



## **MFG5-Areal Landeshauptstadt Kiel**

### **Kurzprotokoll zur Veranstaltung: "Die Zukunft am Wasser. Wohnen in einem maritimen Umfeld"**

#### **MFG 5-Areal in Kiel-Holtenau**

Zeit: 12. März 2013, 19.00 bis 21.00 Uhr

Ort: Ratssaal im Rathaus  
der Landeshauptstadt Kiel  
Fleethörn 9 1  
24103 Kiel

#### **Vorbemerkung / Einleitung**

Vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt und dem daraus resultierenden Bedarf von bis zu 12.500 Wohnungen im Jahr 2025 sollte die Veranstaltung dazu beitragen, bedarfsgerechte Wege zur Bereitstellung und zur Entwicklung von Wohnbauland vorzustellen und zu diskutieren. Ein Betrachtungsschwerpunkt sollte dabei das Wohnen an der Förde insbesondere auf dem MFG 5-Areal sein.

Die Veranstaltung wurde durch das Stadtplanungsamt Kiel in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft S.T.E.R.N. / SLF vorbereitet und durchgeführt. Als zweites gesamtstädtisches Forum zur zukünftigen Entwicklung auf dem MFG 5-Areal diente sie der Kieler Öffentlichkeit zum breiten Dialog über die Perspektiven des Kieler Wohnungsmarktes und zu möglichen Nutzungen an der Förde. Es nahmen rund 150 Bürgerinnen und Bürger an der Veranstaltung teil.

Die Moderation erfolgte – in krankheitsbedingter Vertretung von Herrn Dr. Volker Zahn - durch den Bürgermeister Herrn Peter Todeskino.

Die Oberbürgermeisterin Frau Dr. Susanne Gaschke wies in ihren einleitenden Worten darauf hin, dass es ihr Wunsch sei, sich aus der „Tradition von Fehlentscheidungen in Kiel“ zu verabschieden und sich bei der Entwicklung des MFG 5-Areals in Geduld zu üben sowie nicht zu kleinmütig an die Herausforderungen heranzugehen. Ihre Vorstellung von einem modernen Stadtteil am Wasser mit maritimer Wohn-, Freizeit- und Gewerbenutzungen verband sie mit dem Appell an den zukünftigen Grundstückseigentümer (BlmA), auch Zwischennutzungsmöglichkeiten zuzulassen. In diesem Zusammenhang sprach sie sich deutlich gegen die Ansiedlung von Schwerindustrie und gegen elitäre Wohnungsangebote aus. Den heutigen Diskurs mit den Bürgern betrachtete sie als den Beginn eines Beteiligungsprozesses.

#### **Vortrag: Wohnraumversorgung, Bevölkerungswachstum, Bevölkerungsbeteiligung und soziale Durchmischung. Kann dies auf dem MFG 5-Areal funktionieren? (19.15 Uhr)**

Herr Gregor Jekel, Deutsches Institut für Urbanistik (Berlin)

Einleitend wies Herr Jekel auf seine Mitarbeit am Verbundprojekt Kiel 2030 und die damalige Diskussion um mögliche positive Effekte eines absehbaren Strukturwandels hin. Vor diesem Hintergrund begrüßte er die Abendveranstaltung als einen wichtigen Beitrag zu einer zeitgemäßen Debattenkultur um die Kieler Stadtentwicklung.

In seinem Vortrag ging er auf die wesentlichen „Megatrends“ von wachsenden Städten und die damit einhergehenden Herausforderungen ein. Neben den Erforderlichkeiten im Umgang mit den wohnungsmarktbezogenen Konsequenzen des demografischen Wandels (z.B. Barrierefreiheit, Angebot kleiner Wohnungen, Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens, Internationalisierung), sind dies insbesondere die Sicherung der sozialen Durchmischung (auch durch die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum) sowie die frühzeitige Einbindung der Bevölkerung in die Stadt- und Quartiersplanung. Alle diese Herausforderungen sieht er auch für den Konversionsprozess MFG 5-Areal gegeben.

