



**100 JAHRE FACHTAGUNG ERBPACHTRECHTSVERTTAG
FACHTAGUNG ZUM ERBBAURECHT
25. November 2029**

**Die Zukunft des Wohnens in Kiel
oder
Neuanfang der Kieler Flächenpolitik**

- Vita/Dezernat II/Aufgabenportfolio
- Historie /Sachlage
- Maßnahmen/Strategien gegen Wohnungsmangel
- Laufende Projekte/Entwicklungen in der LHK
- Qualität/Partizipation



Doris Elisabeth Grondke

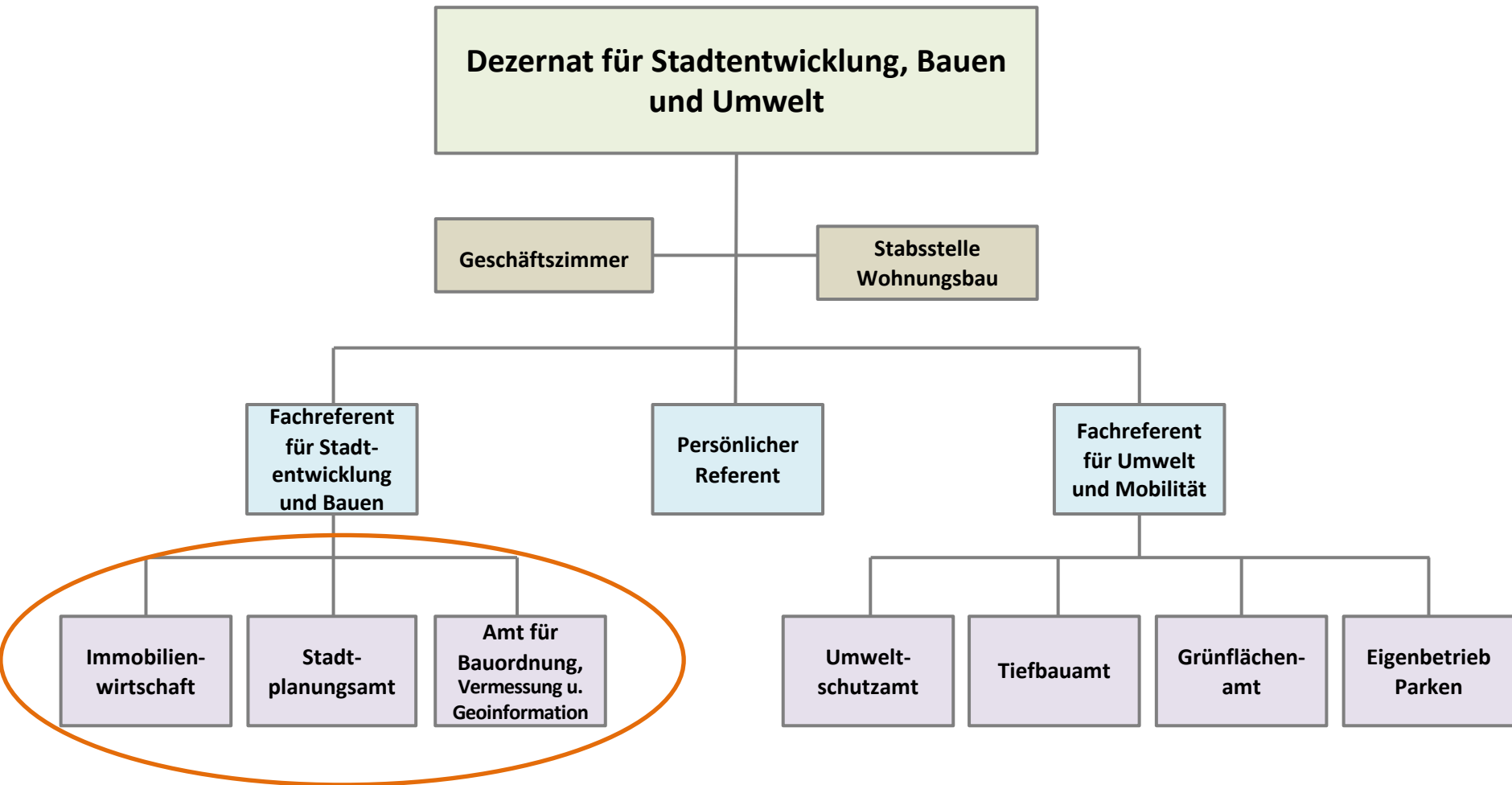
12. Juli 1965

verheiratet

- Intensivkrankenschwester
- Architektin + Stadtplanerin
- Stadträtin für Stadtentwicklung
Bauen + Umwelt

Engagements

- DASL
- Deutscher Städtetag
(Bau-, Verkehrsausschuss +
- Umweltausschuss
- Städtetag Schleswig Holstein
- Bundesstiftung Baukultur
- Architekten – und Ingenieurkammer
Schleswig Holstein
- Verein für Baukultur Kiel e.v.




MEIN TEAM



Team Dezernat II

STRÖER



ALLE WOLLEN INS
RATHAUS. ICH
WILL NUR 'NE WOHNUNG

Stimmen gegen Wohnungslosigkeit
und Leerstand:

tuwasdagegen.de

Eine Aktion von

Hinz&Kunzt
DAS HAMBURGER STRASSENMAZIN

Historie:

Beginn in den 80 er Jahren: **Konservative Marktförmigkeit** des Bodens – Ermöglichung privater Spekulationen

Gegenposition : **Bodenreform – einschränken** der Spekulation (OB München Jochen Vogel)

Prognosen der 80 er Jahre – demografisch abnehmende Bevölkerungszahlen und ausgeglichener Wohnungsmarkt (Filtering Down Modell)

Wachstum - Wenn - im oberen Sektor – Anspruch an den Standard steigt – Wohnungen für schlecht verdienende Menschen werden frei

- 1. Der soziale Wohnungsbau ist zurückgefahren worden**
- 2. Entgegen den Annahmen ist die Wohnungsnot gewachsen!**

Mitte 90 er Jahre: Aufgrund gestiegener Land - Stadt Wanderung – massive Wanderung in die Städte.

Mangel in den Städten und Angebote auf dem Land = 2 Mio in den Westen gekommen

Wohnungsmangel verschärft + Einkommen sind gesunken

Fakten:

Von 1962 bis 2015 sind bundesweit die Baulandpreise um **1.600 %** und die Mieten um **495 %** gestiegen, der normale Preisindex hingegen nur um **302 %**

Beispiel: Bodenpreise in München: seit den 60er- Jahren Steigerung um 36.000 %

Boden ist nicht vermehrbar + kann nicht frei gehandelt werden!

