



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

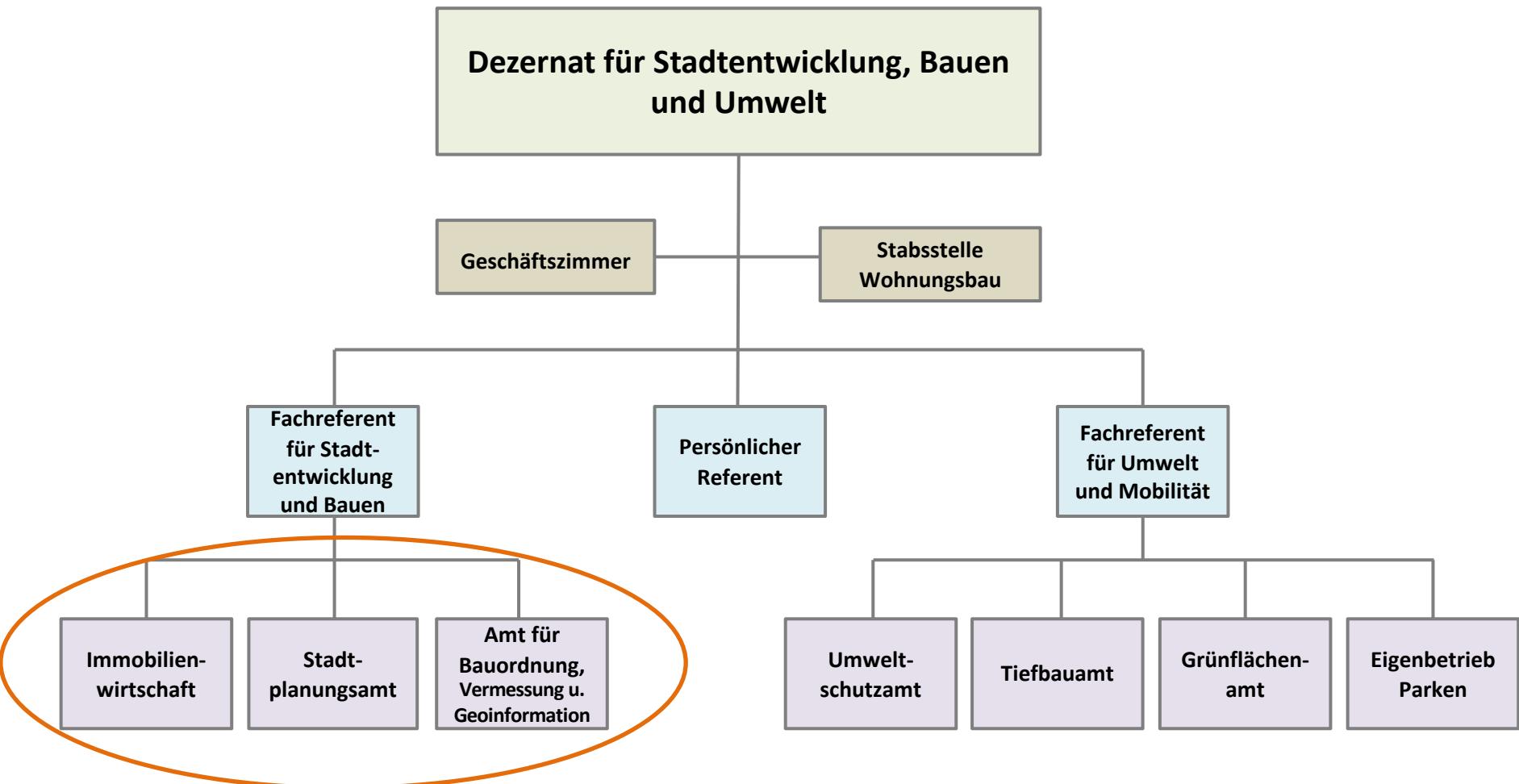
verheiratet

- 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.

# DEZERNAT II



# 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 STRASSEN MAGAZIN

## **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)

The background image is an aerial photograph of the city of Kiel, Germany. It shows a dense urban area in the foreground and middle ground, with a large industrial or port area featuring several large buildings and cranes along a river or canal system. In the far distance, across a body of water, a small town or city is visible under a cloudy sky.

