume

KATEGORISIERUNG

mögliche thematische Einordnung der Suchräume

-  Fördelagen
-  Integrierte urbane Lagen
-  Innere Stadt
-  StadtLandschaft



ANSATZ GESAMTSTÄDTISCHE STRATEGIE

Fördelagen



Mögliche, zu prüfende Einzelstandorte für eine Entwicklung repräsentativer Projekte mit Auswirkung auf die Stadtsilhouette

Innere Stadt

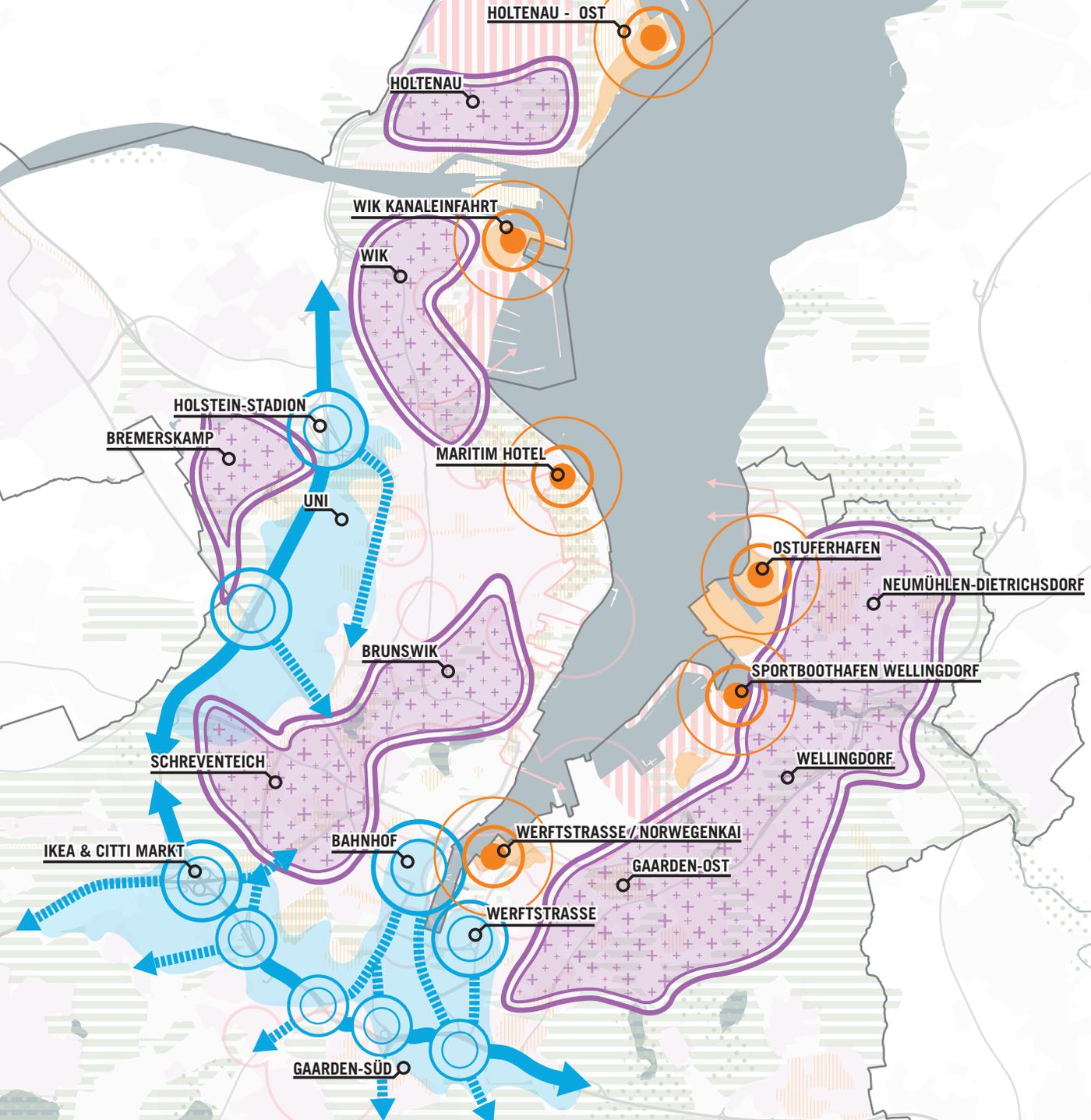


Bereiche für mögliche Clusterung an Stadteingängen unter Einbeziehung von Hochhäusern in Ensembles, „lokale Marken“