Situation kann nicht über Nacht verändert werden!

Ergebnis:

Differenzierte Wohnbedürfnisse, alternde Gesellschaft, weiterhin in Ost und West
gespaltener Wohnungsmarkt

angespannte Angebotssituation für benachteiligte Nutzergruppen
(Alleinerziehende, Migranten, sozial schwache Haushalte, Haushalte mit niedrigem Einkommen)

Infrastrukturelle Folgewirkungen der Suburbanisierung (u.a.
Umweltbelastungen, Aus- und Einpendeln, räumliche Trennung von Arbeits- und Wohnort)



NEUANFANG DER KIELER FLÄCHENPOLITIK

Maßnahmen der LHK gegen den Wohnungsmangel

- Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft (KIWOG)
- **Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte nach § 24 Abs. BauGB**
- **Vereinbarung von Wiederkaufsrechte**
- **Stärkung Erbbaurecht - Vergabe städtischer Grundstücke in Erbpacht**
- Konzeptvergabe zur Sicherung von Qualität
- Ankauf von Bundesimmobilien (Verbilligungsrichtlinie)

- Kauf von Wohnungen (z.B. Marthas Insel)
- Ausweisung Bauland (Außenentwicklung)
- Ausweisung von Bauland (Innenentwicklung)
- AG Kiel und Umland (interkommunal)
- Masterplan Wohnen mit Akteuren des Wohnungsmarktes
- Beratung bei Entwicklung nach § 34 BauGB
- **Kriterien Wohnbaulandentwicklung**
 - **30 % soz. geförderter Wohnungsbau**
 - **Anteil % Unterbringung Flüchtlinge + Obdachlose**

Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte nach § 24 Abs. BauGB und Vereinbarung von Wiederkaufsrechte

2019 Widerruf des seit 2004 geltenden Generalverzichts zur Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte!

Ausübung grundbuchlich gesicherter städtischer Vorkaufsrechte wenn

- verkehrliche
 - städtebauliche
 - wohnungspolitische Ziele erreicht werden können
- oder bauliche Entwicklung ermöglicht werden kann

Alle städtischen Grundstücke werden künftig im Falle eines Verkaufs oder bei Bestellung eines Erbbaurechtes **grundsätzlich mit einem Vorkaufsrecht und einem Wiederkaufsrecht** zugunsten der Stadt vergeben

Stärkung Erbbaurecht - Vergabe städtischer Grundstücke in Erbpacht

Bereits im Eigentum der Stadt befindliche Mehrfamilienhäuser oder zusammenhängende Siedlungsbebauungen werden **grundsätzlich nicht veräußert**. Diese werden im Bestand gehalten und künftig durch die Wohnungsbaugesellschaft verwaltet.

Grundstücke, die für eine Mehrfamilienhausbebauung geeignet sind werden **grundsätzlich vorrangig der Wohnungsbaugesellschaft** zur Bebauung übergeben.

Wenn die Wohnungsbaugesellschaft sich gegen eine Bebauung einzelner Grundstücke entscheidet, so wird dieses Grundstücke **vorrangig als Erbbaurecht an Dritte Investoren** vergeben. Die Bestellung erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Verpflichtung mind. 30% aller Wohnbauflächen mit sozialer Wohnraumförderung zu errichten – **Erbbauzins beträgt bis zu 4% vom Bodenrichtwert**

Stärkung Erbbaurecht - Vergabe städtischer Grundstücke in Erbpacht

- Verpflichtung mind. 50% aller Wohnbauflächen mit sozialer Wohnraumförderung zu errichten – Erbbauzins beträgt **bis zu 3% vom Bodenrichtwert**
- Die Verpflichtung zur Bebauung der Grundstücke innerhalb einer **Frist von 2 Jahren nach Vertragsabschluss** und zur Übernahme der sozialen Wohnraumförderung wird vertraglich festgeschrieben und gesichert.

Analog bei gewerblichen Flächen: Vermarktung durch die Kieler Wirtschaftsförderung (KIWI) Vorrangig werden diese Flächen zur Veräußerung angeboten. Bei **Erbbaurechtbestellung bis zu 6% vom Bodenrichtwert**

Vorhaben größer 50 WE

An der Hörn (400WE)

TAS (200WE)

Kieler Süden (2000 WE)

Postfuhrgelände (900 WE)

Torfmoorkamp (800 WE)

Marinetechnikschule (200WE)

Holtenau Süd (300 WE)

MFG 5 (1600 WE)

Rothenbek (50 WE)

Entwicklung CAU – Bremerskamp
(200 WE)

