



Kiel hoch hinaus?

## Werkstatt zum Hochhauskonzept der Landeshauptstadt Kiel

Montag, 6. Mai 2019

18:00 bis 20:30 Uhr

Im Rathaus der Landeshauptstadt Kiel

Veranstalter: Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt

Durchführung: ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS

Moderation: TOLLERORT entwickeln & beteiligen

## 1. Begrüßung und Einstieg

Die Kieler Stadtverwaltung hat im vergangenen Jahr ein Hochhauskonzept in Auftrag gegeben, um die Perspektiven, Möglichkeiten und Grenzen für den Bau von Hochhäusern in der Stadt zu untersuchen. Bei der Veranstaltung wird der Arbeitsstand öffentlich vorgestellt und diskutiert.

Stadträtin Doris Grondke begrüßt die gut 70 TeilnehmerInnen und informiert über den Anlass und die Ziele der Veranstaltung. Auch die Stadt Kiel müsse aufgrund des gestiegenen Wohnungsbedarfs überlegen, ob und wo es Sinn machen könnte, höher zu bauen. Um diese Frage gehe es im Kieler Hochhauskonzept. Ihrer Ansicht nach könnte das Stadtbild mehr hohe Häuser oder auch Hochhäuser „vertragen“. Dabei müsse darauf geachtet werden, die Stadtsilhouette nicht zu beeinträchtigen. Frau Grondke bezieht den Vertreter der Projektgesellschaft Kap Horn GmbH ein, die an der Werftbahnstraße 8 zwischen Kiel-Gaarden und der Innenstadt ein spektakuläres und in Kiel voraussichtlich in dieser Art einmaliges Hochhausprojekt realisiert. Sie betrachtet das Projekt als ein gelungenes Markenzeichen für die Stadt, erklärt aber, dass es bei der Fragestellung der heutigen Veranstaltung nicht vorrangig um außergewöhnlichen Häuser gehen könne.

Frau Grondke stellt das extern beauftragte Arbeitsteam für das Hochhauskonzept und die MitarbeiterInnen auf Seiten der Verwaltung vor.

- ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS, Köln, bearbeitet das Hochhauskonzept fachlich. Aus dem Büro wirken Sebastian Hermann und Darleen Ertelt an der Veranstaltung mit.
- TOLLERORT entwickeln & beteiligen, Hamburg, ist für die Moderation der Öffentlichkeitsbeteiligung mit im Team. Die Moderation und Dokumentation der Veranstaltung übernehmen aus dem Büro heute Mone Böcker, Beate Hafemann und Tom Lagodny.
- Federführend im Hause der Stadtverwaltung Kiel ist das Stadtplanungsamt. An der Veranstaltung wirken Amtsleiter Thomas Stüber und Kirsten Baum sowie Herr Lohse aus dem Bereich Landschaftsplanung mit.

Mone Böcker, TOLLERORT, übernimmt die Moderation der Veranstaltung und vermittelt zunächst einen Überblick über die Zusammensetzung des Teilnehmerkreises. Beim Einlass waren die TeilnehmerInnen gefragt worden:

- Wo wohnen Sie?  
Die Wohn- bzw. Arbeitsstandorte der TeilnehmerInnen liegen verteilt vor allem im inneren Bereich der Stadt Kiel. Eher vereinzelt sind TeilnehmerInnen aus Stadtrandlagen dabei.
- Wie wohnen Sie?  
Knapp die Hälfte der TeilnehmerInnen wohnt zur Miete im Geschosswohnungsbau, ebenfalls knapp die Hälfte der TeilnehmerInnen wohnt im eigenen Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus (bzw. Bauernhaus). Deutlich weniger wohnen in einer Eigentumswohnung.

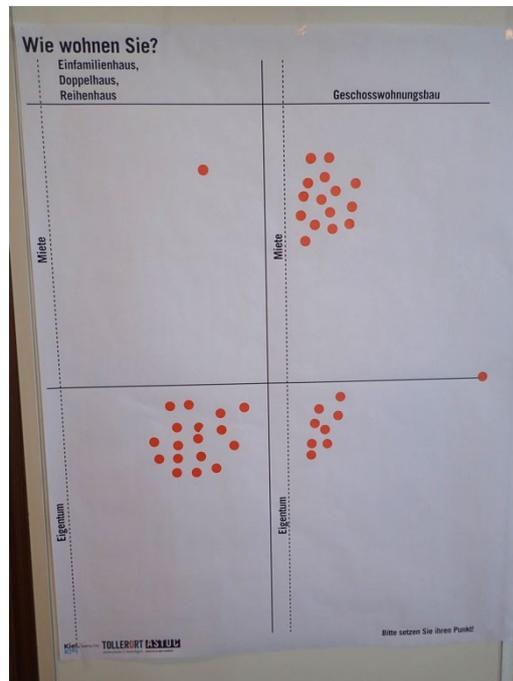
Anhand ergänzender Abfragen stellt Frau Böcker fest, dass einige der Anwesenden, etwa ein Viertel, schon die Auftaktveranstaltung im Rahmen des Hochhauskonzepts im Juni 2018 besucht haben. Es sind heute mehr interessierte BürgerInnen anwesend, die keinen fachlichen Bezug zur Stadtplanung haben.

Frau Böcker stellt den Ablauf der Veranstaltung vor. Zunächst wird der aktuelle Arbeitsstand des Kieler Hochhauskonzepts von ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS vorgestellt. Dann können sich die Anwesenden in offenen Gesprächsrunden an Diskussionen zu verschiedenen Aspekten des Konzepts beteiligen. Abschließend werden die Eindrücke aus den Gesprächsrunden zusammengetragen und ein Ausblick auf die weitere Arbeit gegeben.

Frau Böcker betont, dass ein Hochhauskonzept keine verbindliche Planung darstelle, sondern als so genanntes informelles Konzept als Orientierung für zukünftige Entscheidungen und Planungen diene.