# **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*

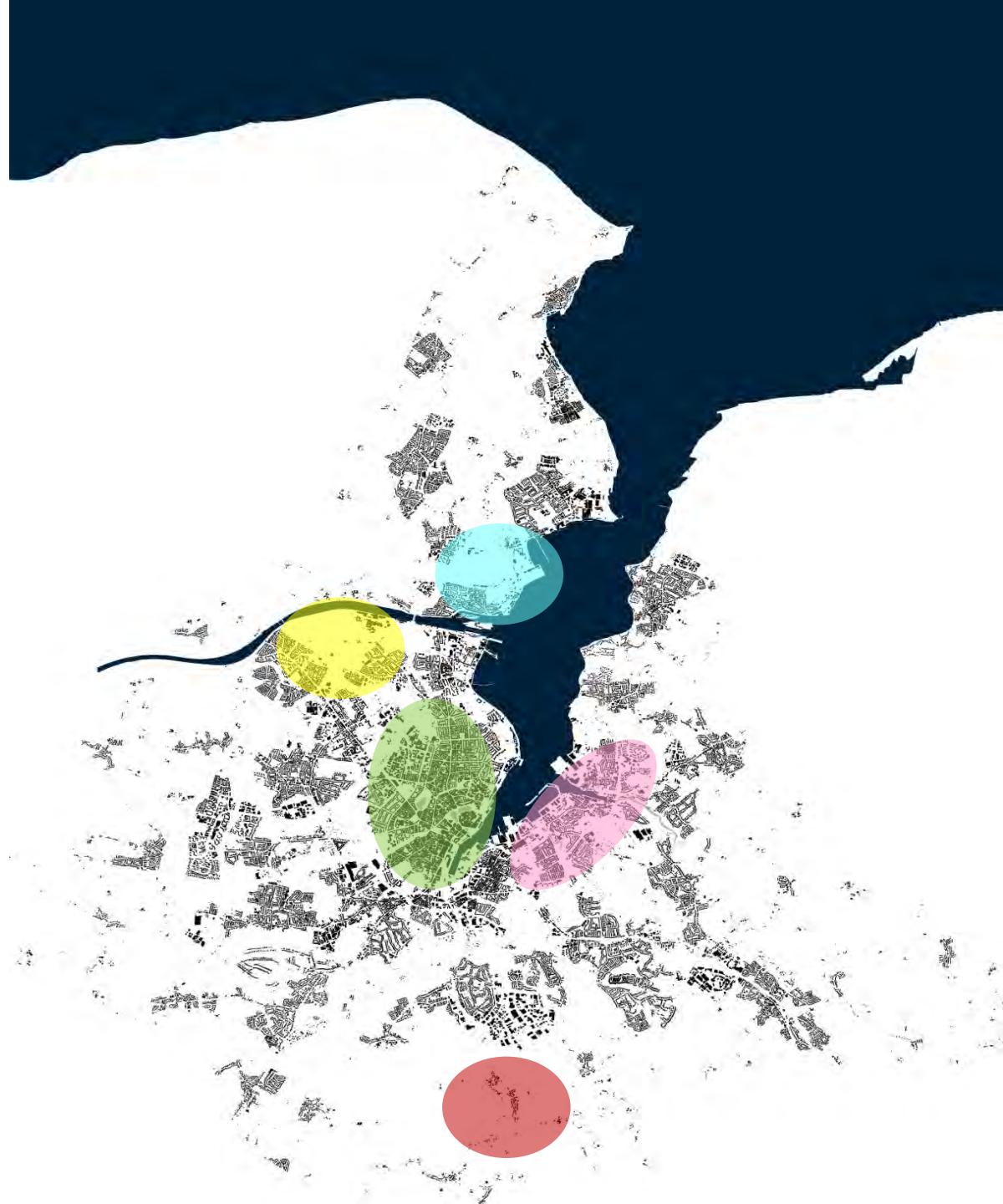
*Private Grundstückseigentümer*

## ***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 Kieles  
("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 Gebäudeerichtungen  
(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
- .....