+

sonstige Suchräume

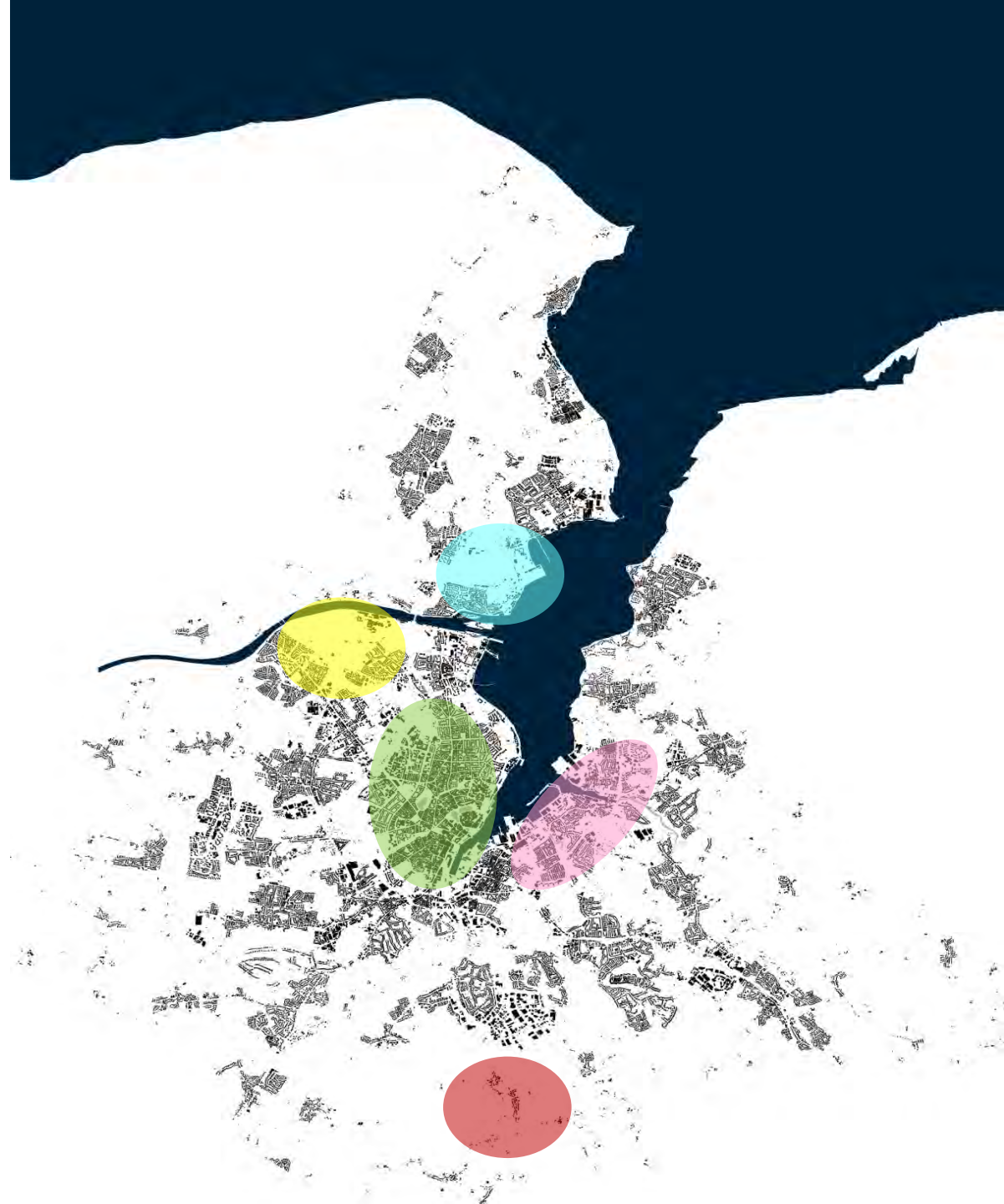
Private Grundstückseigentümer

Genehmigungen nach § 34 BauGB

2017 – 1040 Wohneinheiten

2018 – 480 Wohneinheiten

2019 – 665 (930) Wohneinheiten



KRITERIENLISTE

zur Entwicklung von Bauflächen

in der Landeshauptstadt Kiel

für Erstgespräche zwischen Vorhabenträgern und der Verwaltung

Baugebiet:.....

Leitbild:.....

Die Stadt Kiel verfolgt eine konsequente integrierte Stadtentwicklung.

Es ist Wunsch der politischen Gremien sowie der Stadtverwaltung, bereits frühzeitig Zielvorgaben und Anforderungen für eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung einzelner Wohnbauflächen und mischgenutzter Quartiere - in Abstimmung mit den jeweiligen Vorhabenträgerinnen - zu formulieren.

In der nachfolgenden Auflistung werden qualitative wie quantitative Kriterien zu unterschiedlichen Themenfeldern beschrieben:

1. **Leitidee Quartier, Architektur und Gestaltung**
2. **Wohnformen, Gebäudetypologien und Wohnraumförderung**
3. **Umwelt- und Klimaschutz, Energie**
4. **Gebietsbezogene Infrastruktur und Verkehrliche Belange**
5. **Partizipation**

Die Bindung an die o. g. Kriterien erfolgt jeweils im Städtebaulichen Vertrag, im Bebauungsplan, bzw. in der Örtlichen Bauvorschrift.

Auf den nachfolgenden Seiten erfolgt die Zusammenstellung der Prüfung und Wertung der einzelnen gebietsspezifischen Kriterien.

Zwingend geforderte Ziele sind folgendermaßen gekennzeichnet: ■

Optional aufs das jeweilige Gebiet abgestimmte Ziele sind wie folgt markiert: ☒

Für den Einstieg in formelle Verfahren ist der Nachweis der Grundstücksverfügbarkeit zu führen. Vorhabenbezogene Kosten wie Planungen, Baumaßnahmen oder zusätzliche Veranstaltungen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind im Rahmen der Regelungen des BauGB vollständig durch den Vorhabenträger zu tragen.

2. Wohnformen, Gebäudetypologien und Wohnraumförderung

Gemäß dem Wohnungsmarktkonzept Kiel besteht ein erheblicher zusätzlicher Wohnungsbedarf, der in einem breiten Spektrum unterschiedlicher Wohnformen im Eigentumssegment und zur Miete nachgefragt wird. Es ist daher Ziel der Stadt Kiel sowohl ein möglichst breites Angebots an unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen als auch preiswerten und bezahlbaren Wohnraum abzubilden. Es wird ein Beitrag zu einer inklusiven Quartiersentwicklung erwartet.

Zielsetzungen

An den Standort angepasste Mischung von Wohnformen ■

- Einzelhäuser ☐
- Doppelhäuser ☐
- Reihenhäuser ☐
- Mehrfamilienhäuser ☐
- ☐
- ☐

Anteil von bezahlbarem, gefördertem Wohnraum: ■

Mindestens 30 % der zusätzlich zu erstellenden Wohnfläche soll als geförderter Wohnraum, den Bedarfen der LHK entsprechend und im Rahmen der Förderprogramme des Landes SH, zu schaffen und entsprechend zu nutzen bzw. zu vermieten sein.

Die in der Regel 20 bzw. 35 Jahre geltenden Zweckbindungen, Belegungs- und Mietbindung werden durch die Förderzusage der IB SH festgelegt.

Besondere Förderung von:

- Familiengerechten Wohnen ☐
- Kleineren Wohnungen für Singles etc. ☐
- Alten- und Seniorengerechten Wohnen ☐
- ☐

Alternative Wohnformen fördern:

- Mehrgenerationenhäuser ☐
- Baugruppen ☐
- ☐

Gebietsspezifische Begründung und Ziel

3. Umwelt- und Klimaschutz, Energie

Nachhaltige Siedlungsentwicklung ist ein Grundsatz der Kieler Klimastrategie und Stadtentwicklung. Sie dokumentiert sich anwendungsbezogen in vielen städtischen Konzepten und bedarf der Ausformulierung konkret vor Ort im Quartier.
Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Kiel stellt die planerische Grundlage für weitere Planungskonzeptionen dar. Weiterhin muss der Kieler Umweltqualitätszielkatalog (Ratsbeschluss 1993) und Fortschreibung "Umweltbezogene Ziele und Grundsätze" (1999) Berücksichtigung finden.

