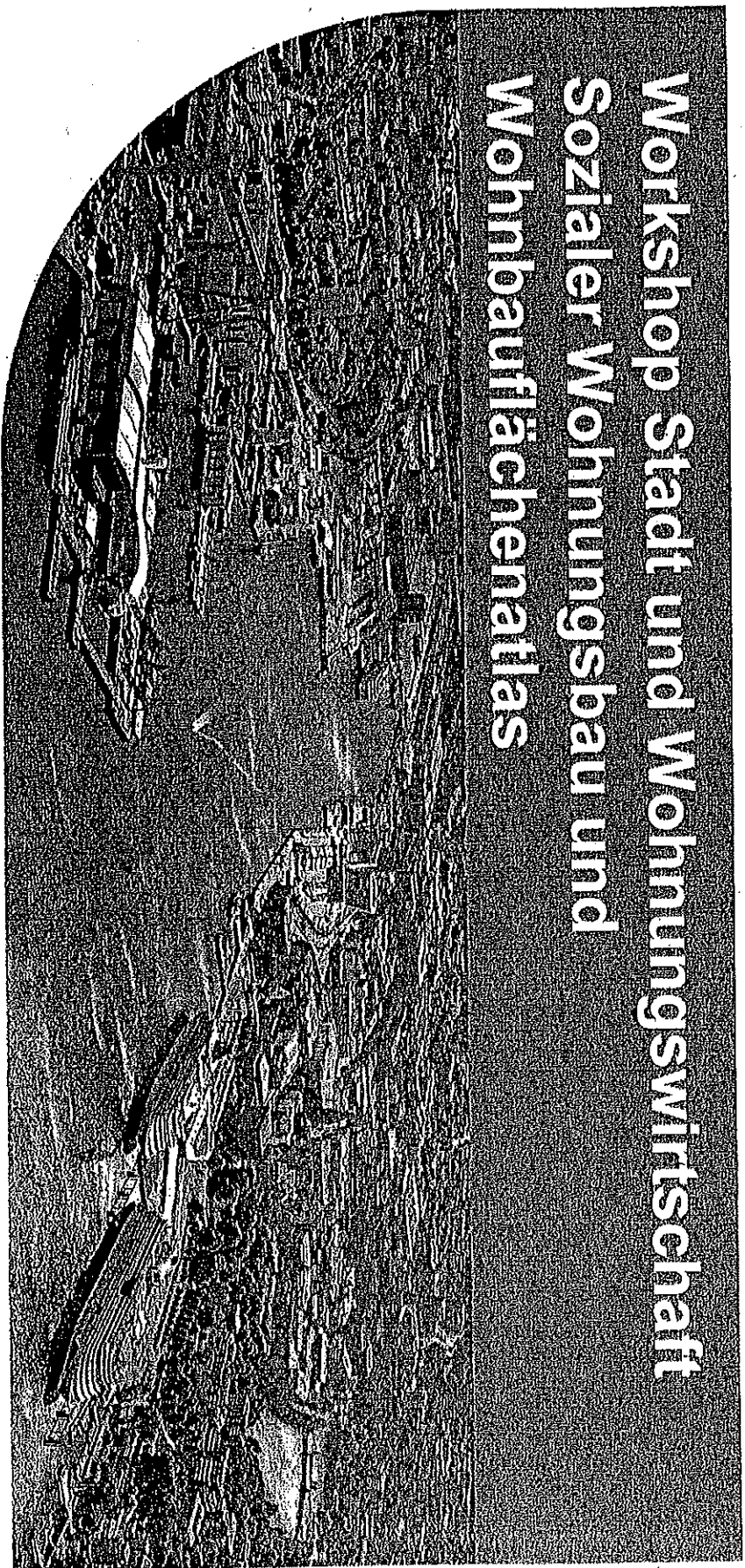


**Akteure "Masterplan Wohnen" Arbeitstreffen am 21.12.2017**

Name	Wohnungsunternehmen Institution	Verband
	LEG	VNW
	Vonovia	Haus&Grund Kiel e.V.
	BUWOG	VNW
	Frank Heimbau Kiel	BFW
	GEWOBAU NORD	BFW
	Kersig GmbH & Co. KG	VNW
	GEV	BFW
	Wankendorfer BG	VNW LV S.-H. e.V.
	Wankendorfer BG	VNW
	LEG	VNW
	BIG-Gruppe	VDIV SH/H/MV e.V.
<b>IB SH / ARGE für zeitgem. Bauen / Kieler Mieterverein</b>		
Name	IB	
	IB	
	ARGE	Kieler Mieterverein Kieler Mieterverein
<b>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration</b>		
Name	Institution	
	Innenministerium	
<b>Stadterverwaltung</b>		
Name	Amt	
	Oberbürgermeister	
	Stadträtin für Stadtentwicklung und Umwelt	
	Referentin der Stadträtin für Stadtentwicklung und Umwelt	
	Stadtrat für Soziales, Gesundheit, Wohnen und Sport	
	Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation	
	Amt für Wohnen und Grundversicherung	
	Amt für Wohnen und Grundversicherung	