Integrierte urbane Lagen

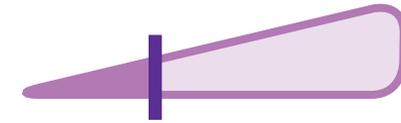


Integrierte Räume zur Nachverdichtung z.B. in Baulücken



BEWERTUNGSMATRIX INTEGRIERTE URBANE LAGEN

Makroebene



Notwendigkeit qualitätssichernder Maßnahmen

Beschreibung	• Lage	integriert	● ○ ○ ○ ○	exponiert
	• Blickbeziehung	lokal	●—● ○ ○ ○	weite Blicke
	• Einfluss	lokal	●—● ○ ○ ○	Stadtsilhouette
	• Umfeld	geordnet	● ○ ○ ○ ○	heterogen
	• Anbindung	durchschnittlich	●—●—● ○ ○	Knotenpunkt
	• Außenwirkung	integriert	●—● ○ ○ ○	repräsentativ
	• Nutzungsmischung	gering	●—●—●—●—●	hoch
Eignung für	• Konfiguration	Solitär	● ○ ○ ○ ○	Gebäudegruppe
	• Grad der Öffentlichkeit	gering	●—● ○ ○ ○	hoch
	• Höhenentwicklung	hohes Haus	● ○ ○ ○ ○	Hochhaus
	• Erdgeschossnutzung	privat	●—●—●—●—●	öffentlich
	• Nutzungsschwerpunkt <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Gewerbe • Dienstleistung • Bildung 		●—●—●—●—● ●—● ○ ○ ○ ●—● ○ ○ ○ ●—●—●—●—● ○ ○ ○	
	• Relevanz	Siedlungsentw.	●—●—●—● ○ ○	Stadtentw.

BEWERTUNGSMATRIX INNERE STADT

Makroebene



Notwendigkeit qualitätssichernder Maßnahmen

Beschreibung	• Lage	integriert			exponiert
	• Blickbeziehung	lokal			weite Blicke
	• Einfluss	lokal			Stadtsilhouette
	• Umfeld	geordnet			heterogen
	• Anbindung	durchschnittlich			Knotenpunkt
	• Außenwirkung	integriert			repräsentativ
	• Nutzungsmischung	gering			hoch
Eignung für	• Konfiguration	Solitär			Gebäudegruppe
	• Grad der Öffentlichkeit	gering			hoch
	• Höhenentwicklung	hohes Haus			Hochhaus
	• Erdgeschossnutzung	privat			öffentlich
	• Nutzungsschwerpunkt				
	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Gewerbe • Dienstleistung • Bildung 				
• Relevanz	Siedlungsentw.			Stadtentw.	

BEWERTUNGSMATRIX FÖRDELAGEN

Makroebene



Notwendigkeit qualitätssichernder Maßnahmen

Beschreibung	• Lage	integriert	● ● ● ● ●	exponiert
	• Blickbeziehung	lokal	● ● ● ● ●	weite Blicke
	• Einfluss	lokal	● ● ● ● ●	Stadtsilhouette
	• Umfeld	geordnet	● ● ● ● ●	heterogen
	• Anbindung	durchschnittlich	● ● ● ● ●	Knotenpunkt
	• Außenwirkung	integriert	● ● ● ● ●	repräsentativ
	• Nutzungsmischung	gering	● ● ● ● ●	hoch
Eignung für	• Konfiguration	Solitär	● ● ● ● ●	Gebäudegruppe
	• Grad der Öffentlichkeit	gering	● ● ● ● ●	hoch
	• Höhenentwicklung	hohes Haus	● ● ● ● ●	Hochhaus
	• Erdgeschossnutzung	privat	● ● ● ● ●	öffentlich
	• Nutzungsschwerpunkt <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Gewerbe • Dienstleistung • Bildung 		● ● ● ● ●	
	• Relevanz	Siedlungsentw.	● ● ● ● ●	Stadtentw.

ZWISCHENFAZIT

- Ausserhalb der Suchräume sind Hochhäuser ausgeschlossen.
- Industrie- und Hafenanlagen sind unter Bedingungen möglich.
- Die grundsätzlich für Hochhäuser geeigneten Gebiete sind im Rahmen einer Projektentwicklung durch ein qualitätssicherndes Verfahren bezüglich des Bedarfs, der Standorte und der Gebäudehöhen vertieft zu prüfen.
- Sofern Hochhäuser beabsichtigt sind, legt die Stadtverwaltung bei Planungen einen städtebaulich aussagekräftigen Betrachtungsraum fest, der massgeblich grösser als der Bearbeitungsraum ist.
- Es ist eine Einbettung in die vorhandene Silhouette unter Berücksichtigung des bestehenden Umfelds zu erreichen.
- Es besteht nicht automatisch Anspruch auf die Realisierung eines Hochhauses durch Lage im Suchraum. Sie ist durch nachfolgende Untersuchungen auf Mikroebene zu klären.