Zielsetzungen

- | | |
|--|---|
| Einhaltung bzw. Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse | ■ |
| Anlagen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignissen in die Freiraumplanung integrieren | ■ |
| Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen | □ |
| Einhaltung der Energetischen Mindeststandards der Landeshauptstadt Kiels („InBA®-Standard“ - Primärenergiefaktor und Dämmstandard) | ■ |
| Besser als InBA®-Standard | □ |
| Energie- und Wärmeversorgungskonzept
(Bsp. Vorrang von Anschluss an Fernwärme oder Nahwärme) | ■ |
| Verzicht auf Erdgas- oder Heizöl-Kessel (Einzelheizungen) | ■ |
| Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung | □ |
| Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung | □ |
| Einsatz erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung | □ |
| Optimierung First- und Gebäuderichtungen
(Bsp. Passive Solarenergienutzung) | □ |
| Einsatz gesunder und nachhaltiger Baustoffe | □ |

Erforderliche Gutachten

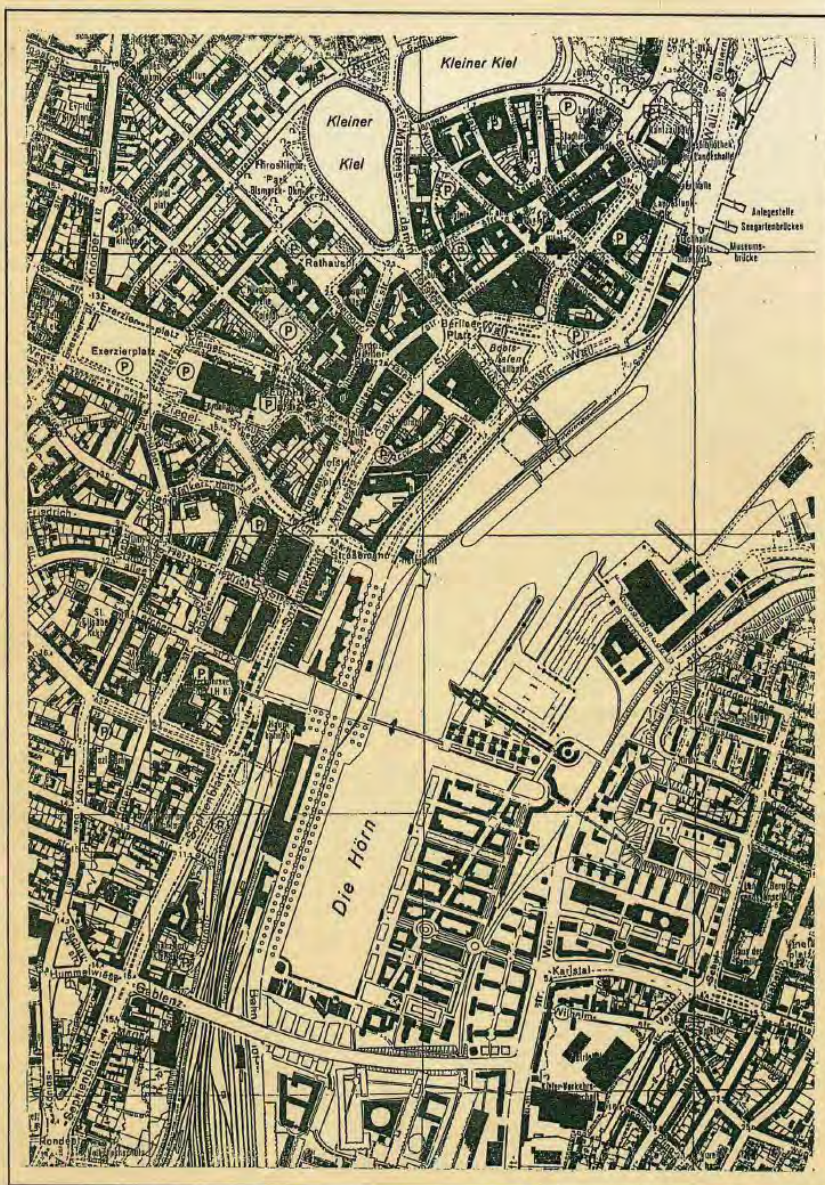
- | | |
|--|---|
| - Bestandsaufnahme Vegetation | □ |
| - Artenschutzbericht und -prüfung | □ |
| - Grünordnerischer Fachbeitrag | □ |
| - Gutachten zur Erhebung der natürlichen Bodenfunktionen, Baugrund | □ |
| - Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen/Altlasten | □ |
| - Nachweis Kampfmittelfreiheit | □ |
| - Energie- bzw. Wärmeversorgungskonzept | □ |
| - Emissionsgutachten | □ |
| - | |