**Kiel** • Sailing. City.  
**Kiel**

**Workshop Stadt und Wohnungswirtschaft  
Sozialer Wohnungsbau und  
Wohnbauflächenatlas**



## Tagesordnung

1. Begrüßung durch den Oberbürgermeister
2. Vorschlag zum Ablauf
3. Präsentation zur Wohnungsbauoffensive
4. Fragen / Diskussion
5. Präsentation ARGE Datenanalyse / Kosten Wohnungsneubau  
Fragen / Diskussion
6. Präsentation IB zur Sozialen Wohnraumförderung / Mietwohnungen  
Fragen / Diskussion

## Tagessordnung

6. Initiativen zur Belebung des geförderten Wohnungsbaus  
Austausch und Vereinbarungen
7. Unterversorgte Bevölkerungsgruppen  
Möglichkeiten und Initiativen von der Wohnungswirtschaft und der  
Stadt
8. Bedarfe zur Fortschreibung des Masterplan Wohnen
9. Auswirkungen des neuen Mietspiegels und der Mietobergrenzen
10. Verschiedenes

**Teilnehmer/innen AG zum Masterplan Wohnen am 12.02.2018**

**Wohnungswirtschaft:**

**GEWOBA**

**GEV**

**VNW**

**IB**

**Wankendorfer BG**

**LEG**

**VDIV SH/HH/MV**

**Verwaltung:**

**Dez. IV**

**Dez. II**

**Ref. IV**

**Ref. IV**

**stellv. AL Stadtplanungsamt**

**AL Umweltschutzamt**

**AL Amt für Bauordnung, Vermessung und**

**Geoinformation**

Wohnbauflächenatlas	Erläuterung	
private + öffentliche Flächen	Gewünscht ist die stärkere Einbeziehung von Flächen in privater Hand in den WBFA.	
	Problem: Datenschutz	
	Problem: Eigentümer Einwilligung	
Kurzexposé	Kurzexposés mit den aus Sicht der Stadt möglichen baulichen Nutzungen / Projekten sind erforderlich.	
Vergabe	Wie werden die städtischen Flächen vergeben/ an den Markt gebracht?	
Bauliche Nutzung (möglich)		

<p>Auswahl (Projekte / Bilanz)</p>		
<p>"Ampel" (aktuell) !</p>	<p>Der WBFA sollte ständig aktualisiert werden, damit z.B. erkennbar ist, wenn Flächen bereits vergeben sind, bzw. andere Planung als Wohnungsbau angedacht sind (KITa etc.)</p>	
<p>Online</p>	<p>Der WBFA steht online auf der Seite der Stadt.</p>	
<p><b>Grundstücke Wohnungswirtschaft</b></p>	<p>Ziel der Stadt ist es, Grundstücke der Wohnungswirtschaft benannt zu bekommen auf denen Wohnungsbau, Nachverdichtung, Innenhofbebauung denkbar wäre.</p>	
<p>Schneller Draht</p>	<p>Die Wohnungswirtschaft würde dazu einen kurzenschnellen Draht zur Stadt für nötig halten.</p>	

Grundstückspreisgestaltung		
Lübeck als Vorbild	Das Lübecker Modell der Verbilligung von Wohnbauflächen, wenn darauf bezahlbarer Wohnungsbau oder bestimmte Projekte geschaffen werden, sollte übernommen werden	
BIMA	Die Stadt soll sich um Flächen des Bundes, des Landes und anderer Träger bemühen, diese über Vorkaufsoptionen erwerben und so dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.	
Landesflächen	Die Stadt soll sich um Flächen des Bundes, des Landes und anderer Träger bemühen, diese über Vorkaufsoptionen erwerben und so dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.	
Kirchenflächen	Die Stadt soll sich um Flächen des Bundes, des Landes und anderer Träger bemühen, diese über Vorkaufsoptionen erwerben und so dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.	
% - Sozialwohnungsbau	Die Stadt hat eine Quote von 30 % für geförderten Wohnungsbau auf ihren Flächen, die nicht verändert werden soll.	



<p><b>B-Plan</b></p>		
<p>Dienstleistungen durch Dritte</p>	<p>Die Wohnungswirtschaft schlägt vor, bei Ressourcenknappheit in den Fachämtern verstärkt B-Pläne durch Externe erstellen zu lassen.</p>	
<p>Vereinfachung ?!</p>	<p>Vereinfachungsmöglichkeiten sind zu prüfen. Die Rechtssicherheit des Handelns hat jedoch oberste Priorität und ist auch im Interesse der Bauherren.</p>	
<p>Umgang mit Bürgeranliegen</p>	<p>Der Umgang mit (zunehmend mehr) Bürgeranliegen verzögert die Aufstellung von B-Plänen massiv.</p>	
<p>Prioritätenliste</p>	<p>Die Stadt verfügt über eine Prioritätenliste, welche B-Pläne in welcher Reihenfolge erstellt werden müssen. Dezeit ca. 10 Pläne in der obersten Priorität.</p>	
<p>Balance §34 / B-Plan</p>	<p>Von rd. 1000 Baugenehmigungen sind 75 % nach § 34 BBauG erfolgt und 25 % auf Grundlage von B-Plänen.</p>	
<p>gemeinsame Kommunikation</p>		

Konfliktlösung durch kurzen Draht	Bei Konflikten steht die Dezernentin II gerne als "Troubleshooter" zur Verfügung.	
Initiative wegen BIMBA durch z.B. VNW	Gewünscht ist eine aktivere Rolle der Wohnungswirtschaft, um im politischen Bereich anzustoßen; Vereinfachungen.	
<b>Baustandards</b>		
Kieler Standard	Abbau von kommunalen Baustandards, die über Bundes- und Landesvorgaben hinausgehen.	
	Kommunale Zurückhaltung	
	Die Masse macht's!	