Abfrage: Wo wohnen Sie?



Abfrage: Wie wohnen Sie?

Frau Böcker bietet den TeilnehmerInnen an, sich freiwillig in eine Liste für einen E-Mail-Verteiler einzutragen. Die E-Mail-Adressen werden ausschließlich zur Information über Veranstaltungen und Ergebnisse im Rahmen dieses Projekts verwendet. Es wird eine Dokumentation der Veranstaltung erstellt. Es werden Fotos für die Öffentlichkeitsarbeit der Stadt gemacht.

## 2. Inhaltlicher Einstieg: Stand des Hochhauskonzepts

Herr Hermann, ASTOC, blickt auf den bisherigen Arbeitsprozess zurück und stellt den Arbeitsstand sowie die sich daraus ergebenden Fragestellungen vor. Auszüge aus der Präsentation stehen in einer separaten Datei zur Verfügung.

Das Planungsteam hat sich intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt und sich den Fragen gestellt, wie Hochhäuser sinnvoll im Zuge des Städtewachstums eingesetzt werden könnten und was Hochhäuser städtebaulich bedeuten. Als Grundlage für die weitere Diskussion erklärt Herr Hermann, dass ein Hochhaus baurechtlich klar definiert sei: Sobald die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes mehr als 22 Meter über dem Grundstück liegt, gilt ein Haus als Hochhaus. Ab einer Höhe von 60 Metern bestehen besondere Anforderungen an den Bau von Hochhäusern aus der Bauordnung, z.B. für die Erschließung und den Brandschutz, so dass diese höheren Bauten auch immer mit größerem Aufwand verbunden sind. Es geht beim Hochhauskonzept nicht nur um diese sehr hohen Gebäude. Das Hochhauskonzept stellt darüber hinaus auch die Frage, wo höhere Häuser unterhalb der Hochhausgrenze sinnvoll und möglich sein könnten.

Für die Erarbeitung des Hochhauskonzepts wurden im ersten Schritt die Grundstrukturen der Stadt analysiert und ein „Stadtscan“ angefertigt. Mit folgenden Aussagen fasst Herr Hermann die Analyse zusammen:

- Es gibt Hochhäuser in Kiel, aber bisher kein klar lesbares Hochhauskonzept. Die vorhandenen Hochhäuser sind relativ homogen über das Stadtgebiet verteilt.
- Der Kieler „Horizont“ liegt überwiegend bei 3-5 Geschossen.
- Große Flächenanteile entfallen auf Wohngebiete mit niedriger Bebauung.
- Als Besonderheiten im Stadtbild sind hohe Kran- und Werftanlagen sowie Kreuzfahrtschiffe als „mobile Hochhäuser“ auf dem Wasser zu berücksichtigen.
- Topografische Besonderheiten sind der Fördehang und die weiten Blickbeziehungen über die Förde.
- Prägend ist der Stadteingang von Land und Wasser.
- Die Stadt weist eine effiziente Erschließung für den motorisierten Individualverkehr auf.
- Der öffentliche Verkehr wird hauptsächlich über den Bus abgewickelt.



*Vortrag von Sebastian Hermann, ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS, im Plenum*

Weiter fasst Herr Hermann die Ergebnisse der Auftaktveranstaltung am 27.06.2018 zusammen:

- Die TeilnehmerInnen vermittelten eine grundsätzlich positive Haltung, forderten aber Qualität statt Quantität (Qualitätssicherung): „Wenn schon ein Hochhaus, dann richtig gut!“
- Nicht die Höhe, sondern der Standort ist entscheidend.
- Es besteht der Wunsch, bei der Planung von Hochhäusern öffentliche Zugänge und Nutzungsmischung zu berücksichtigen.

Das Planungsteam hat außerdem am 06.09.2018 Gespräche mit ExpertInnen aus der Immobilienwirtschaft geführt. Wesentliche Ergebnisse sind:

- Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht besteht ein geringer bis kein Bedarf an Hochhäusern, weder für Wohnnutzung noch für Büro/Dienstleistungen
- Dennoch sind Hochhäuser an Einzelstandorten denkbar, um ein städtebauliches „Impfen“ eines Standorts zu ermöglichen.
- Die Entwicklung spezieller Orte kann die Stadtsilhouette und das Image Kiels prägen und verbessern.

- Architektonische Qualität und Nachhaltigkeitsaspekte werden als Voraussetzungen für die Planung und den Bau von Hochhäusern benannt.
- Gemischte Nutzung im Gebäude und/oder Ensemble
- Grundsätzlich muss Kiel höher bauen – aber nicht zwingend als Hochhaus.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse hat das Team von ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS das Kieler Hochhauskonzept als einen Ansatz entwickelt, über den auf der einen Seite Ausschlussgebiete definiert und auf der anderen Seite theoretische Möglichkeitsräume abgegrenzt werden.

Ausgeschlossen werden

- Siedlungsgebiete mit einer homogenen baulichen Struktur,
- die am Fördehang liegenden, dem Wasser zugewandten Grünflächen mit starkem Gefälle beziehungsweise mit Blickbeziehungen,
- Sondergebiete mit Nutzungen außerhalb der kommunalen Planungshoheit, wie beispielsweise Marinegrundstücke,
- denkmal- und ensembleschutzgebiete,
- Schutzgebiete, wie zum Beispiel Naturschutzgebiete,
- Pufferzonen rund um bestehende Orte, die bereits die Stadtsilhouette prägen,
- Flächen in der Einfugschneise des Flughafens, die aufgrund ihrer Topographie keine Hochhäuser zulassen.