Wohnbebauung an der Hörn



Wohnbebauung an der Hörn

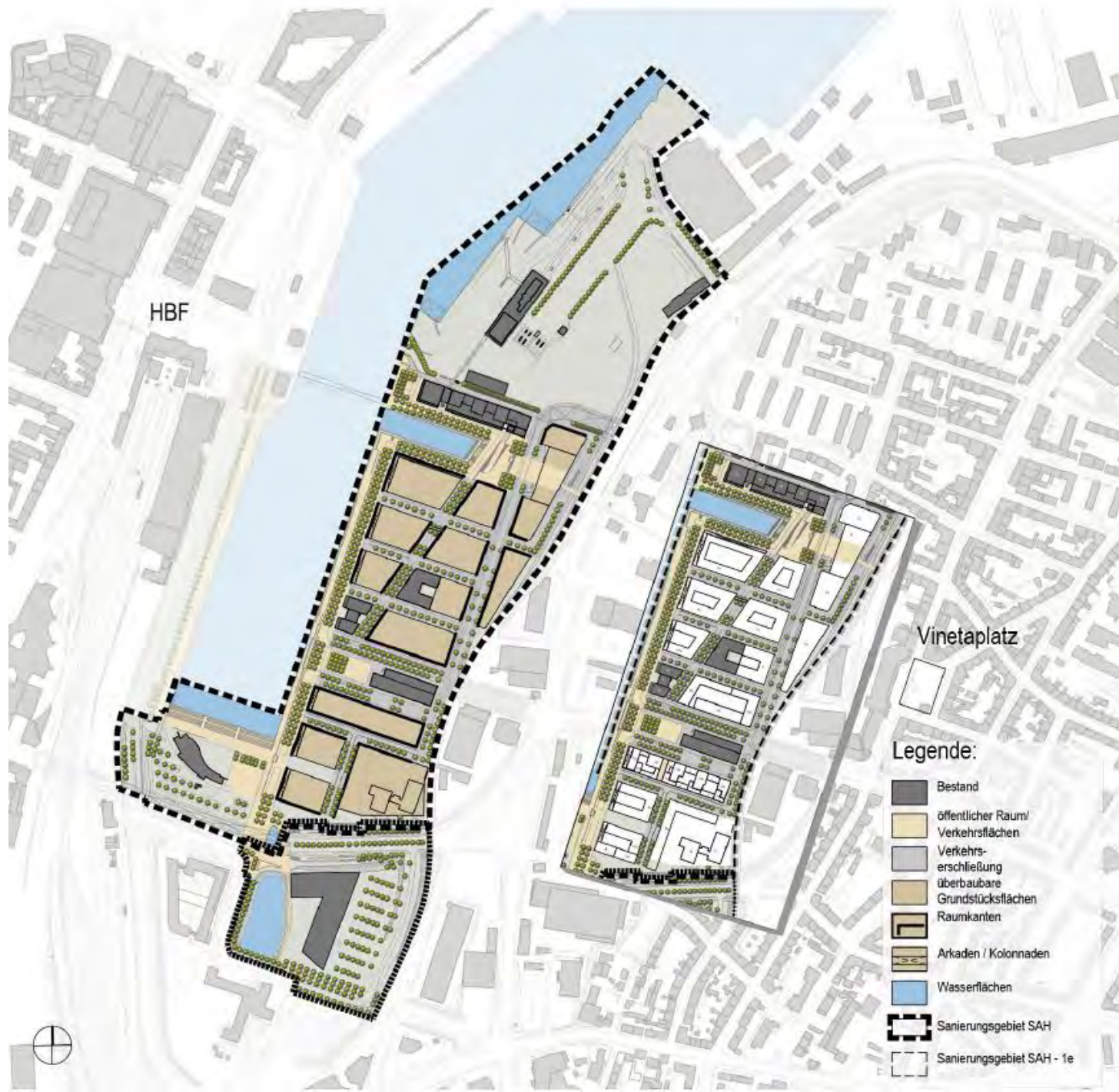


KIEL-HÖRN

RAHMENKONZEPT

KRISTIAN ISAGER TEGNESTUE A/S
KRONPRINSENGADE 32, 5000 ODENSE C
DÄNEMARK
FON 45 66 119226 FAX 45 66 129295

NOVEMBER 1992





Wohnbebauung - Marthas Insel



„Kool Kiel“ – Hotel und 200 Wohneinheiten



„Kool Kiel“ – Hotel und 200 Wohneinheiten



Wohnbebauung ehemaliges Postareal



Wohnbebauung ehemaliges Postareal



Ausschnitt Erdgeschossgeschoss



Tiefengrube 1:1000



Grundriss Studierendenwohnen



Regelgeschoss 1:500



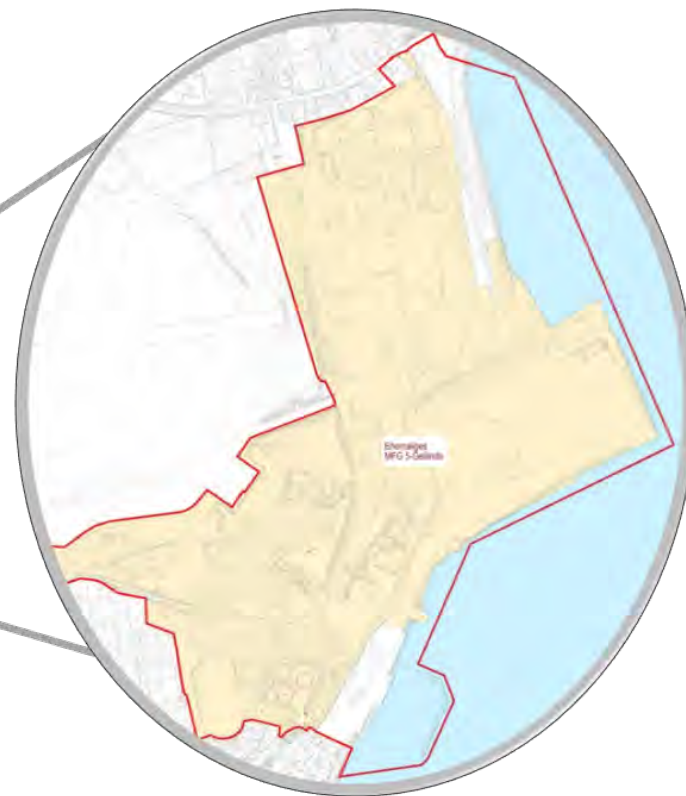
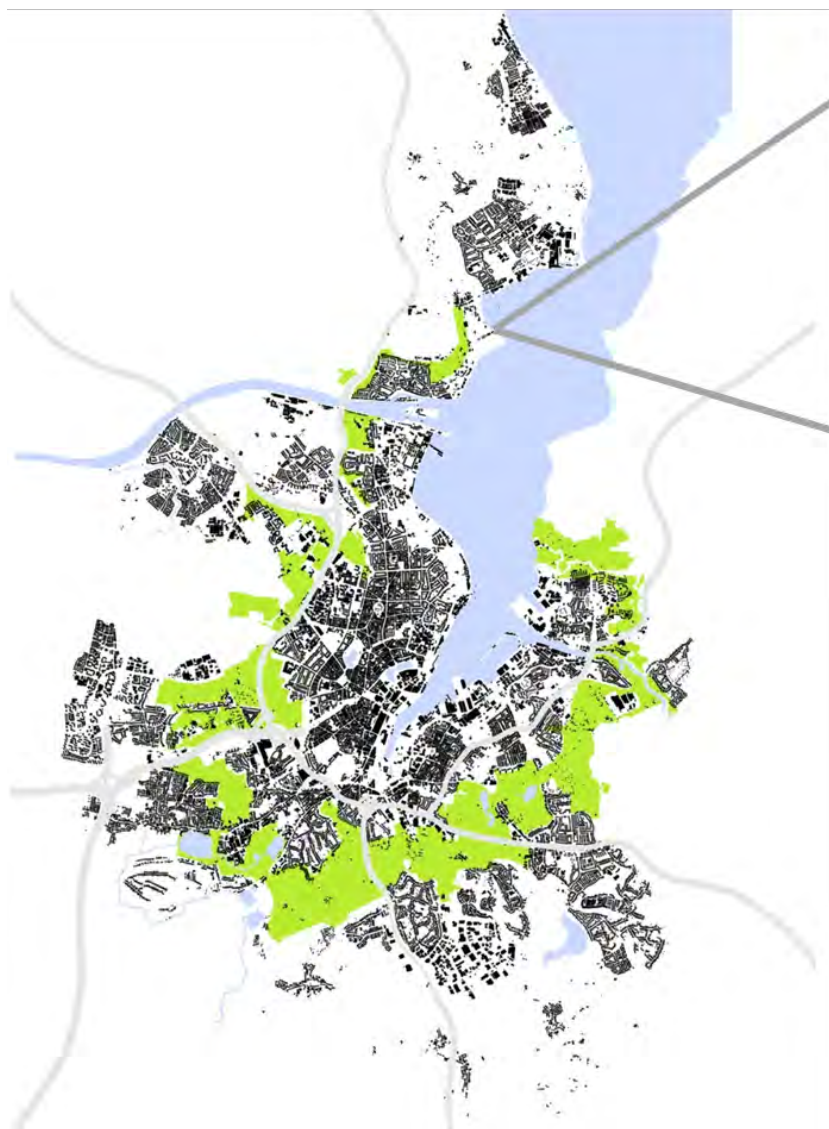
Schnitt 1-1 1:500