	<b>Stellplatz VO</b>	
Wohnfolgekosten Infrastruktur	Die Frage, ob dem Investor/Bauherrn die sonstige Infrastruktur einer Quartiers aufgelegt werden sollte, ist neu zu betrachten.	
Folgekosten techn. Innovationen		
<b>Bedarfskonkurrenzen</b>		
gemischte Nutzungen	Mögliche Mischnutzungen sind erwünscht. Die Stadt ist für Pläne offen, Wohnungsbau mit anderen Bereichen (KiTa, Gewerbe etc.) zu mischen.	
(gewünscht)		

Beschleunigung der Verfahren		
Lange Prozesse bei der Stadt	Zwischen der Idee ein Grundstück zu kaufen und der tatsächlichen Unterschrift des Kaufvertrages mit der Stadt vergeht zu viel Zeit	
(Kauf, Vertrag)		
Kriterienkatalog (+)	Der vom Dezernat II erstellte Kriterienkatalog wird als hilfreich angesehen.	
Wechselseitiges Qualitätsversprechen	Der Prozess ist transparent zu machen, die Prozesslaufzeiten sind zu vereinbaren.	
verabredete Prozesslaufzeiten (verbindlich)	Der Prozess ist transparent zu machen, die Prozesslaufzeiten sind zu vereinbaren.	
Interessen der Nutzer/innen (auch SGB II)	Am Ende gehen Verzögerungen und Kostensteigerungen zu Lasten der Wohnungssuchenden.	

Masterplan Wohnen für Kiel - 2. AG-Sitzung am 12.03.2018

Das KFB ist mit ca. 52 Mio. € konkret hinterlegt für ca. 31 Mio. € sind Maßnahmen im Gespräch. Damit wird das KFB 2015-2018 für Kiel ausgeschöpft werden. Reservierte Mittel bedeuten von den Gesprächen her eine hohe Verbindlichkeit, so dass es auch zur Bewilligung der Mittel kommen wird. Fragen des Baurechts bzw. der Baugenehmigung laufen separat

Die IB bzw. das Land stellen in Aussicht, dass das Budget bei Bedarf erhöht wird (Umschichtung bzw. gegenseitige Deckungsfähigkeit von Fördertöpfen). Für 2019-2022 werden vom Land ebenfalls Fördermittel zur Verfügung gestellt, die Gespräche laufen, mittelfristig werden mehr Mittel als in der Vergangenheit zur Verfügung gestellt werden (landesweit bis zu 150 Mio. €/Jahr). Das Land will 1600 W./Jahr in die Bindung bringen (1000 im Neubau, 600 im Bestand). Das Zuschussprogramm wird beibehalten; auch studentische Wohnheimplätze können künftig bezuschusst werden.

Die Stadt hat das Interesse, dass sich das Studentenwerk mehr engagiert. Das Land sollte auf Landessgrundstücken studentisches Wohnen ermöglichen. Die Zukunftsfähigkeit und Marktgängigkeit der inflationären Mikroapartements der Privatinvestoren für Studierende ist in Frage zu stellen, es könnten sich strukturelle Fehlentwicklungen ergeben.

DEZ IV spricht sich auch für den Kauf sog. Schrottimmobilien aus, um diese zu sanieren und die dort entstandenen strukturellen Fehlentwicklungen in der Belegung und den zu Grunde liegenden Geschäftsmodellen zu begegnen; hier ist finanzielle Unterstützung erforderlich (Städtebauförderung in Verbindung mit Wohnraumbförderung). Herr XXX empfiehlt eine frühzeitige Einbindung der Arge bei in Frage kommenden Objekten (Mindeststandards). Herr XXX erinnert an die Möglichkeit von KfW-Mitteln.

Die Stadt wird sich auch mit eigenem Wohnungsbau auf Grundstücken engagieren, die sie angeboten hat, aber kein Investor haben wollte. Eine 100%-Förderquote ist nicht angestrebt, allerdings muss die Stadt sich engagieren für Bevölkerungsgruppen, die vom Markt ausgeschlossen werden. Im Wohnungsbau ist aber auch die sog. Mittelschicht zu bedienen (zwischen teuren freifinanz. Wohnungen und dem Sozialen Wohnungsbau).

Dez IV empfiehlt, ein Augenmerk auf das Zuzugsmanagements zu richten (wer baut für wen, wer verkauft an wen, Nachhaltigkeit).

Zur etwaigen Nachverdichtung von Bauvorhaben erklärt Herr XXX Investitionsbereitschaft für Holtenau (Gespräche mit Dez. II laufen).

Herr XXX berichtet vom Nachverdichtungsinteresse [REDACTED] in Gaarden (auch im Gespräch mit Dez. II). DEZ IV erwartet für Gaarden Vorhaben mit stabilisierendem Charakter.