Die theoretischen Möglichkeitsräume ergeben sich aus der Umkehr der Ausschlussgebiete. Als Betrachtungsraum werden nur Flächen innerhalb des mittleren Grünrings der Stadt Kiel einbezogen. Die Flächen werden anhand des Flächennutzungsplans und der ÖPNV-Erschließung mit realen Standortfaktoren überlagert. Es werden mehrere Kategorien für unterschiedliche Typen von Möglichkeitsräumen definiert, für die unterschiedliche Handlungsempfehlungen gegeben werden:

- **Fördelagen** sind mögliche, zu prüfende Einzelstandorte für eine Entwicklung repräsentativer Projekte mit Auswirkung auf die Stadtsilhouette.
- **Innere Stadt** sind Bereiche für eine mögliche Clusterung an Stadteingängen („Erstkontakt mit der Stadt“), häufig an wichtigen Verkehrsadern mit Erschließungsfunktion für besondere Standorte wie Universität und Stadion. Hier können Hochhäusern in Ensembles als „lokale Marken“ mit speziellen Nutzungen, z.B. im Bereich Bildung oder Gesundheit, weniger Wohnen, entwickelt werden.
- **Integrierte urbane Lagen** sind voll erschlossene innerstädtische Bereiche, die hybride Nutzungen aufweisen und eine Nachverdichtung mit hohen Häusern, z.B. in Baulücken, eher nicht mit echten Hochhäusern anbieten können.
- **StadtLandschaft** sind Bereiche an der Schnittstelle zur Landschaft und ländlich geprägt. Hier macht eine Nachverdichtung oder der Bau von Hochhäusern aus Sicht der Gutachter momentan keinen Sinn. Daher werden Flächen dieser Kategorien im zweiten Schritt ebenfalls ausgeschlossen.

Herr Hermann zieht ein Zwischenfazit:

- Außerhalb der Suchräume sind Hochhäuser ausgeschlossen.
- Industrie- und Hafenanlagen sind aber unter bestimmten Voraussetzungen 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 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.

Das Hochhauskonzept formuliert Handlungsempfehlungen zur Qualitätssicherung. Die Qualitätssicherung setzt sich aus vier Elementen zusammen: Anforderungen an das Planungsverfahren, Anforderungen an die Kommunikation und Beteiligung, Möglichkeiten der Baurechtschaffung sowie die Definition städtebaulicher und architektonischer Ziele. Alle Elemente sollen unter dem Zeichen der Nachhaltigkeit betrachtet werden.

## Rückfragen der Beteiligten

Im Anschluss besteht für die Beteiligten die Möglichkeit, Rückfragen zum Vortrag zu stellen und Statements zu äußern. Neben Herrn Hermann steht auch Herr Stüber, Stadt Kiel, für Antworten bereit.

- Frage: Kann zum jetzigen Zeitpunkt konkret gesagt werden, welche Räume (z.B. Stadtteile) laut Konzept geeignet für Hochhäuser sind?

Antwort: Das Hochhauskonzept benennt keine Stadtteile oder Grundstücke, die generell als geeignet für den Bau von Hochhäusern definiert werden. Innerhalb der ermittelten Möglichkeitsräume sind im Vorfeld von Planungen weitergehende Prüfungen erforderlich.

- Mehrere Fragen beziehen sich auf die bereits vorhandenen Hochhäuser in der Stadt:

Frage: Wie werden die bestehenden Hochhäuser in das Hochhauskonzept einbezogen? Was geschieht, wenn ein Hochhaus in einem Ausschlussgebiet liegt?

Antwort: Die vorhandenen Hochhäuser stehen zunächst einmal unter Bestandsschutz. Das Hochhauskonzept formuliert keinen Anspruch Rückbau, wenn bestehende Hochhäuser nicht in den ermittelten Möglichkeitsräumen liegen.

Frage: Sollten auf der Grundlage des Hochhauskonzepts vorhandene hohe Häuser ertüchtigt, z.B. auch aufgestockt werden?

Antwort: Dieser Aspekt ist im Rahmen des Hochhauskonzepts nicht explizit betrachtet worden. In den ermittelten Suchräumen sind jedoch sowohl Neubauten als auch Aufstockungen möglich.

Frage: Besteht an einem Standort mit einem Hochhaus vielleicht ein Ausschluss für den Bau weiterer Hochhäuser?

Antwort: Nein, schließlich könnte im Einzelfall ein bestehendes Hochhaus durch eine Ergänzung auch aufgewertet werden.

- Frage: Warum legt das Hochhauskonzept den Schwerpunkt auf die innere Stadt, die doch schon hoch verdichtet ist?

Antwort: Kiel weist im deutschlandweiten Vergleich keine besonders hohe Verdichtung auf. Das Stadtbild bestehender homogener Standorte sollte aber nicht beeinträchtigt werden. Die innere Stadt verträgt weitere hohe Häuser grundsätzlich besser.

- Frage: Welche Abstandsregelungen gelten für Hochhäuser?

Antwort: Es gibt neben städtebaulichen Kriterien, klare Richtlinien im Baurecht. Grundsätzlich gilt: „Je höher das Gebäude, desto größer der erforderliche Abstand.“

- Frage: Wie wird der öffentliche Nahverkehr in die Erarbeitung des Konzepts miteinbezogen?

Antwort: Die Anbindung an den ÖPNV ist ein wichtiges Kriterium für die Ermittlung von Möglichkeitsräumen. Es sollen vorrangig gut erschlossene Standorte für eine Verdichtung genutzt werden.

- Es werden einige kritische Stimmen gegen den Bau von Hochhäusern laut. Hier verweisen die TeilnehmerInnen auf die negativen Erfahrungen in Großsiedlungen der Stadt (Kiel-Mettenhof). Hochhäuser würden viele Probleme mit sich bringen.

Frage: Warum diskutiert die Stadt Kiel über die Planung von Hochhäusern statt bestehende Brachflächen zu nutzen, um Wohnraum zu schaffen? Was wird gegen den Leerstand von Gebäuden unternommen?