Schnitt 1:500

_TORFMOORGÄRTEN





Sanierungsgebiet Holtenau Ost



ehem. MFG 5-Areal

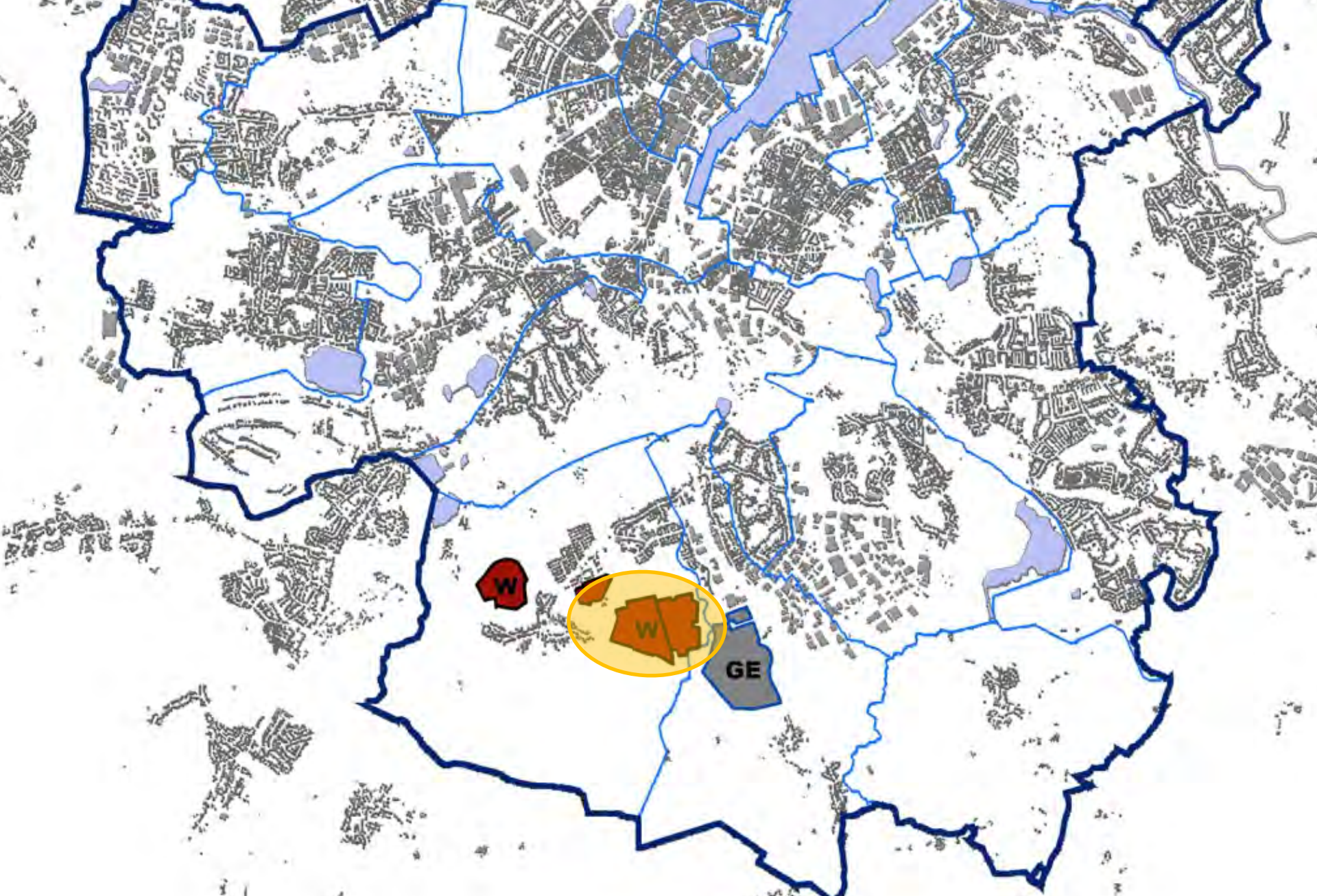
Holtenau Ost – Entwicklung des ehemaligen Marinegeschwaders 5