Herr XXX weiß von Plänen der BGM in Friedrichsort

Es ist zu überlegen, was man kleineren Privatvermietern noch anbieten könnte, um DG-Ausbauten zu realisieren (Planungsrecht, Dez. II). Es sollte ein sog. Leitfaden zusammen mit der Bauaufsicht (Amt 64) erarbeitet werden. Herr [REDACTED] empfiehlt auch eine gemeinsame Informationsveranstaltung. Die Möglichkeit der mittelbaren Belegungsbindung soll stärker genutzt werden.

Innerhalb des Dez. IV wird in Kürze die Stelle der Wohnungsbaukammerin besetzt werden (Wohnungskauftrau); die Aufgabe wird in Kooperation mit Dez. II wahrgenommen (Unterstützung durch einen Architekten).

Wegen Terminproblemen im Dez. II soll der 3. AG-Termin für den 23.03. abgesagt und für April terminiert werden.

Stadträtin Doris Grondke  
Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt

Eing. 26. JULI 2018

Amt: RI / 18 / 60 / 61 /  
64 / 66 / 67 / 85 / SW

1. Wohnungsmarktakeure „Masterplan.Wohnen“  
Teilnehmer der Unterarbeitsgruppe

██████████ (GEWOBA)  
██████████ (GEV)  
██████████  
██████████ (IB SH)  
██████████ (Wankendorfer)  
██████████ (BIG)  
██████████ (Frank Gruppe)

Per E-Mail

Dezernat für Stadtentwicklung  
und Umwelt

Kiel, 30.7.2018  
Rathaus, Zimmer 463  
24103 Kiel, Fleethörn 9  
Telefon: 0431 901-3005  
Telefax: 0431 901-63005  
E-Mail: Doris.Grondke@kiel.de

**Beantwortung der Fragen aus der Themensammlung im ersten Arbeitsgruppentreffen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 12.02.2018 hat sich die Arbeitsgruppe aus dem Kreis der Wohnungsmarktakeure zu einem ersten Arbeitsgespräch getroffen und zu verschiedene Themen Fragestellungen gesammelt. Mit diesem Anschreiben möchte ich gerne Ihre Fragen gebündelt beantworten.

Themenkomplex Wohnbauflächenatlas

Der Wohnbauflächenatlas Version 1.0 ist am 16.03.2017 von der Ratsversammlung beschlossen worden und ist unter [https://www.kiel.de/de/kiel\\_zukunft/kiel\\_plant\\_baut/leitbilder\\_konzepte/wohnbauflaechenatlas](https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/kiel_plant_baut/leitbilder_konzepte/wohnbauflaechenatlas) auf der Homepage der Landeshauptstadt Kiel einsehbar.

Angeregt wurde eine Aktualisierung des Wohnbauflächenatlases. Es freut mich, Ihnen mitteilen zu können, dass eine Fortschreibung derzeit in Vorbereitung ist. Mit der Version 2.0 soll der Wohnbauflächenatlas u.a. ergänzt werden um Nachverdichtungspotentiale in ausgewählten Innenhöfen. Auch hier werden - wie bereits in der ersten Version - nicht nur städtische Grundstücke, sondern viele private Flächen miteinbezogen werden. Die Veröffentlichung dieser Flächen setzt allerdings die Einwilligung der jeweils privaten Eigentümer voraus. Im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung nach § 200 Abs. 3 BauGB wird den Betroffenen wiederum die Möglichkeit eingeräumt, ihr Veto zur Veröffentlichung einzulegen. Die dann aktualisierte und ergänzte Version des Wohnbauflächenatlases wird bereinigt sein um die städtischen Flächen und Grundstücke, auf denen bereits eine Bebauung stattgefunden hat bzw. eine Bebauung absehbar erfolgen wird. Bei städtischen Grundstücken wird dieses im Übrigen fortlaufend auf der im Netz verfügbaren Version aktualisiert.

Im Zuge der Aktualisierung des Wohnbauflächenatlases beabsichtige ich, u.a. Ihnen im Rahmen eines der nächsten Runden Tische einen Überblick über getätigte Wohnungsbauaktivitäten zu geben. Der Wohnbauflächenatlas 2.0 wird ebenfalls nach Vorabstimmung mit der Baupolitik und den Ortsbeiräten von der Ratsversammlung beschlossen werden.

Da die Stadtverwaltung jedoch keinen Überblick über die Vermarktungs- bzw. Bebauungsabsichten zu privaten Grundstücken hat, ist der Wunsch nach einer Einstufung nach noch verfügbaren und bereits belegten Grundstücken (analog Ampelsignalisierung) leider nicht umsetzbar.

Ich bitte um Ihr Verständnis, dass die Erarbeitung der von der Arbeitsgruppe gewünschten Kurzexposés zu allen Wohnungsbaupotentialen sich schlichtweg aufgrund von Kapazitätsproblemen in der Verwaltung und Datenschutzanforderungen in Bezug auf private Flächen nicht umsetzen lassen. Ausnahme hiervon sind städtische Grundstücke in besonderen Lagen (siehe folgende Ausführungen zu Vermarktungsaktivitäten). Da Sie alle selbst in der Lage sind, professionell Grundstücke zu prüfen und zu entwickeln, gehe ich Ihrem Verständnis aus. Außerdem bietet die Bauaufsichtsbehörde regelmäßig Bauberatungsgespräche an, um über das Ausmaß einer möglichen Bebauung Klarheit zu erhalten.