Beispielhaft stellte er abschließend einige, aus seiner Sicht gelungene Konversionsvorhaben vor (Sheridan Kaserne Augsburg, US-Kasernen Mannheim). Er betonte die Erforderlichkeit zu einer breit aufgestellten Kultur des Dialogs, die auch bewusst Angebote für ganz neue Nutzungsformen und das „Zulassen der Vielleichts“ berücksichtigt. Nur so sieht er die erforderliche Akzeptanz für die Prozesse einer Entscheidungsfindung gewährleistet.

### **Vortrag: Daten und Fakten zur Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel.**

#### **Chancen für das MFG 5-Areal? (19.45 Uhr)**

Frau Renate Szameitat, Geschäftsführerin GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (Hamburg)

Frau Szameitat stellte einleitend die wesentlichen Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie für die Landeshauptstadt Kiel vor. Sie erläuterte dabei die empirische Nachweisführung für ein deutliches Bevölkerungswachstum von derzeit ca. 237.000 EW auf ca. 251.000 EW bis zum Jahr 2025. Gleichzeitig wies sie darauf hin, dass es deutliche räumliche Differenzierungen in südliche Wachstums- (Meimersdorf, Moorsee, Zentrum) und nördliche Schrumpfungsbereiche (Schilksee, Friedrichsort) gibt. Darüber hinaus machte sie deutlich, dass als wichtigste Wachstums-/Nachfragergruppe am Wohnungsmarkt die 18- bis 25-jährigen zu betrachten sind.

Insgesamt sah Frau Szameitat trotz eines enger werdenden Wohnungsmarktes keine Dramatik in der derzeitigen Situation und bei den prognostizierten Zuständen („keine neue Kieler Wohnungsnot“). Die südlichen Wohnungsneubaustandorte für den Einfamilienhausbereich werden wohl einen wichtigen Beitrag zur Bedarfsbefriedigung darstellen. Als eine wichtige Zukunftsaufgabe für die Landeshauptstadt betrachtet sie das Halten von jungen Haushalten nach der Ausbildung. Hierfür sind bezahlbare, zentrumsnahe Angebotsstrukturen im Mietwohnungsbereich zu entwickeln (auch kleine Wohnungen), die eingebettet in ein attraktives urbanes Umfeld, wichtige Bausteine für die Stadt an der Förde bilden.

### **Diskussion mit Experten und Fragen aus dem Publikum (20.00 Uhr)**

In die anschließende, lebhafte und anregend moderierte Diskussion wurde durch kurze Statements der eingeladenen Experten eingeleitet. Zu den Experten auf dem Podium gehörten neben Herrn Jekel (Difu)

- Herr Manfred Wagner (Landeshauptstadt Kiel, Leiter des Amtes für Wohnen und Grundsicherung)
- Herr Sönke Bergmann (Haus & Grund, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet von Kiel und Umgebung e.V.) sowie
- Herr Helmut Knüpp (Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig Holstein eG).

Ein Vertreter des Kieler Mietervereins musste krankheitsbedingt kurzfristig absagen.

Die verschiedenen Anmerkungen der Experten und der Diskutanten, zu denen insbesondere auch Vertreter aus den Ortsbeiräten von Holtenau, Friedrichsort/Pries sowie aus Altenholz und Dänischhagen gehörten, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Strukturen von Wohnungsangeboten und –nachfrage sind nicht deckungsgleich. So gibt es z.B. aktuell zu wenige Wohnungen für Single-Haushalte (insbesondere für studentisches Wohnen). Wie die aktuelle Nachfrage nach Flächen und Standorten zeigt, sind Investoren an Neubaumaßnahmen für studentisches Wohnen u.a. Wohnformen interessiert (s. runder Tisch bei der OB). Probleme bestehen aufgrund von Flächenknappheit, fehlendem Flächenmanagement, nicht ausreichende Aktivitäten zur zielorientierten Baureifmachung sowie einem aktualisierten Flächenkataster. Herr Wagner sieht hier einen dringlichen Kooperationsbedarf mit der Wohnungswirtschaft zur Sicherung einer nachfragebezogenen Mischung an Angebotsstrukturen. Vorstellbar sind konkrete Kooperationsvereinbarungen mit Fördermittelzusagen, Preisnachlässen bei kommunalen Liegenschaften usw. Hierbei könnte die Entwicklung einer gemischten Wohnstruktur auf dem MFG 5-Gelände eine wichtige gemeinsame Zukunftsaufgabe darstellen.
- Herr Bergemann von Haus & Grund hatte sich schon sehr frühzeitig für eine vielfältige Nachnutzungsstruktur auf dem MFG 5-Areal ausgesprochen. In diesem Zusammenhang macht er noch einmal deutlich, dass gerade auch die kleinen privaten Eigentümer in den