Holtenau Ost – Entwicklung des ehemaligen Marinegeschwaders 5



Marinequartier Wik



Kieler Süden – Lage im Stadtgebiet



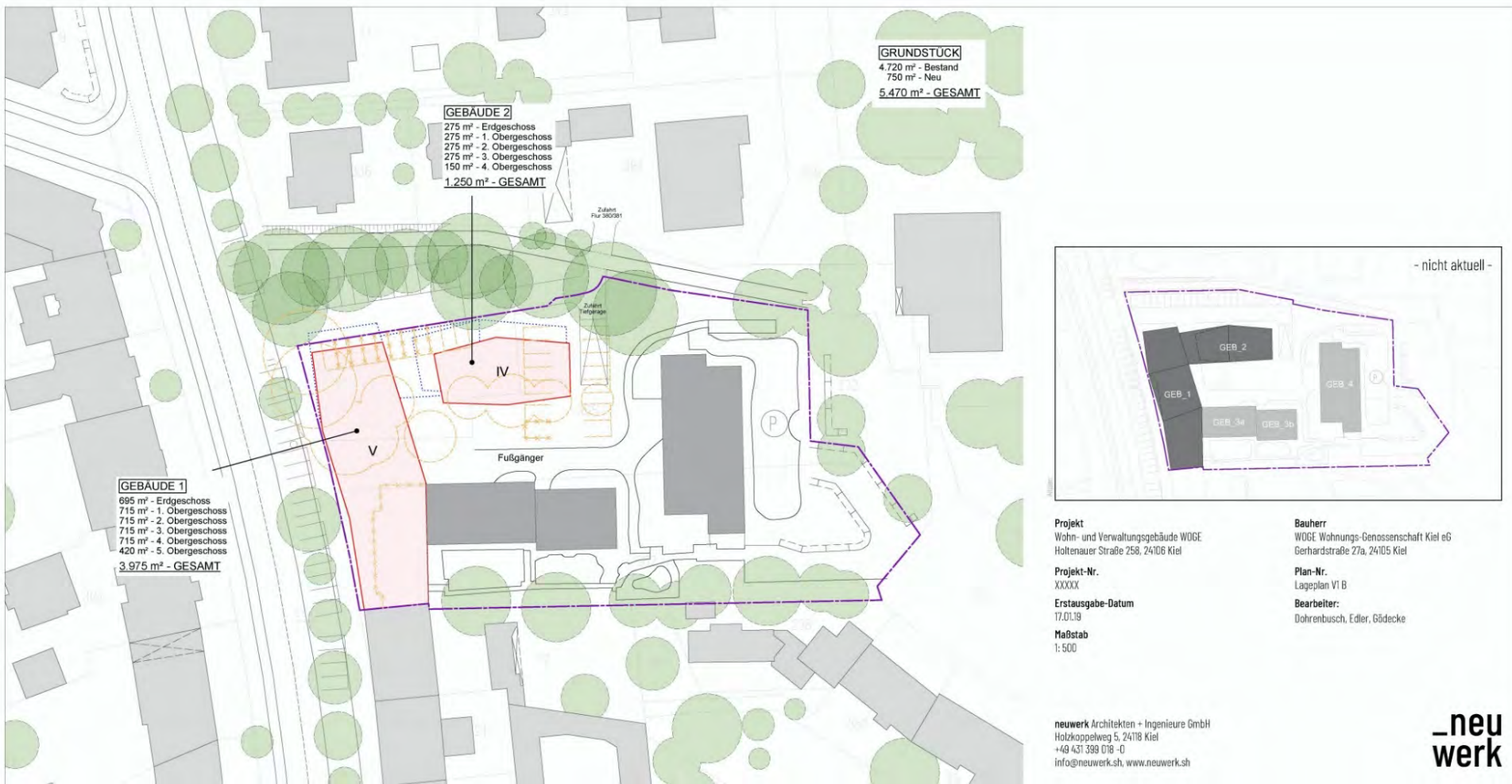
Kieler Süden – Planungsgebiet



Kieler Süden – 1. Rang Reicher Haase Assoziierte / Dortmund



Kieler Süden – 1. Rang Reicher Haase Assoziierte / Dortmund



Projekt Innenentwicklung § 34 BauGB




Projekt Innenentwicklung § 34 BauGB

Kiel Innenentwicklung

Entwurfskonzept Block Kirchhofallee /
Ringstraße / Von-der-Tann-Straße /
Papenkamp (Kirchhofallee 47 - 49)

Legende

Gebäude

 Bestandsgebäude

 Entwurf





Wohnen Kirchhofallee



Projekt Innenentwicklung § 34 BauGB



Projekt Innenentwicklung § 34 BauGB



Projekt Innenentwicklung § 34 BauGB



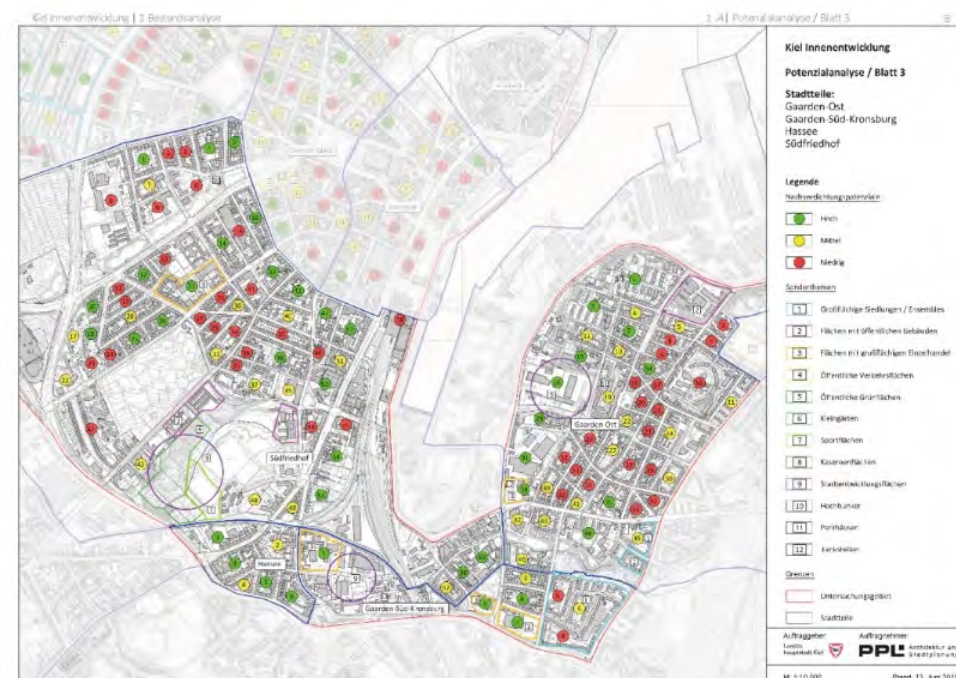
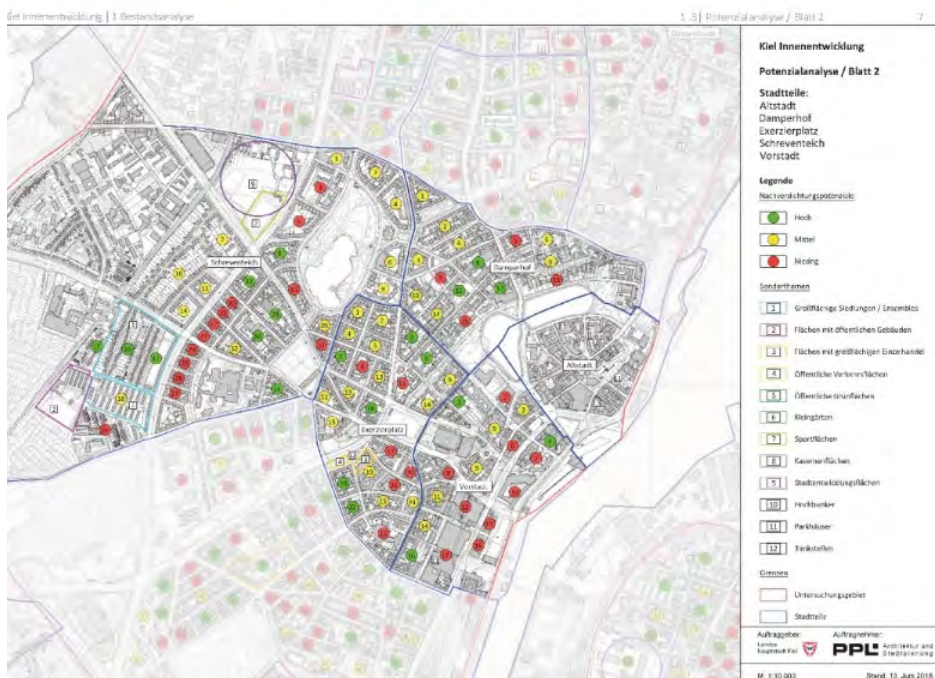
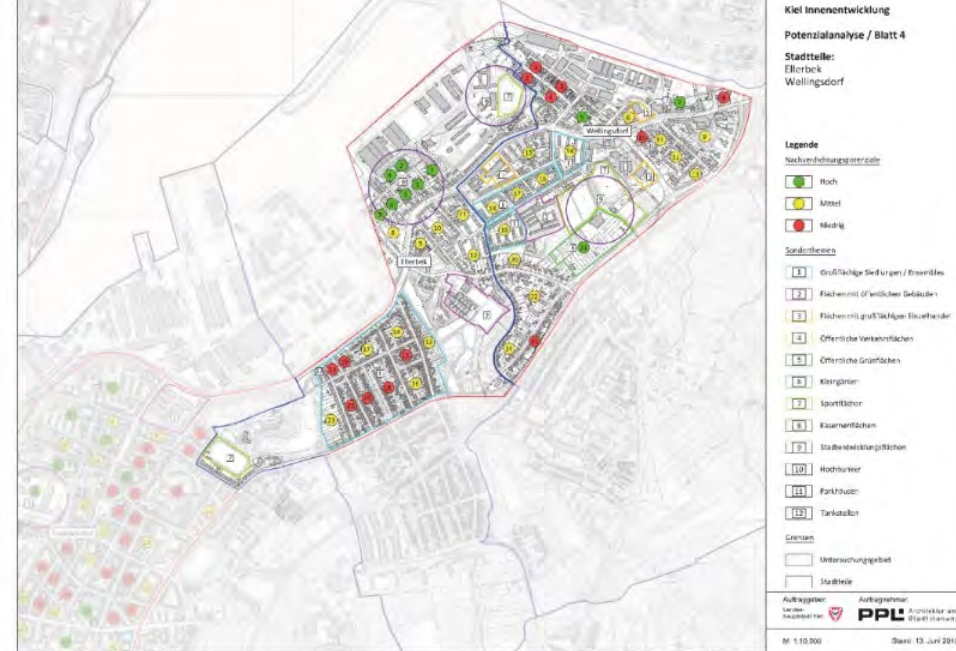
Wohnen in der Oppendorfer Straße