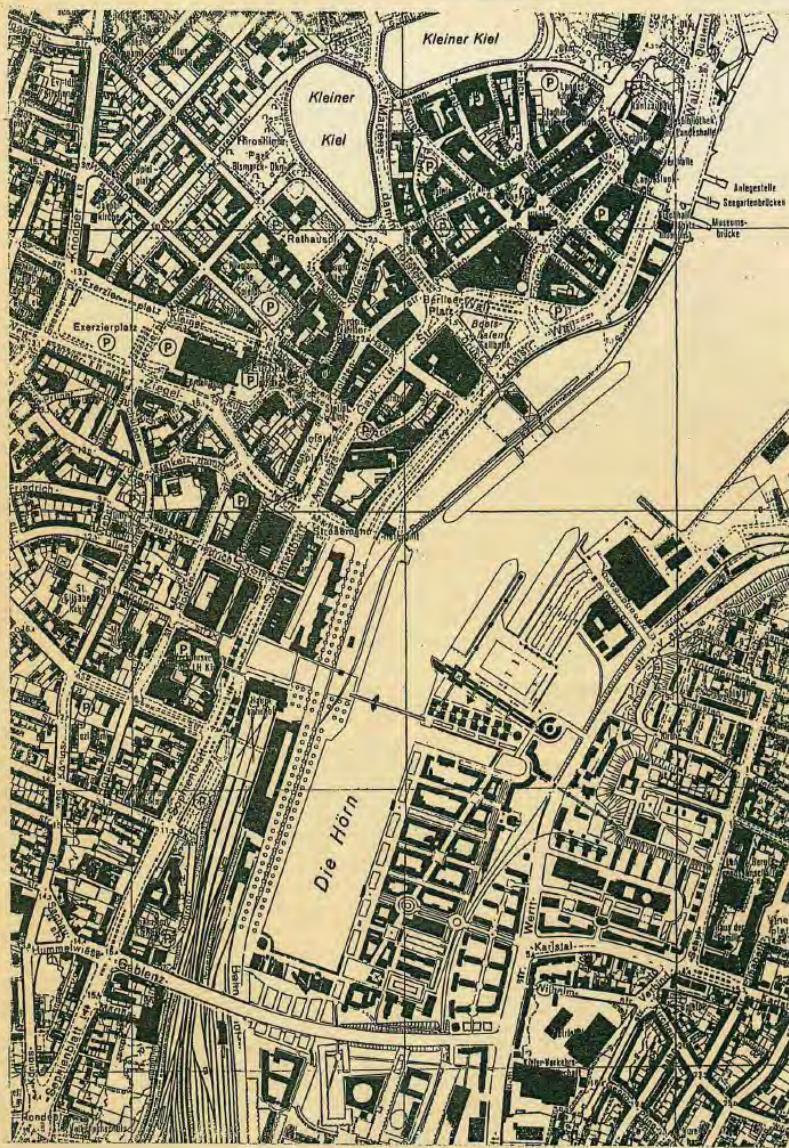
Wohnbebauung an der Hörn

GRAFT



Wohnbebauung an der Hörn

GRAFT

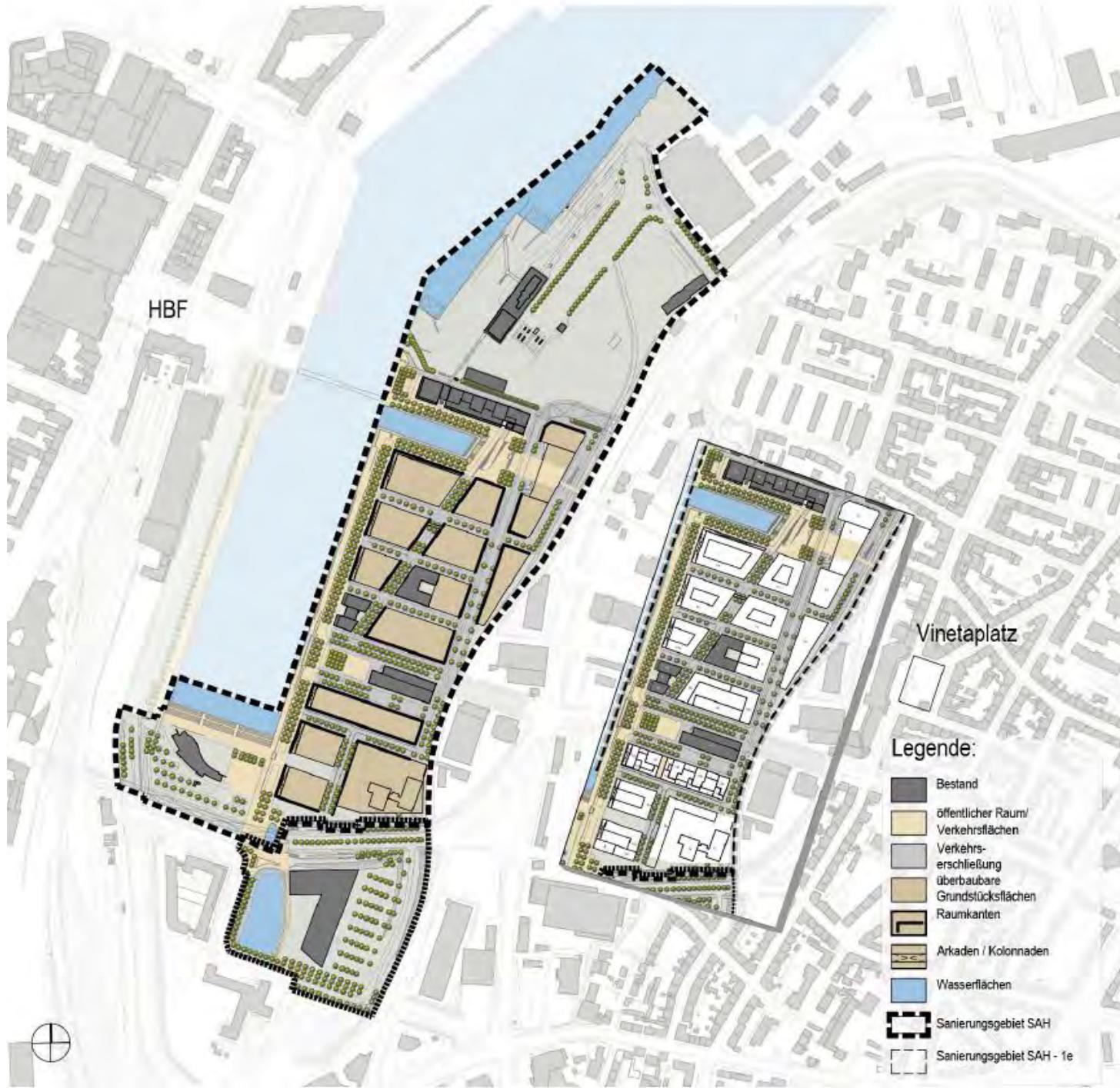


# KIEL-HÖRN

RAHMENKONZEPT

KRISTIAN ISAGER TEGNESTUE A/S  
KRONPRINSENSGADE 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

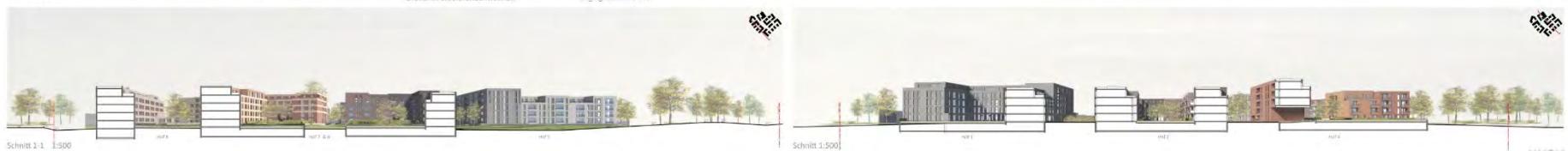