Bezüglich der Vermarktung der städtischen Grundstücke wird auf Grundlage der Beschlussfassung zum Wohnbauflächenatlas wie folgt verfahren:

1. Gesamtschau der Bauflächen, Betrachtung der Bauflächen im Stadtteil bzw. im Quartier
2. Entscheidung, wo der Schwerpunkt auf Wohnungsbau unter Beachtung konkreter städtebaulicher Aspekte gelegt wird.

Es gibt zwei Vergabeverfahren:

- A.) ein vereinfachtes Verfahren bei Lagen von untergeordneter Bedeutung und
- B.) ein zweistufiges Verfahren bei prominenten Lagen oder anspruchsvollen Vorhaben. In diesen Fällen werden entsprechende Exposés von der Immobilienwirtschaft auf der städtischen Internetseite bzw. entsprechenden Immobilienportalen veröffentlicht.

In den zurückliegenden Jahren ist bereits eine Vielzahl von städtischen Flächen zum Zwecke des Wohnungsbaus an den Markt gebracht worden. Nicht zuletzt aufgrund des räumlich doch sehr begrenzten Stadtgebietes ist leider ein Mangel an verfügbaren Baugrundstücken festzustellen. Umso mehr bedarf es Anstrengungen auf allen Seiten, die vorhandenen Wohnungsbaupotentiale zu aktivieren.

#### Mögliche Wohnungsbaupotentiale der Wohnungsmarktakteure

Inzwischen haben einige der Wohnungsmarktakteure konkrete Vorschläge zur Bebauung von zum Teil untergenutzten Grundstücken bei mir eingereicht. Ich nehme weiterhin gerne Ihre Anregungen zu konkreten Flächen oder Dachgeschossbauten auf und werde diese auf Umsetzung durch meine Stabstelle Wohnungsbau in Abstimmung mit der Fachverwaltung (Bauaufsicht und Stadtplanung) prüfen lassen.

#### Grundstückspreisgestaltung – Lübeck als Vorbild

Es wurde vielfach angeregt, dass die Landeshauptstadt Kiel sich bei der Veräußerung städtischer Grundstücke zum Zwecke des (sozialen) Wohnungsbaus an der Preisgestaltung der Stadt Lübeck orientiert.

Die Lübecker „Verbilligungsrichtlinie“ beinhaltet die Kernpunkte

- a) Festlegung einer Mindestanzahl geförderten Wohnraums (30%) und
- b) mögliche Abschläge vom Verkehrswert je geförderter Wohneinheit im Falle eines Verkaufs von Grundstücken im Eigentum der Stadt Lübeck.

Zu a): Die Mindestanzahl entspricht den auch bei der Landeshauptstadt Kiel von der Ratsversammlung beschlossenen Regelungen, wonach bei einem Verkauf mindestens 30% der WE sozial gefördert zu errichten sind. Diese Regelung wird in Kiel bereits seit längerem erfolgreich umgesetzt. Die zu vereinbarenden Förderquoten und die Details der Fördergrundlagen werden jeweils zwischen Investor und dem Amt für Wohnen und Grundsicherung abgestimmt. Die Erfahrungen mit dieser Regelung bei Ausschreibungen zeigen durchweg gute Ergebnisse und werden grundsätzlich von den Bewerbern auch eingehalten. Sofern Investoren hierzu nicht bereit sind, werden Sie vom weiteren Verfahren ausgeschlossen. Dies hat aber bislang nicht zu einer nennenswerten Reduzierung der Bewerberanzahl geführt.

zu b): Die Erfahrungen mit Grundstücksausschreibungen zum Sozialen Wohnungsbau in Kiel ergeben bisher keine Anhaltspunkte für einen Nachfragerückgang aufgrund der aufgerufenen Mindestkaufpreise. Diese werden derzeit auf der Basis der Bodenrichtwerte ermittelt und bei Höchstgebotsverfahren von den BewerberInnen auch eingehalten bzw. sogar überschritten. Verkaufshemmnisse sind hierdurch bislang nicht aufgetreten, diese entstehen eher aus der Lage heraus oder durch die hohen Anforderungen an die Bebauung. Außerdem werden angesichts erheblicher Grundstücksankäufe die Einnahmen benötigt. Grundsätzlich müssen Verbilligungsrichtlinien von der Ratsversammlung beschlossen werden. Da derzeit nur wenige städtische Grundstücke für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vergeben werden können, hält die Verwaltung eine Verbilligungsrichtlinie nicht für sachgerecht.

#### Prüfung der Grundstücksverfügbarkeit des Bundes, des Landes und der Kirchen

Die Stadtverwaltung ist in regelmäßigem Austausch mit der BIMA (Bundesflächen) und der GMSH (Landesflächen). Auch sind der Stadt inzwischen aktiv Bundes- bzw. Landesflächen zum Kauf angeboten worden. Nach Eignungsprüfung durch die Bauverwaltung ist allerdings festzustellen, dass vielfach attraktive Flächen mit Landes- oder Bundesnutzungen belegt sind und die „verfügbaren Restflächen“ sich nur bedingt bis gar nicht für den Wohnungsbau eignen.

Eine Kaufoption bzw. ein Erwerb der Grundstücke zur Weitergabe an Dritte ist nach den Richtlinien der BIMA nicht zulässig. Die BIMA muss entsprechende Grundstücke auf dem freien Markt für jedermann zugänglich ausschreiben.