Antwort: Das Hochhauskonzept ist nur ein Baustein der städtischen Planungen, die Stadt bemüht sich auch um die Erschließung von Brachflächen und den Abbau von Leerstand. Hochhäuser könnten nicht die vorrangige Lösung für den gestiegenen Wohnraumbedarf darstellen. Dennoch könnten sie einen Beitrag leisten.

- Was kostet die Bearbeitung des Hochhauskonzepts?

Der Kostenrahmen kann im politischen Beschluss nachgelesen werden.

### 3. Gesprächsphase in Kleingruppen

Im Anschluss findet eine Gesprächsphase an 6 Stationen statt:

- Station „Ausschlussgebiete“
- Station „Möglichkeitsräume“
- Station „Möglichkeitsraum Fördelagen“
- Station „Möglichkeitsraum integrierte urbane Lagen“
- Station „Möglichkeitsraum Innere Stadt“
- Station „Qualitätssicherung“

Die Beteiligten finden sich an den Stationen zu offenen Gesprächsrunden zusammen und haben während der gesamten Zeit Gelegenheit, die Stationen frei zu wechseln. Frau Böcker bittet ausdrücklich darum, im Wechsel alle Stationen zu besuchen und sich in die Gespräche einzubringen. An den Stationen stehen die PlanerInnen des Büros ASTOC und der Stadtverwaltung als GesprächspartnerInnen bereit. Die Beteiligten sind gefragt, das im Hochhauskonzept angelegte Verfahren und die Kriterien kritisch zu prüfen und Anregungen für Verbesserungen zu geben. Diese Hinweise können sie für die Dokumentation mit Klebezetteln und direkt auf den Plänen notieren.

Außerdem erhalten alle Beteiligten einen Fragebogen mit Fragestellungen zu jeder Station und werden gebeten die Fragen jeweils im Anschluss zu beantworten. So können möglichst viele Rückmeldungen zum Arbeitsstand und zum methodischen Vorgehen gegeben und ausgewertet werden. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse ist im Anhang enthalten.

Die Notizen von den Stellwänden sind im Anhang notiert. Zum Abschluss der Veranstaltung werden Eindrücke aus den Gesprächsrunden vorgestellt.

Frau Ertelt von ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS berichtet von anregenden Diskussionen im Bereich der Stationen Ausschlussgebiete und Möglichkeitsräume. Das Planungsteam habe viele Anregungen zur Verbesserung der Darstellung und Lesbarkeit der Konzeptpläne erhalten. Außerdem seien viele Hinweise zu einzelnen Standorten eingegangen, die einer genaueren Betrachtung unterzogen werden sollten.

Herr Hermann berichtet, dass an den Stationen zu den einzelnen Raumkategorien ebenfalls viel über die Darstellung im Konzept diskutiert worden sei. Inhaltlich sei mehrfach die Frage nach der zukünftigen Nutzung gestellt worden. Bezüglich der „Fördelagen“ sei ein notwendiger sensibler Umgang mit der Stadtsilhouette betont worden. Viele Beteiligte hätten außerdem nach dem weiteren Vorgehen gefragt: „Wie wird das Konzept zukünftig genutzt?“ Herr Hermann betont, dass das Hochhauskonzept Aussagen auf einer großen Maßstabsebene formuliere. Es identifiziere Bereiche, in denen eine genauere Betrachtung und vertiefte Auseinandersetzung über Hochhausplanungen erforderlich sei.

Frau Böcker berichtet, dass an der Station Qualitätssicherung zunächst über die Frage diskutiert worden sei, wie stark die Identität der Stadt Kiel städtebaulich beeinflusst werde und ob Hochhäuser dieser Identität schaden oder diese bereichern würden. Hier gebe es unterschiedliche Meinungen. Bezweifelt worden sei, ob es gelingen könnte, eine soziale Mischung in Hochhäusern zu erreichen, auch aufgrund der hohen Kosten. Kritisch sei diskutiert worden, ob ein öffentlicher Zugang positive oder negative Auswirkungen haben könnte.



*Gespräche an den Stationen*

## 4. Fazit und Ausblick

Frau Grondke betont in der abschließenden Gesprächsrunde, dass niemand Interesse an Hochhäusern mit mangelnder Qualität habe. Sie verweist auf gute Beispiele und betont die Vorteile, wie beispielsweise die Zunahme des öffentlichen Raums durch einen geringeren Flächenbedarf.

Ein Teilnehmer kritisiert, das Argument des geringeren Flächenverbrauchs sei schwach, da die Grundfläche nur bis zu einer gewissen Grenze reduziert werden könnte. Er sieht zudem künftig Schwierigkeiten voraus, BewohnerInnen für die Hochhäuser zu finden. Ein anderer Teilnehmer entgegnet, dass Wohnen in Hochhäusern durchaus Qualität haben könne und spricht sich gegen eine defensive Diskussion aus. Er verweist auf Beispiele aus Skandinavien und betont, dass Hochhäuser eine positive Wirkung haben können.

Erneut wird nach Möglichkeiten für die Aktivierung von Brachflächen und Leerständen gefragt: Könnten Enteignungen durchgesetzt werden? Frau Grondke verweist noch einmal darauf, dass die Stadt verschiedene Strategien verfolge. Enteignungen seien schwer durchsetzbar. Auch wird noch einmal nach dem Umgang mit bestehenden Hochhäusern gefragt. Frau Grondke erklärt, dass die Stadt Kiel sich auch dafür einsetze, dass bestehende Hochhäuser von den EigentümerInnen saniert werden.

Ein Anwesender schlägt abschließend öffentliche Besichtigungen von bestehenden Hochhäusern in Kiel vor, um z.B. deren Potenzial an Wohnqualität erlebbar zu machen. Frau Grondke bedankt sich für den Vorschlag und kündigt an, diesen in den Baukulturverein mitzunehmen.