## TORFMOORGÄRTEN



Ausschnitt Erdgeschossgeschoss



Tiefgarage 1:1000

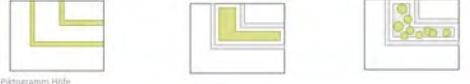


## Wohnungsbauprojekt Torfmoorkamp

## TORFMOORGÄRTEN



## Quartiereingang Torfmoorkamp

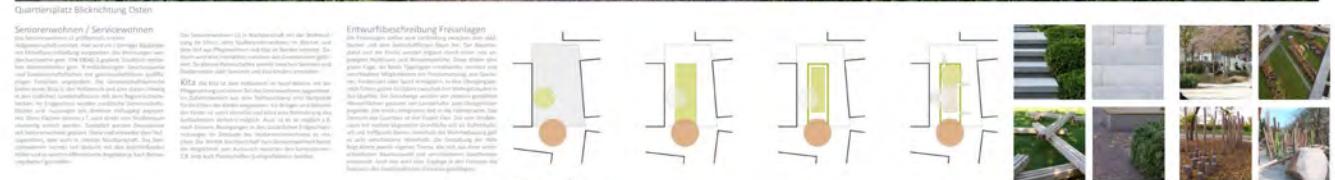


## Piktogramm Hafen



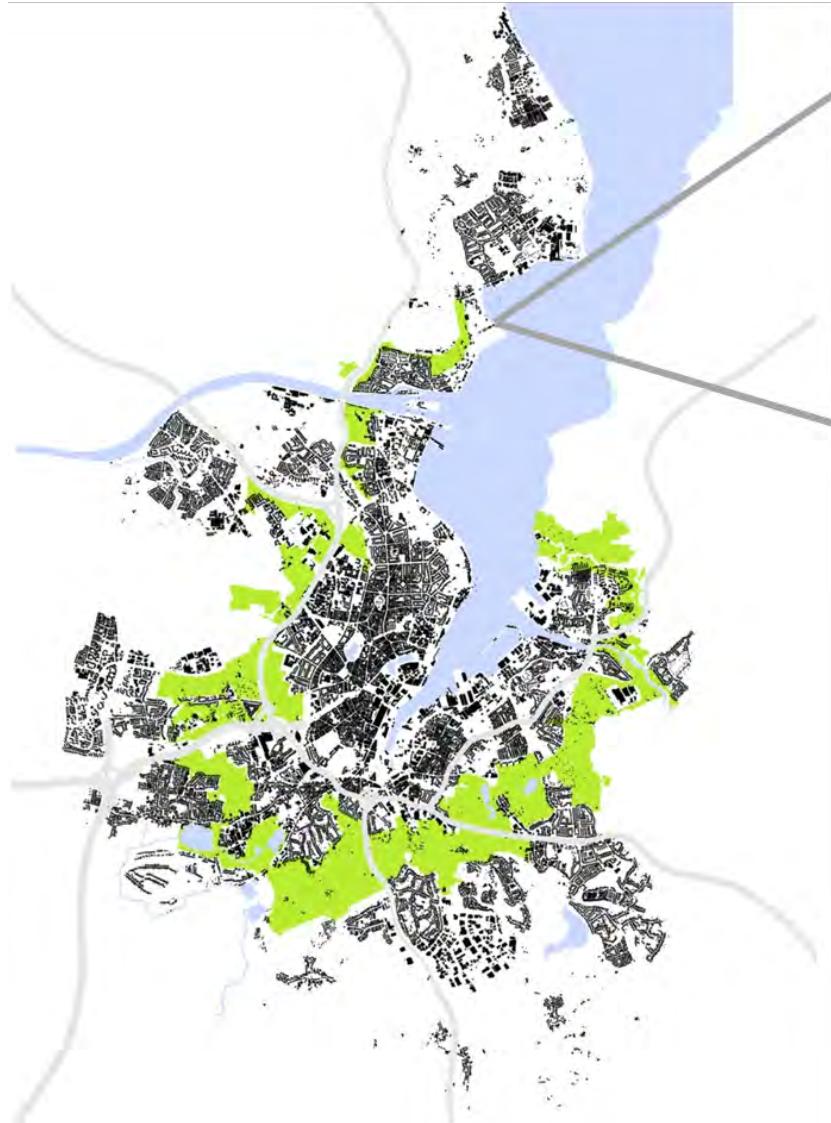
### Fassade Straßenraum (Hof 4)