Mit den Trägern von Kirchen hat die Stadt in der jüngsten Vergangenheit die Erfahrung gemacht, dass diese selber bauen - vorzugsweise KITAS - aber durchaus in den Wohnungsbau einsteigen. Diese Entwicklung wird seitens der Stadt Kiel grundsätzlich begrüßt.

#### Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Planungsrecht

Seitens der Wohnungswirtschaft ist der Vorschlag unterbreitet worden, bei Ressourcenknappheit in den Fachämtern verstärkt Bebauungspläne durch Externe erstellen zu lassen.

Bisher werden ohnehin 75 % der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bereits von externen Büros begleitet. Die Erarbeitung durch Dritte bindet trotzdem erhebliche Verwaltungskapazitäten. Erfahrungen zeigen, dass häufig sogar der doppelte Aufwand gegenüber einer verwaltungswirtschaftlichen Erarbeitung ausgelöst wird (u. a. durch vermehrte Korrekturschleifen). Daher werden in der Vergabe dieser Planungsleistung an Dritte kein Effekt und schon gar nicht eine Zeiteinsparung gesehen.

In der Verfahrensbearbeitung werden sämtliche sinnvollen Verfahrensvereinfachungen des BauGB genutzt (§13a und §13b -Verfahren). Die Rechtssicherheit des Handelns hat jedoch oberste Priorität und ist auch im Interesse der Bauherren.



Allerdings ist auch festzustellen, dass der Umgang mit (zunehmend mehr) Bürgeranliegen die Aufstellung von B-Plänen massiv verzögert. Dies ist ein Beleg für die Veränderung in der Stadtgesellschaft und der Wunsch nach mehr Mitsprache durch die Bürgerinnen und Bürger. Da die Auseinandersetzung mit Bürgereingaben rechtlich erforderlich ist, kann darauf auch nicht verzichtet werden. Darüber hinaus ist es vielfach Wunsch der Politik, über die Beteiligungsanforderungen des Baugesetzbuches hinaus, zusätzliche Beteiligungsformate durchzuführen; auch das ist unter Umständen zeitaufwendig.

#### Prioritätenliste für Bebauungspläne

Die Stadt verfügt über eine Prioritätenliste, aus der hervorgeht, welche Bebauungspläne in erster oder zweiter oder gar nachrangiger Priorität bearbeitet werden. Derzeit werden vom Stadtplanungsamt 10 Bebauungspläne in der obersten Priorität bearbeitet. Das beschlossene Arbeitsprogramm ist auf [www.kiel.de](http://www.kiel.de) im Ratsinformationssystem unter der Drs.-Nr.1245/2017 einsehbar.

#### Planungsrecht nach § 34 BauGB vs. Bebauungsplan

Die Bauaufsichtsbehörde schöpft regelmäßig ihren Ermessensspielraum, Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB zu erteilen - in unbeplanten Bereichen ohne Bebauungsplan - aus. Dieses wird regelmäßig im Interesse der Investoren und der Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben praktiziert.

Von den Baugenehmigungen für rd. 1000 Wohneinheiten im Jahre 2017 sind 75 % auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt worden; 25 % der Wohneinheiten auf Grundlage von B-Plänen.

Im landesweiten Vergleich ist festzustellen, dass Kiel mit der Genehmigung von über 1000 Wohneinheiten im Jahre 2017 ganz weit vorne liegt. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten hat seit dem Jahre 2012 kontinuierlich zugenommen; in den davorliegenden Jahren lag der Durchschnitt der genehmigten Wohneinheiten stets um die 300 Wohneinheiten.

#### Kieler Baustandards

Zu den in den Ausschreibungen städtischer Grundstücke vorgegebenen höheren Standards ist festzustellen, dass diese Standards der von der Politik beschlossenen Kriterienliste entsprechen und den Wunsch der politischen Gremien umsetzen, frühzeitig Zielvorgaben und Anforderungen für eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung einzelner Wohnbauflächen und mischgenutzter Quartiere gemeinsam mit den Vorhabenträgern zu formulieren. Insbesondere der Energie-Standard der Landeshauptstadt Kiel hat sich seit 10 Jahren bewährt. Beispiele und Erfahrungen, auch aus dem geförderten Wohnungsbau in Kiel, liegen vor. Mehrkosten für Dämmmaßnahmen werden in der Regel durch Fördermittel des Bundes gedeckt. Der Anschluss an die Kieler Fern- und Nahwärmerversorgung führt aufgrund des günstigen Primärenergiefaktors zu geringeren Investitionskosten bei der TGA (Verzicht auf Solarthermische Anlage oder Lüftungsanlage mit WRG). Durch Einbindung von Energie-Contracting lassen sich auch außerhalb des Fernwärmegebietes günstige Energieversorgungskonzepte auf Basis von Erdwärme, Holzpelletheizungen oder BHKW realisieren. In begründeten Einzelfällen waren und sind Abweichungen vom Standard in Absprache und nach Beratung durch die Verwaltung möglich.

### Stellplätze

Es liegt eine Beschlussvorlage zur Fortschreibung der Kleier Stellplatzrichtzahlen vor. Diese ist zuletzt vom Bauausschuss zweimal vertragt worden (03.05. und 26.06.2017). Mit einer abschließenden Beschlussfassung durch Bauausschuss und Ratsversammlung ist nach der Sommerpause zu rechnen.