CAU – Visionsbereich



CAU – Planungsbereich Rahmenplan Bremerkamp



Stadtteile:

Blücherplatz
Brunswik
Düsternbrook
Ravensberg
Wik

Legende



Innenentwicklungspotenziale

-  Hoch
-  Mittel
-  Niedrig

Sonderthemen

-  1 Großflächige Siedlungen / Ensembles
-  2 Flächen mit öffentlichen Gebäuden
-  3 Flächen mit großflächigen Einzelhandel
-  4 Öffentliche Verkehrsflächen
-  5 Öffentliche Grünflächen
-  6 Kleingärten
-  7 Sportflächen
-  8 Kasernenflächen
-  9 Stadtentwicklungsflächen
-  10 Hochbunker
-  11 Parkhäuser
-  12 Tankstellen

Grenzen

-  Untersuchungsgebiet
-  Stadtteile

Auftraggeber:
Landes-
hauptstadt Kiel



Auftragnehmer:
PPL Architektur und
Stadtplanung

M: 1:10.000

Stand: 13. Juni 2018



370 Baublöcke gutachterlich erfasst
90 Flächen mit hohem Potential zur Innenentwicklung

25 Flächen werden als städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet



Gestaltungsbeirat Kiel 2019 - 2022



„Kieler Perspektiven“ – Fachvorträge + Diskussionen zum Schwerpunktthema WOHNEN



„Kieler Perspektiven“ – Fachvorträge + Diskussionen zum Schwerpunktthema WOHNEN



Forum Baukultur



Forum Baukultur



Stadtspaziergang – 3 Zeitepochen



IDENTITÄT
KIELER PERSPEKTIVEN
2019 / 04.09.2019
VORTRAG

Mittwoch
04.09.2019 / 19 Uhr

Referent:
Jan Knikker, MVRDV
Rotterdam

Eröffnung Forum Baukultur Kiel
Waisenhofstraße 3, 24103 Kiel



IDENTITÄT
KIELER PERSPEKTIVEN
2019 / 18.09.2019
STADTSPAZIERGANG

Mittwoch
18.09.2019 / 16 Uhr

Stadtspaziergang

mit **Oberbürgermeister Dr. Ulf Kämpfer**
und **Stadträtin Doris Grondke**, Dezernat
Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt



IDENTITÄT

04.09.2019 / 19 Uhr

Utopie als Wegbereiter von Identität?

Dass Kiel „cool“ sein kann, zeigt das niederländische Architekturbüro MVRDV mit seinem Projekt „KoolKiel“ auf dem W8-Areal, bei dem ein neuer Komplex mit gemischter Nutzung entsteht. Auch in anderen Städten entstehen durch die unkonventionelle Herangehensweise ikonografische bis pragmatische Lösungen, die den Orten neue Identität geben. Wie ist der Blick von außen auf die Stadt Kiel und welche Visionen – utopisch bis radikal – benötigt die zukunftsfähige Stadtlandschaft? Der Vortrag findet im Rahmen der feierlichen Eröffnung des Forum Baukultur Kiel in der Waisenhofstraße 3, Kiel statt.

Vortrag von **Jan Knikker** Partner bei MVRDV/
Rotterdam

Podiumsdiskussion mit **Stadträtin Doris Grondke**
Dezernat Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Moderation: Eva Maria Herrmann

Veranstaltungsort

Forum Baukultur Kiel
Waisenhofstraße 3, 24103 Kiel

Das **Forum Baukultur Kiel** ist mit folgenden Buslinien zu erreichen:

Haltestelle Dammstraße Buslinien 50/51 und 71/72
Haltestelle Rathaus / Opernhaus Buslinie 11
Haltestelle Ziegelteich Buslinien 11, 22, 31, 34, 50/51, 71/72, 100 und 101

Der Eintritt ist frei.

Welche Fragen zur Stadtentwicklung Kiels interessieren Sie besonders? Stadträtin Doris Grondke freut sich auf Ihre Nachricht unter perspektiven@kiel.de.



Gründungsveranstaltung Verein für Baukultur ev.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