Holzgemeinschaften, Vernetzung der Höfe, Clusterbildung, Quartier/Anger



Piktogramm Quartierspla

# Wohnungsbauprojekt Torfmoorkamp



Sanierungsgebiet Holtenau Ost  
ehem. MFG 5-Areal

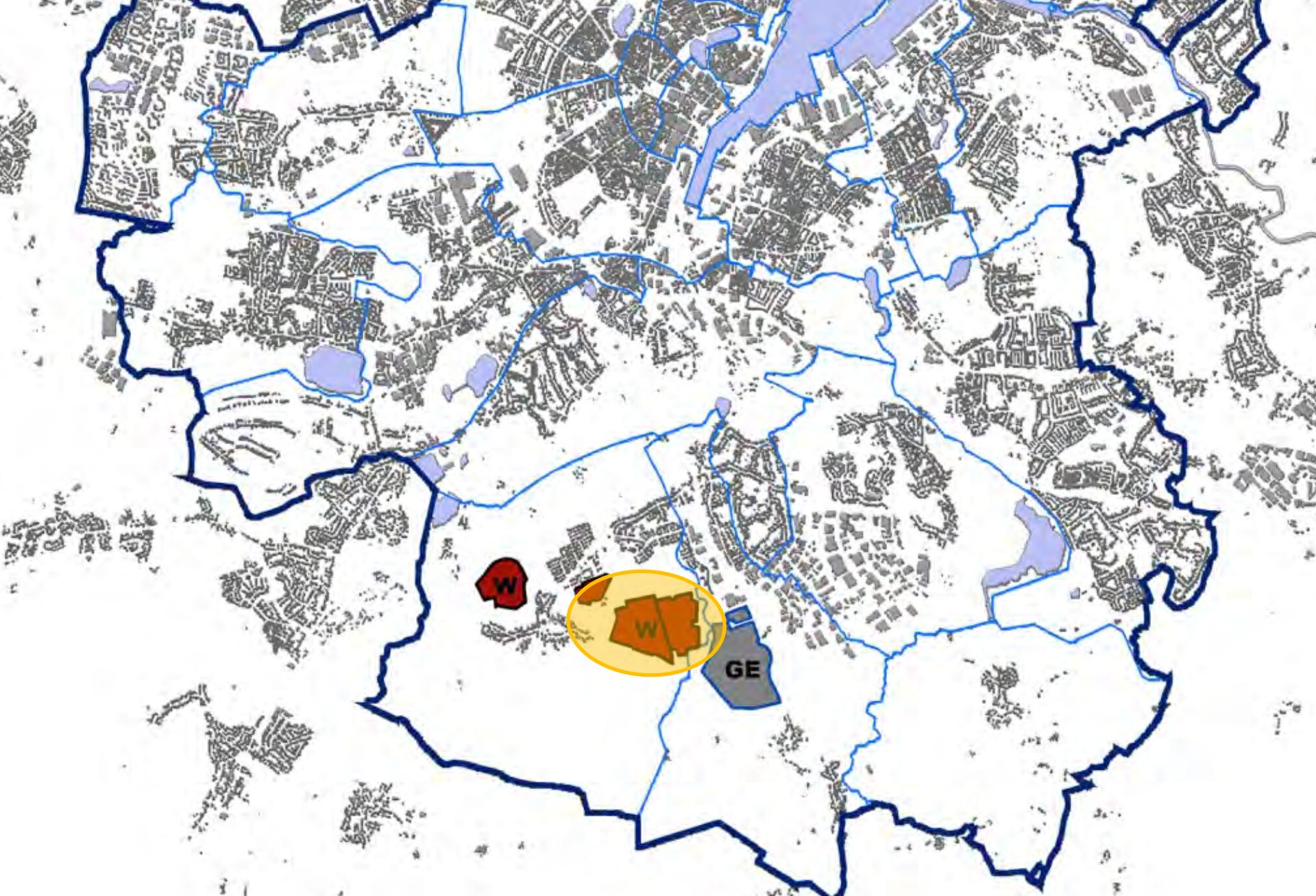
Holtenau Ost – Entwicklung des ehemaligen Marinegeschwaders 5