Diese Beschlussvorlage zu den Kleier Stellplatzrichtzahlen zielt auf eine Reduzierung der Stellplatzschlüssel und eine Flexibilisierung von Stellplatzlösungen im Baugenehmigungsverfahren ab und dient somit der Unterstützung des v. a. kostgünstigen Wohnungsbaus. Als Stadt haben wir ein großes Interesse daran, über diese Stellschraube Anreize für Investitionen bei den Wohnungsbauaktivitäten zu schaffen. Die aktualisierten Richtzahlen werden nach Beschlussfassung auf der Homepage der Landeshauptstadt Kiel veröffentlicht.

### Wohnfolgekosten/Infrastruktur

Mit den § 11 und § 12 des BauGB hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeiten eröffnet, im Rahmen von Verträgen Übernahmen vonstellungs- und Folgekosten von Infrastrukturen durch Dritte zu regeln. Dies ist bundesweit ein seit Jahrzehnten gängiges Instrument. Nachweislich führt das städtebauliche Vertragswesen zur Beschleunigung bei der Baulandbereitstellung. Andernfalls müsste die Gemeinde auf eigene Kosten finanzieren - ohne mit ausreichend Finanzmitteln ausgestattet zu sein, was wiederum zu einer Verlangsamung der Entwicklungen führen würde. Weiterhin wäre die Gemeinde gezwungen, anschließend Erschließungsbeiträge bei Bauwilligen zu veranlagern.

Jeder Vertrag erfordert selbstverständlich einen Partner, der auch willens ist, den Vertrag zu schließen.

### Folgekosten/Technische Innovationen

Die Umsetzung der Kleier Standards kann mit etablierten Baukonstruktionen und Technologien erfolgen. Hierzu zählen auch Wärmepumpen, Holzpellettheizungen, Solaranlagen und BHKW. Insbesondere durch die Einbindung von Contractoren lassen sich Betriebs- und Folgekosten aus Sicht von Vorhabenträgern, die bisher wenige Erfahrungen mit dem Einsatz moderner Energieversorgungstechniken haben, zuverlässig kalkulieren.

### Bedarfskonkurrenzen/Gemischte Konzepte

Die Stadt ist jederzeit offen für Planungsüberlegungen, die auf eine Durchmischung von verschiedenen Nutzungen hinauslaufen. Gegenwärtig werden oftmals Projekte angestoßen, bei denen z. B. Wohnungen und Kita-Gruppen in einem Gebäude untergebracht sind. Im innerstädtischen Bereich durchmischen sich vielfach Wohnungen mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen. In diesem Kontext wird die Verwaltung in Zukunft in passenden Situationen von der neuen Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ Gebrauch machen.

### Beschleunigung von Verfahren

Seltens der Wohnungswirtschaft werden die oftmals langen Prozesse als problematisch beschrieben. Dieser Eindruck mag zutreffen; die Gründe für eine lange Prozessdauer sind bei den unterschiedlichen Projekten vielfältig.

Eine gründliche Abklärung der planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen schafft mehr Planungssicherheit für Investoren. Die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der politischen Gremien erfordern erhebliche Zeitaufwände. Sie sind zur Akzeptanz der Bauvorhaben erforderlich und gewollt.

Abschließend möchte ich im Zusammenhang mit der Dauer einzelner Planungsprozesse und Projektumsetzungen nochmals auf die schwierige personelle Situation in der der Bauverwaltung verweisen. Trotz der Bereitstellung zusätzlicher Stellen gelingt es in den Fachämtern derzeit nicht, qualifiziertes Personal zu akquirieren, das dazu beiträgt, die bestehenden Herausforderungen – nicht nur auf dem Gebiet des Wohnungsbaus – zu bewältigen.

### Wechselseitiges Qualitätsversprechen

Neben einer zügigen Projektbearbeitung besteht auch der Wunsch nach Qualität für ein ganzes Quartier oder auch einzelnes Wohnbauvorhaben. Insbesondere in komplexen Planungsverfahren ist es zielführend, dass zwischen Fachverwaltung und Wohnungswirtschaft angestrebte Prozesslaufzeiten im Sinne von Absichtserklärungen untereinander abgestimmt werden. Eine beiderseitige gute Vorbereitung des Planungsprozesses ist für eine reibungslose Umsetzung immer hilfreich.

Soweit die Ausführungen auf die identifizierten Fragen- und Themenkomplexe. Gerne können dazu wiederum einzelne Fragen oder Anmerkungen im Zuge weiterer Arbeitsgruppensitzungen ausgetauscht werden.

Abschließend möchte ich an alle Beteiligte appellieren, im Interesse der Förderung des Wohnungsbaus konstruktiv miteinander zu kommunizieren. Sollten Projekte aus welchen Gründen auch immer ins Stocken geraten oder zwischen Wohnungswirtschaft und Fachverwaltung kontrovers diskutiert werden, stehe ich gerne als „Troubleshooter“ zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

2. Kopie von 1. erhalten per E-Mail zur Kenntnis:

- Dez IV
- Ref. II
- AL 18
- AL 60
- AL 61
- AL 64
- AL 55

*ab 30/7/2018*

3. Z. d. A. Ref II:

*D. Grundke*

Doris Grundke  
Stadträtin

*Ref II*

AL
<i>A-26.07.2017</i>
<i>2017</i>

*i.V. 8/2017*



Dezernat für Soziales,  
Gesundheit, Wohnen  
und Sport

Arbeitsgruppe Wohnungsmarktakeure  
Masterplan Wohnen für Kiel

nachrichtlich  
Frau Stadträtin [REDACTED]  
Herr Amtsleiter [REDACTED]

Kiel, den 06.02.2018  
Rathaus, Zimmer 203  
24103 Kiel, Fleethörn 9  
Tel.: 0431 901-3004  
Fax: 0431 901-63024  
E-Mail: gerwin.stoecken@kiel.de

per Mail ab  
5/2.18

## Arbeitstreffen der Arbeitsgruppe Masterplan Wohnen

Sehr geehrte Herren,

Im Rahmen des Arbeitstreffens des Arbeitskreises Masterplan Wohnen am 21.12.2017 haben wir festgestellt, dass die Ziele, die wir im Masterplan Wohnen für Kiel verabredet haben, bislang nicht erreicht werden konnten. Um Aktivitäten in mehr bezahlbaren Wohnraum zu befördern, haben wir verabredet, bis Ostern in drei Runden einer kleineren Arbeitsgruppe Punkte, die als Investitionshemmnisse benannt wurden, zu bearbeiten.

Die nachfolgende interne Erörterung der benannten Themen und die Koordination der Termine für die Arbeitsgruppentreffen hat leider mehr Zeit in Anspruch genommen als zunächst gedacht. Die Termine haben wir Ihnen am 2. Februar per E-Mail bekannt gegeben.

Mit diesem Schreiben möchte ich Sie nunmehr auch im Namen von Frau Stadträtin Grundke zum ersten Treffen am

**12. Februar 2018, 14.00 Uhr, ins Ratsherrenzimmer, Raum 285,**

**2. Stock, Rathaus, Fleethörn 9, 24103 Kiel,**

einladen. In diesem Termin wollen wir folgende identifizierten Themen mit Ihnen erörtern:

1. Informationsfluss zu den Flächenpotenzialen im Wohnbauflächenatlas
2. Einbringung „eigener“ Grundstücke aus der Wohnungswirtschaft
3. Möglichkeiten einer günstigeren Grundstückspreisgestaltung für städtische Grundstücke bei gefördertem Wohnraum (erste Sammlung)

Bitte beachten Sie:  
Zurzeit können per E-Mail noch  
keine rechtswirksamen Erklärungen  
abgegeben werden.

Förde Sparkasse  
IBAN: DE03 2105 0170 0000 1000 16  
BIC: NOLADE21KIE

Juristische  
Behördenbezeichnung:  
Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister

Die Stadtverwaltung Kiel ist telefonisch montags bis freitags von 7 bis 19 Uhr innerhalb Kiels unter der Behördennummer 115 erreichbar (von außerhalb ist 0431 901-0 zu wählen).

4. B-Plan-Verfahren: Wer leistet welchen Beitrag zur Lösung von Zielkonflikten?, Befreiungstatbestände erörtern (unter Berücksichtigung der städtischen Baukultur)
5. Erwartungen der Stadt an Baustandards
6. Bedarfskonkurrenzen, Umsetzung gemischter Nutzungen (Kita, Wohnraum, Gewerbe)
7. Beschleunigung der Verfahrensdauer (Erörterungen über Flächen, Grundstückslasten, Vertragsverhandlungen, Genehmigungsverfahren; kritikwürdige Punkte, Grenzen, z. B. Verfahrensgebundenheit, und Lösungen aufzeigen), und
8. ggf. weitere Themen aus der Runde

Für den Folgetermin am 12. März 2018, 13.30 Uhr, wiederum im Rathaus, dieses Mal jedoch im Max-Planck-Zimmer, Raum 239, 2. Stock (Verwaltungsbücherei, Mittelgang bei der Haupttreppe Richtung Weisenhofstraße), schlagen wir den Informationsaustausch über

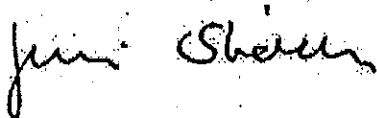
- die von den Unternehmen angemeldeten geförderten Bauvorhaben,
  - Planungen zu weiteren Projekten und
  - den Stand des Abflusses der Mittel aus dem Kommunalen Förderbudget
- vor.

Im 3. Termin am 23. März, 14.00 Uhr, auch im Max-Planck-Zimmer, sehen wir die Rückmeldung zu den Vorschlägen und Anregungen aus dem ersten Treffen vor.

Nach Ostern wollen wir dann wieder den gesamten Arbeitskreis zu einem Arbeitstreffen unter Beteiligung von Herrn Oberbürgermeister Dr. Kämpfer einladen.

Ich hoffe auf einen regen und gewinnbringenden Austausch mit Ihnen. Da Frau Sittel, die sonst den Arbeitskreis Masterplan Wohnen begleitet, derzeit nicht im Dienst ist, bitte ich, Ihre Teilnahme für die Gesprächsrunde am 12.02., wenn möglich auch schon für die Folgetermine, gegenüber Frau Peters, Tel. 0431/901-2333, E-Mail [wohnungsamt@klel.de](mailto:wohnungsamt@klel.de), zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen



Gerwin Stöcken  
Stadtrat