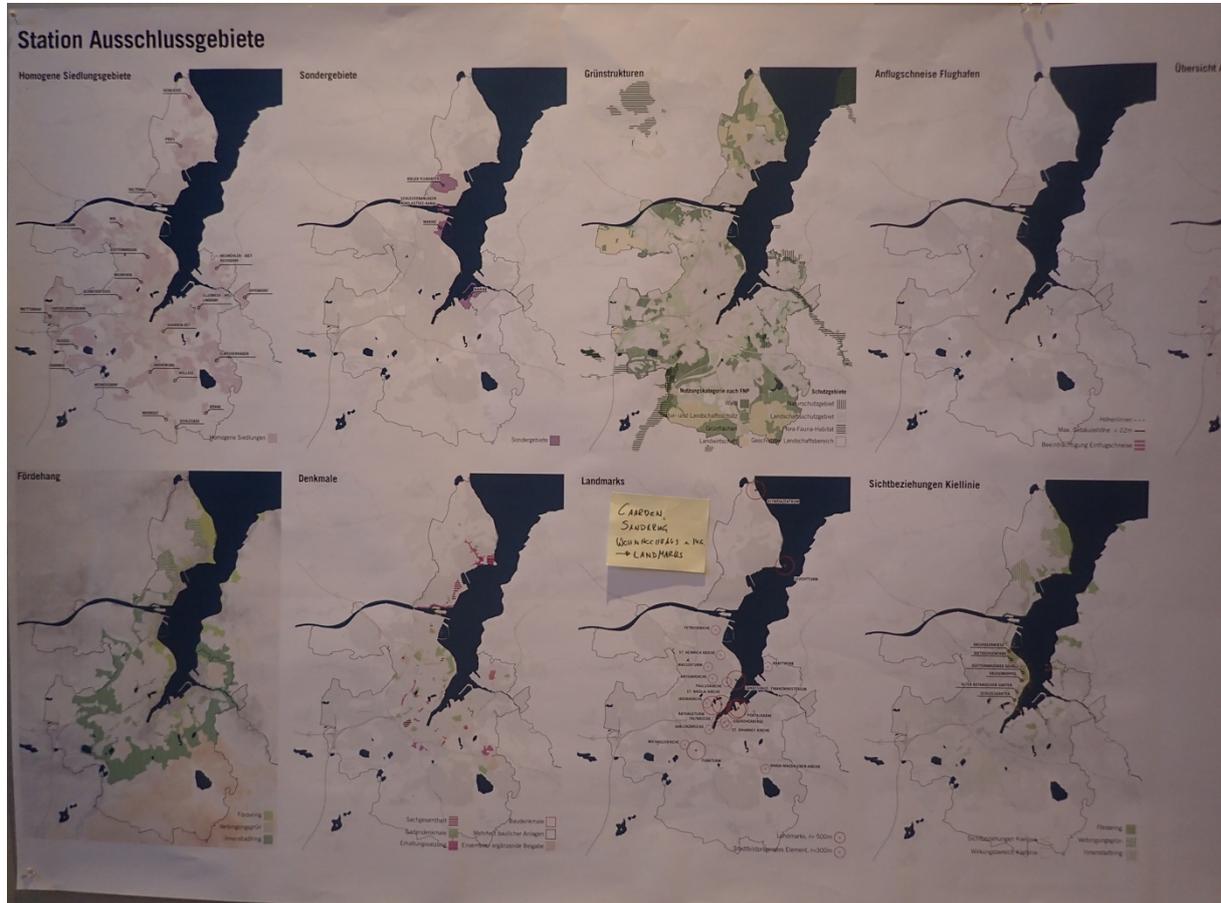
Zum weiteren Vorgehen erläutert Herr Hermann, dass die Hinweise aus der Veranstaltung in der weiteren Planung berücksichtigt und geprüft werden. Im Laufe des Jahres werde das Konzept fertiggestellt. Weitere Schritte müssten dann von der Stadt geplant werden.

Die Stadtverwaltung wird einen Link zur Verfügung stellen, über den unkompliziert Materialien und Dokumentationen erreicht werden können. TOLLERORT sendet den Link an den E-Mail-Verteiler.

Frau Grondke bedankt sich bei allen Beteiligten für die rege Diskussion. Sie lädt außerdem zur Veranstaltung „Identität – Kieler Perspektiven“ am 23.05.2019 ein. Frau Böcker schließt die Veranstaltung mit einem herzlichen Dank an alle Mitwirkenden und die TeilnehmerInnen. Sie bittet, die Fragebögen abzugeben und auch noch am Ausgang einen weiteren Fragebogen der Stadt Kiel als Feedback zur Beteiligung auszufüllen.

## Anhang: Abschriften der Wände aus den Kleingruppen und Auswertung der Fragebögen

### Station „Ausschlussgebiete“



Zu Landmarks:

- Gaarden, Sandkrug: Wohnhochhaus ca. 14 Geschosse

## Station „Möglichkeitenräume“



Zu Suchräumen im Betrachtungsraum:

- Gewerbehochhäuser gehören nicht in die Innenstadt, sondern wenn nach außerhalb!
- Finde ich nicht.

Zu Potenzialflächen:

- Möbelkraft als Potenzialfläche

## Station „Möglichkeitenraum Fördelagen“

Station
Fördelagen

**Bewertungsmatrix Fördelagen**

Suchräume Fördelagen	Notwendigkeit qualitätsfördernder Maßnahmen
<b>Beschreibung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lage</li> <li>Blickbeziehung</li> <li>Einfluss</li> <li>Umfeld</li> <li>Anbindung</li> <li>Außenwirkung</li> <li>Nutzungsmischung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>integriert</li> <li>lokal</li> <li>lokal</li> <li>geordnet</li> <li>durchschnittlich</li> <li>integriert</li> <li>gering</li> </ul>
<b>Eignung für</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Konfiguration</li> <li>Grad der Öffentlichkeit</li> <li>Höhenentwicklung</li> <li>Entgeschossmutzung</li> <li>Nutzungsschwerpunkt                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnen</li> <li>Gewerbe</li> <li>Erweiterung</li> <li>Bildung</li> </ul> </li> <li>Relevanz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>exponiert</li> <li>weite Blicke</li> <li>Stadtsilhouette</li> <li>heterogen</li> <li>Knotenpunkt</li> <li>repräsentativ</li> <li>hoch</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Solitär</li> <li>gering</li> <li>hohes Haus</li> <li>privat</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäudegruppe</li> <li>hoch</li> <li>Hochhaus</li> <li>öffentlich</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siedlungstyp</li> <li>Stadtenw.</li> </ul>

**Welche Anregungen haben Sie?**

„Leuchttürme“ auf dem Weg in die Stadt vom Schiff aus

Ende der Förde / Mörk markieren!