Konversionsprozess einzubinden sind. Damit ließe sich eine durchmischte Eigentümer- und Nutzerstruktur sicherstellen. Grundsätzlich vertritt auch Herr Bergemann die Ansicht, dass es keine Wohnungsnot in Kiel gibt, sondern höchstens einen Wohnungsmangel in bestimmten Marktsegmenten.

- Herr Knüpp betont, dass man Wohnen und Arbeiten bezogen auf das MFG 5-Areal nicht getrennt betrachten sollte und weist auf die Potenziale einer schwerpunktmäßig gewerblich-industriellen Nachnutzung hin. Nachfolgende Meinungsäußerungen hierzu zeigen jedoch weitgehende Unvereinbarkeiten zwischen Industrie und Wohnen auf dem MFG 5-Areal auf, wobei durchaus mögliche Nachbarschaften insbesondere mit maritim orientierten Gewerbenutzungen und Wohnen vorstellbar sind.
- Von Vertretern aus den Ortsbeiräten bzw. aus den angrenzenden Ortsteilen wird deutlich auf den siedlungs- und nutzungsstrukturellen Kontext des Gesamttraums im Kieler Norden und die erforderlichen Kooperationsstrukturen für eine erfolgreiche Entwicklung des MFG 5-Areals hingewiesen. Dies betrifft nicht nur den Umgang mit den noch fehlenden Wege- und Verflechtungsbeziehungen zwischen den Ortsteilen Holtenau und Pries/Friedrichsort, sondern auch die Gesamtheit der infrastrukturellen Ausstattung (Kitas, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze usw.).
- Mit dem Statement „Das MFG-5 ist kein Staubsauger“ wird an die Entwicklung eines neuen Nebeneinanders in kleinteiligen Schritten über einen längeren Zeitraum appelliert. Hierbei steht der öffentliche Zugang zum Fördeufer auf der Prioritätenliste weit vorne. Aber auch die Beobachtung der Entwicklung auf dem Flugplatz sollte im Fokus der Betrachtung möglicher Nachnutzungsoptionen verbleiben.
- Die Kündigung der Nutzungsmöglichkeiten der Sporteinrichtungen für die ansässigen Vereine durch die Bundeswehr stellt ein erhebliches Ärgernis dar. Der Vertreter der BlmA wird aufgefordert, in Kooperation mit der Stadt zu treten, um hier gemeinsame Lösungswege zu entwickeln.

### **Abschluss / Resümee**

In seinem abschließenden Fazit betont Herr Bürgermeister Todeskino, dass die Diskussionen um die zukünftige Nutzungsausrichtung auf dem MFG5-Areal weiterhin in einen gründlichen und umfassenden Planungs- und Beteiligungsprozess mit allen wichtigen Akteuren eingebettet wird. Im Rahmen der Veranstaltung konnte die Bedeutung des MFG 5-Areals als Wohnstandort nur schlaglichthaft beleuchtet werden. Ein grundsätzlich positives Plädoyer zum Thema Wohnungsbau auf dem MFG 5-Areal von Seiten der Wohnungswirtschaft und der „Nachbarn“ konnte er feststellen.

Herr Todeskino weist auf die geplante zweitägige Werkstattveranstaltung der Landeshauptstadt zur Zukunft des MFG 5-Areals im Juni 2013 hin, dankt den Anwesenden für ihre Teilnahme und beendet die Veranstaltung um 21:00.