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

**neuwerk**



Projekt Innenentwicklung § 34 BauGB

## Kiel Innenentwicklung

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

### Legende

#### Gebäude

Bestandsgebäude

Entwurf



Projekt Innenentwicklung § 34 BauGB



Wohnen Kirchhofallee

PPL



Projekt Innenentwicklung § 34 BauGB



Projekt Innenentwicklung § 34 BauGB



Projekt Innenentwicklung § 34 BauGB



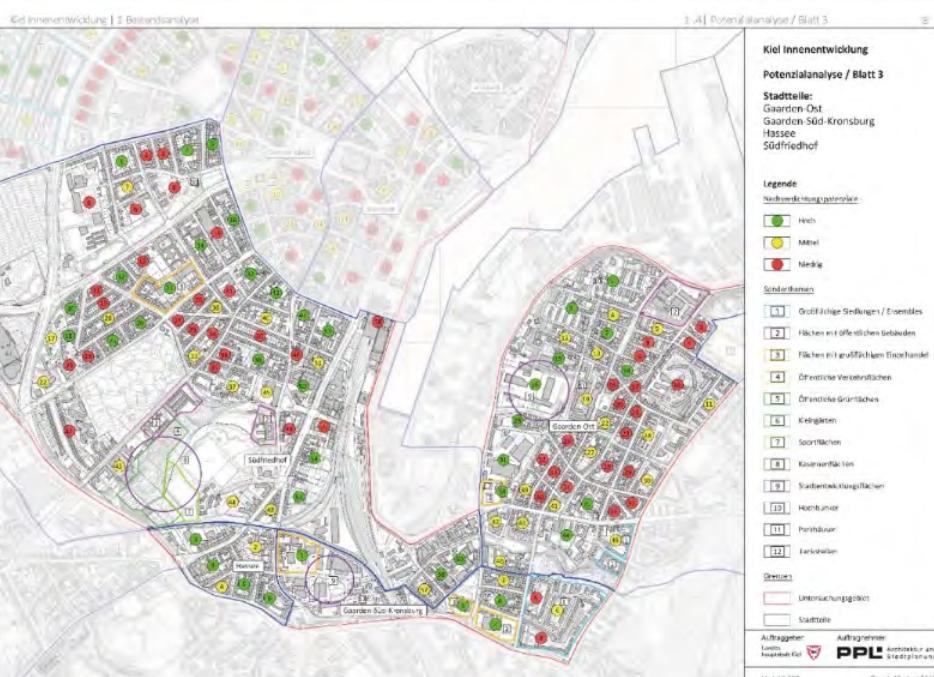
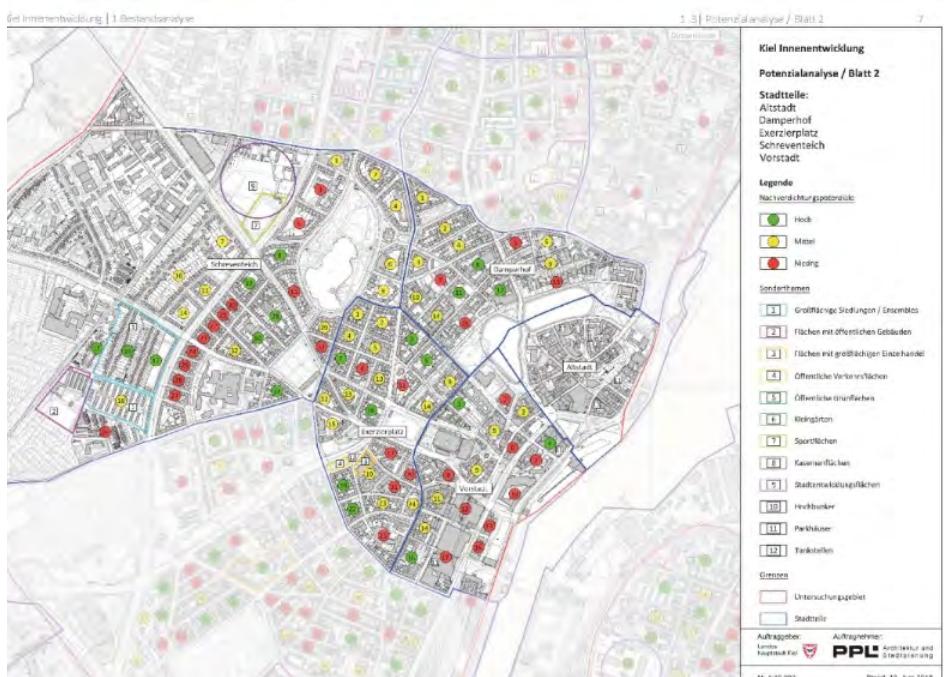
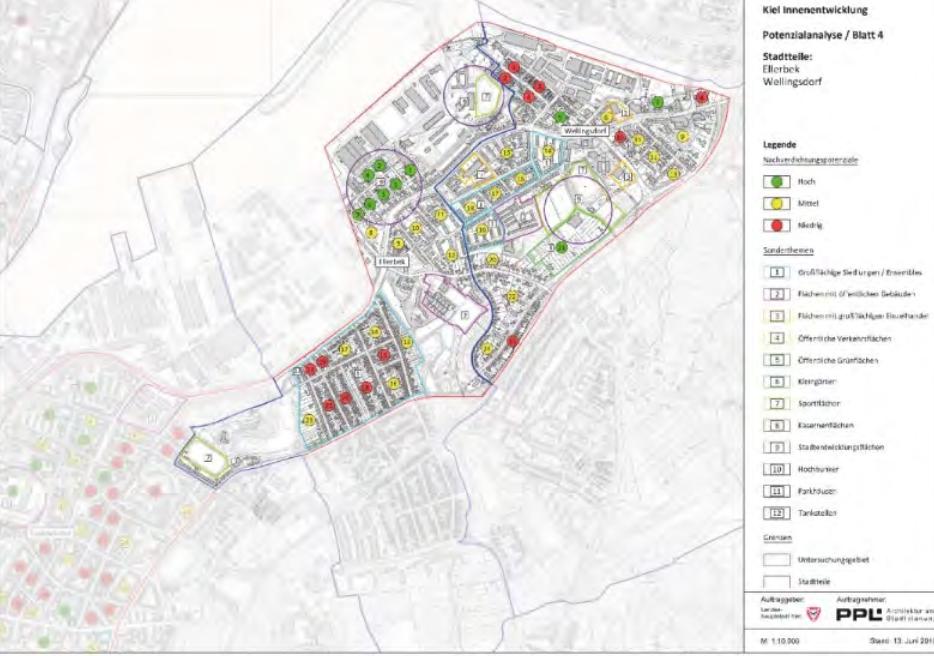
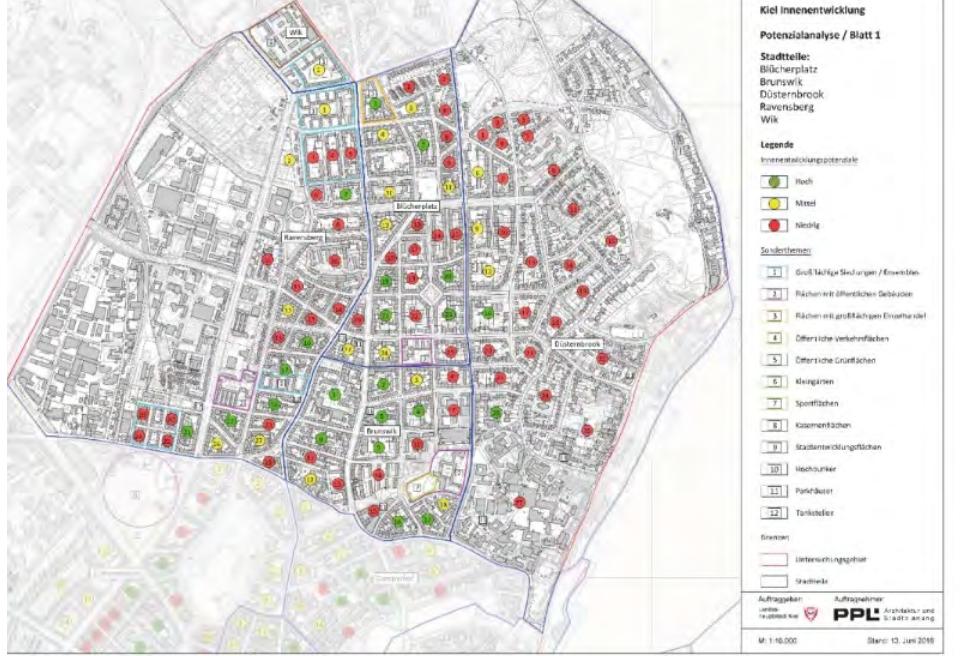
Wohnen in der Oppendorfer Straße



CAU – Visionsbereich



CAU – Planungsbereich Rahmenplan Bremerskamp



# Leitprojekt Innenentwicklung

## Kiel Innenentwicklung

### Potenzialanalyse / Blatt 1

#### Stadtteile:

Blücherplatz  
Brunswik  
Düsternbrook  
Ravensberg  
Wik

#### Legende

##### Innenentwicklungs poteniale

- Hoch
- Mittel
- Niedrig

#### Sonderthemen

- Großflächige Siedlungen / Ensembles
- Flächen mit öffentlichen Gebäuden
- Flächen mit großflächigen Einzelhandel
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Kleingärten
- Sportflächen
- Kasernenflächen
- Stadtentwicklungsflächen
- Hochbunker
- Parkhäuser
- Tankstellen

#### Grenzen

- Untersuchungsgebiet

- Stadtteile

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Kiel

Auftragnehmer:

**PPL** Architektur und  
Stadtplanung

M: 1:10.000

Stand: 13. Juni 2018

# Leitprojekt Innenentwicklung





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



[kiel.de/kielerperspektiven](http://kiel.de/kielerperspektiven)



[kiel.de/kielerperspektiven](http://kiel.de/kielerperspektiven)



## KIELER PERSPEKTIVEN 2019 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](mailto:perspektiven@kiel.de).



Gründungsveranstaltung Verein für Baukultur ev.

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit