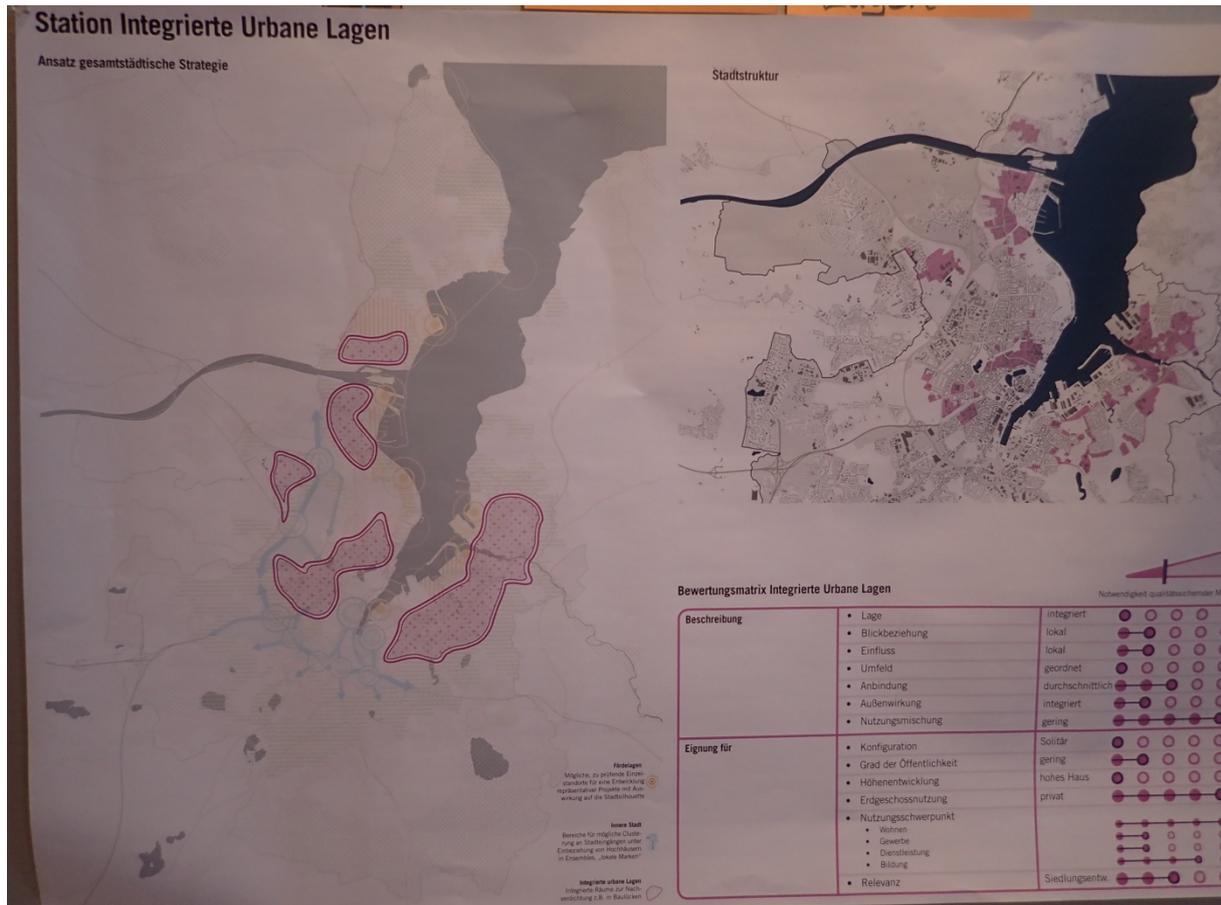
Warum privat? Sollen öffentlich werden

Gefahr der Dopplung mit bestehenden Punkten / Orten

Welche Anregungen haben Sie?