AUSBlick

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

ANFORDERUNGEN AN EINE PROJEKTENTWICKLUNG

**ANFORDERUNGEN AN
DAS PLANUNGSVERFAHREN**

**ANFORDERUNGEN AN
DIE KOMMUNIKATION UND
BETEILIGUNG**

NACHHALTIGKEIT

**MÖGLICHKEITEN DER
BAURECHTSCHAFFUNG**

**DEFINITION
STÄDTEBAULICHER UND
ARCHITEKTONISCHER ZIELE**

ANFORDERUNGSKATALOG AN PROJEKTENTWICKLUNG

Verfahren

Interessensabwägung zwischen:

Städtebau, Stadtbild, Freiraum, Natur- und Landschaftsschutz, Soziale Verträglichkeit, Eigentümerinteressen

durch:

- Gesamtkonzept / Teilraumkonzept vorbereitend als **Voruntersuchung, Machbarkeitsstudie, Sichtfeldstudie**
- je nach Aufgabe Ausschreibung als
 - **Mehrfachbeauftragung**
 - **städtebauliche / architektonische Wettbewerbe**,
 - davon ausgenommen kleinere Maßnahmen
- bis zum internationalen architektonischen Realisierungswettbewerb

Beteiligung

- städtische Gremien
- Öffentlichkeit
 - im Rahmen der Baurechtschaffung
 - gesondert im Rahmen der Untersuchungen
 - bei konkurrierenden Verfahren
- Nachbargemeinden

ANFORDERUNGSKATALOG AN PROJEKTENTWICKLUNG

Baurechtschaffung

- Baurechtschaffung über Bebauungspläne
- nach §34 Baugesetzbuch
(Einfügung in die die Umgebung)

städtebauliche / architektonische Ziele

- städtebaulicher Beitrag zum innerstädtischen Stadtbild
- landschaftsplanerischer Beitrag zum innerstädtischen Stadtbild
- architektonische Relevanz und Ausprägung (von lokal bis übergeordnet)
- kreativer Beitrag zum Wohnungsbau
- Implementierung von Nutzungsmischung
- Implementierung von öffentlicher Nutzbarkeit

ANFORDERUNGSKATALOG AN PROJEKTENTWICKLUNG

Nachhaltigkeit

- belastungsfähiges Mobilitätssystem
- hohe soziale Dichte und Durchmischung
- Aufwertung des Umfeldes (bspw. durch gewonnene Freiflächen, zusätzliche soziokulturelle Einrichtungen, Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld, Wegführung, öffentliche und halböffentliche Bereiche im Gebäude, Behebung von Strukturdefiziten, Belebung des öffentlichen Stadtraumes)
- Partizipation und Information Bevölkerung bei der Projektentwicklung
- effiziente Energie- und Ressourcennutzung (Energiekonzept mit Energiekennzahlen).
- Einsatz erneuerbarer Energiequellen

**ASTOC ARCHITECTS AND
PLANNERS GMBH**

Maria-Hilf-Strasse 15
D-50677 Köln
Fon +49(0)221 2718060
Fax +49(0)221 3100833
info@astoc.de
www.astoc.de

Dipl.-Ing. Peter Berner
Prof. Dipl.-Ing. Oliver Hall
Dipl.-Ing. Ingo Kanehl, MBA
Dipl.-Ing. Andreas Kühn
Prof. Dipl.-Ing. Markus Neppel
Dipl.-Ing. Jörg Ziolkowski



DISCLAIMER

Dieses Dokument ist Teil einer Präsentation von ASTOC und ohne die mündlichen Erläuterungen unvollständig. Es dient ausschließlich dem internen Gebrauch. Jegliche Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind ausschließlich mit schriftlicher Einwilligung von ASTOC zulässig.

Soweit Fotos, Grafiken, Abbildungen u.a., für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch erteilt worden sind, zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet werden, kann jede Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Im Falle einer Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Dokuments, ganz oder in Teilen, schriftlich, elektronisch oder in sonstiger Weise, trifft denjenigen die uneingeschränkte Haftung gegenüber den Inhabern der Rechte. Zudem ist er verpflichtet, ASTOC von allen Ansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang freizustellen einschließlich der notwendigen Kosten der Abwehr derartiger Ansprüche Dritter durch ASTOC.

Die Angaben zu Flächen und städtebaulichen Kennzahlen beruhen auf nachrichtlich übermittelten Grundstücksdaten und sind vorbehaltlich weiterer Prüfungen der Grundstücksgrenzen und Abstimmungen mit den Behörden der Stadt Köln zu verstehen. Eine Haftung für die genannten Angaben wird ausgeschlossen.

Die hier angegebenen Flächenwerte stellen die Flächen aller oberirdischen Geschosse als grobe städtebauliche Kennzahlen dar und sind nicht mit der BGF (Brutto-Grundfläche) nach DIN oder der GF (Geschoßfläche) nach BauNVO gleichzusetzen. Eine differenzierte Ermittlung der Gebäudeflächen nach DIN 277 in BGF (R) / BGF (S) ist erst im Rahmen einer weiteren Objektplanung möglich.