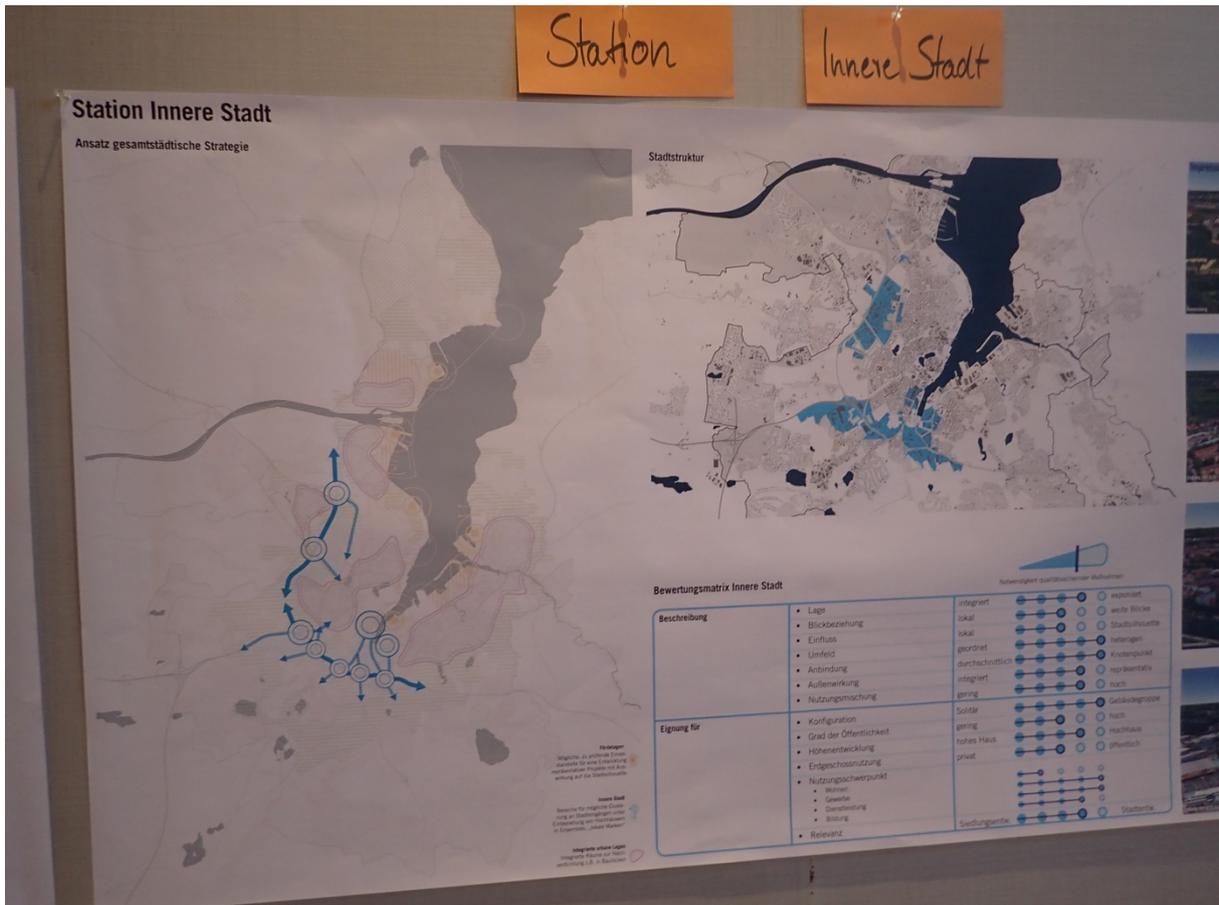
- „Leuchttürme“ auf dem Weg in die Stadt vom Schiff aus
- Ende der Förde markieren
- Warum privat? Sollen öffentlich werden!
- Gefahr der Dopplung mit bestehenden Punkten/Orten

## Station „Möglichkeitsraum integrierte urbane Lagen“





## Station „Möglichkeitenraum Innere Stadt“



## Station „Qualitätssicherung“



### Zum Verfahren:

- Wiener Konzept, Dezentralität und Durchmischung von Sozialwohnungen über die gesamte Stadt
- Parzellierung kleinteilig mit verschiedenen Investoren/Architekten
- Wer sichert „ästhetische Qualität“ im Verfahren?

### Zur Beteiligung:

- Ortsbeiräte
- Viel früher mit den direkten Nachbarn und mit den Investoren gemeinsam entwickeln (z.B. Friedrichsort)

### Zu Baurechtsschaffung:

- §34 Bau GB allenfalls bis zu 7 Geschosse, sonst Planung ? der Beteiligung der Öffentlichkeit (zwingend)+
- Bestehendes Baurecht nicht aufweichen im Zuge von „Hochhausplanungen“ (keine Panikmache)
- Flexibel reagieren, ggf. Baurecht anpassen, kein absoluter Veränderungsschutz!

### Zu städtebauliche/architektonische Ziele:

- Implementierung von öffentlicher Nutzbarkeit aber mit sozialer Kontrolle

- Besonders attraktive Fördelagen bitte so lange unbebaut lassen, bis eine wirklich gute Idee kommt! (Highlight)
- Was macht Kiel attraktiver?

#### Nachhaltigkeit

- Hohe soziale Dichte und Durchmischung, auch bei hochwertiger Bauweise???
- Anregung: Concierge im Erdgeschoss
- Die obersten Geschosse müssen öffentlich sein (Bar, Restaurant)

#### Welche Anregungen haben Sie?

- Hochhausbau mit der Frage verbinden: Welche Identität hat Kiel? Kiel ist eine große Stadt, aber keine Großstadt!
- Bauweise erzeugt auch eine soziale Struktur und ein anderes Klima. Ist das gewollt?
- Wohnraum ja, aber Charme erhalten = nicht mehr als 6 Geschosse
- Wer kann sich das leisten?
- Gefahr Verwahrlosung bei freiem öffentlichen Zugang

## Anhang: Ergebnisse der Befragung

Gesamtzahl: 33 Fragebögen

### Station Ausschlussgebiete

Der Umfang der Kriterien für den Ausschluss von Gebieten erachten zwei Drittel der Befragten als genau richtig gewählt. Von den Befragten, die die vorgeschlagenen Kriterien als nicht ausreichend bewerten, wird ergänzend vorgeschlagen:

- Demographie,
- Ästhetik,
- Stadterweiterung im Süden Kiels,
- bestehende Hochhäuser und
- Bereiche mit niedriger Geschossigkeit.

Als unnötige Ausschlusskriterien werden der Flughafen, der Innenstadtring und die freizuhaltenden Blickachsen entlang der Kiellinie angegeben. Generelle Anmerkungen betreffen vor allem die Darstellung, die in puncto Lesbarkeit und Verständlichkeit überarbeitet werden sollte.

### Station Möglichkeitsräume

Fast alle Befragten erachten den Umfang der Kriterien zur Präzisierung der Eignungsgebiete als genau richtig an. Ergänzend werden vorgeschlagen:

- die Realisierung der Radinfrastruktur,
- die Betrachtung aktueller Leerstände,
- Wohnungsbau auf gewerblich genutzten Gebäuden,
- geförderter Wohnungsbau als qualifizierendes Merkmal,
- vorhandene Hochhausstandorte als qualifizierendes Merkmal

Es wird als Hinweis angemerkt, auch die Flächen außerhalb der Stadt zu überprüfen. Angeregt wird, dass städtebauliche Gutachten generell auch für Teilflächen erstellt werden sollten. Die Anbindung an den ÖPNV wird mehrfach benannt. Das Angebot sollte überprüft und ausgebaut werden. Als Hinweis wird der Fördehang genannt, dessen Topographie sich gut eignen würde, um exponierte Lagen zu betonen. Generell wird empfohlen, die Beschreibungen der einzelnen Räume zu vereinfachen.

### Station Fördelagen

Knapp über zwei Drittel der Befragten sind der Meinung, dass Hochhäuser an wenigen ausgesuchten Standorten entlang der Förde die Stadt Kiel aufwerten können. Als vorstellbare Nutzung werden mehrheitlich öffentliche Nutzungen genannt. Mehrfach werden Kultur und Wohnen als vorstellbar angegeben. Bei der Abfrage nach der verträglichen Geschossigkeit erhalten alle angegebenen Höhenoptionen Zustimmung: Die zahlenmäßig meisten Nennungen liegen im Bereich bis 7 Geschossen, dicht gefolgt vom Bereich über 45m und der Kategorie von sieben Geschossen bis 45 Metern.

## **Station integrierte urbane Lagen**

Die Kategorie „integrierte urbane Lagen“ wird von vielen Befragten als Potenzial gesehen, um neuen Wohnraum in Kiel zu schaffen. Dabei wird es gleichermaßen als möglich angesehen, dass durch die Entwicklung heterogener Bereiche eine neue Qualität für die Stadt entstehen kann. Nur wenige Befragte sehen in den innerstädtischen Lagen kein Potenzial für eine Nachverdichtung. Als verträgliche Gebäudehöhe wird überwiegend fünf- bis siebengeschossig angegeben. Öffentliche und private Nutzungen werden gleichermaßen als vorstellbar angegeben, allerdings mit einem Schwerpunkt auf dem Wohnen. Angeregt wird, die Flächen genauer räumlich abzugrenzen. Hochhäuser sollten sich hier außerdem gut in ihre Umgebung integrieren. Gewerbe im Erdgeschoss wird dafür als eine Möglichkeit benannt. Mehrfach werden architektonische und städtebauliche Wettbewerbe gewünscht, die eine bauliche Qualität sichern sollen.

## **Station innere Stadt**

Viele Befragte sehen in den dargestellten Lagen der inneren Stadt ein gutes Potenzial für die Realisierung von Hochhäusern, besonders an Stadteingängen. Als vorstellbare Nutzungen werden eher öffentliche angegeben. Insgesamt werden Wohnen und Gewerbe häufiger angegeben, aber auch eine kulturelle Nutzung wird als vorstellbar angegeben. Ein Großteil der Befragten hält hier eine Geschossigkeit in Höhe von bis zu sieben Geschossen für verträglich. Angeregt wird, wissenschaftliche Einrichtungen als mögliche Nutzergruppe einzubeziehen. Außerdem sollten die Lagen genutzt werden, um Magistralen und Einfallstraßen zu entwickeln. Eine Anregung lautet, es sollte mutig eine höhere Geschossigkeit angestrebt werden.

## **Station Qualitätssicherung**

Ein Großteil der Befragten findet es nachvollziehbar, dass die unterschiedlichen Lagen und Kategorien jeweils besondere qualitätssichernde Maßnahmen erfordern. Jedoch wird auch angemerkt, dass die Anforderungen an die Qualität überall gleich sein sollten. Gewünscht wird eine frühzeitige Beteiligung sowie ein deutlicherer Zusammenhang zur architektonischen Identität Kiels. Außerdem werden architektonische oder städtebauliche Wettbewerbe gewünscht, verbunden mit dem Hinweis, dass eher mit mehreren Investoren als mit einem Großinvestor geplant werden sollte.

Die Anzahl der gewählten Kriterien zur Sicherung der Qualität wird von fast allen Befragten als genau richtig bewertet. Dabei wird als Ergänzung noch das Kriterium der architektonischen Nachhaltigkeit eingebracht. Es wird darauf hingewiesen, einen stärkeren Fokus auf das Ostufer zu legen und sich mit einer CO<sub>2</sub>-neutralen Holzbauweise auseinanderzusetzen. Gewünscht wird auch eine übersichtlichere Darstellung.

## **Impressum**

### **Veranstalter/Veranstalterin/ Ansprechpartner/Ansprechpartnerin**

Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt, Abteilung Verbindliche Bauleitplanung  
Ansprechpartnerin: Kirsten Baum  
Rathaus, Fleethörn 9, 24103 Kiel  
Telefon 0431 901-2673, E-Mail: [kirsten.baum@kiel.de](mailto:kirsten.baum@kiel.de)

### **Fachgutachter**

ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH  
Sebastian Hermann, Darleen Ertelt  
Maria-Hilf-Straße 15, 50677 Köln  
Telefon: 0221 271 806 0, E-Mail: [s.hermann@astoc.de](mailto:s.hermann@astoc.de)

### **Moderation und Dokumentation**

TOLLERORT entwickeln & beteiligen, mone böcker & anette quast gbr  
Mone Böcker, Beate Hafemann  
Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Telefon: 040 3861 5595, E-Mail: [mail@tollerort-hamburg.de](mailto:mail@tollerort-hamburg.de)

### **Bildnachweis**

Titelseite: Landeshauptstadt Kiel, Bearbeitung Kirsten Baum

Fotos von der Veranstaltung: Landeshauptstadt Kiel / TOLLERORT entwickeln & beteiligen / ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS