Kiel. Sailing. City.

STADTPLANUNGSAMT

Kieler Baulandmodell

kiel.de/baulandmodell

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

Kieler Baulandmodell

Gefördert durch das Förderprogramm
„Konzepte, Pilot- und Modellprojekte sowie vorbereitenden Untersuchungen
im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung“ des Landes Schleswig-Holstein.

Besonderer Dank gilt Andreas Dördelmann vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein für die Unterstützung und fachliche Begleitung.
Des Weiteren gilt unser Dank Dr. Julia Kroh von der IB.SH, Susann Grothe von der Stadt Erfurt und Jörn Springer von der Stadt Bonn für den fachlichen Austausch und Beratung.

Inhalt

Vorwort ... 4

Präambel ... 5

1 Anwendungsfälle des Kieler Baulandmodells ... 6
1.1 Schaffung neuer Baurechte durch Verfahren nach dem BauGB ... 6
1.2 Ausnahmen und Bagatellgrenze ... 6
1.3 Stichtag der Anwendung ... 6

2 Anforderungen im Rahmen des Kieler Baulandmodells ... 7
2.1 Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen ... 7
2.1.1 Bodenordnung ... 7
2.1.2 Vorbereitende Maßnahmen ... 7
2.1.3 Erschließung und öffentliche Grünflächen ... 7
2.1.4 Planung, Gutachten und Öffentlichkeitsbeteiligung ... 8
2.2 Förderung und Sicherung bauleitplanerischer Ziele ... 9
2.2.1 Ausgleich und Artenschutzmaßnahmen ... 9
2.2.2 Umsetzung geförderten Wohnungsbaus ... 9
2.3 Übernahme von Folgekosten ... 9
2.3.1 Plätze in Kindertagesstätten ... 9
2.3.2 Plätze in Grundschulen (inkl. Schulkindbetreuung) ... 10
2.3.3 Spielflächen ... 10
2.3.4 Übertragung von Grundstücken für Gemeinbedarfseinrichtungen ... 11
2.4 Energieversorgung und energetische Qualität ... 12
2.4.1 Energieversorgung des Plangebiets ... 12
2.4.2 Energetische Qualität der Gebäude ... 12

3 Prüfung der Angemessenheit ... 13
3.1 Verfahrensgrundsatz ... 13
3.2 Festlegung der Angemessenheitsgrenze ... 14
3.3 Priorisierung der Bestimmungen bei einer Überschreitung der Angemessenheitsgrenze ... 14

4 Einbindung in die Bauleitplanung ... 15
4.1 Information und vorläufige Angemessenheitsprüfung ... 15
4.2 Städtebaulicher Vertrag und verbindliche Angemessenheitsprüfung ... 15

5 Anhang ... 16
5.1 Begründung der Bagatellgrenze (Abschnitt 1.2) ... 16
5.2 Rechenweg zur Bestimmung der Folgekosten für den Aus- und Neubau von Kindertagesstätten (Abschnitt 2.3.1) ... 16
5.3 Rechenweg zur Bestimmung der Folgekosten für den Aus- und Neubau von Grundschulen inkl. Schulkindbetreuung (Abschnitt 2.3.2) ... 20

Vorwort

Die Entwicklung neuer Wohnquartiere stellt eine der zentralen Herausforderungen für die Landeshauptstadt Kiel dar. Unser Bestreben ist es, nicht nur ausreichend Wohnraum zu schaffen, sondern auch lebendige und funktionierende Stadtteile zu gestalten, die den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger gerecht werden.

Um dies zu erreichen, sind klare und verlässliche Rahmenbedingungen für alle Beteiligten von entscheidender Bedeutung. Mit dem Kieler Baulandmodell haben wir ein Instrument geschaffen, welches die Anforderungen an neue Wohn- und Mischvorhaben bündelt und gleichzeitig Transparenz und Nachvollziehbarkeit garantiert.

Dieses Modell bietet eine gemeinsame Grundlage für die Akteure aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft und trägt dazu bei, die Planungsprozesse effizienter und nachvollziehbarer zu gestalten. Ein zentrales Anliegen des Baulandmodells ist die faire Beteiligung der Vorhabenträger an den Kosten der städtebaulichen Entwicklung.

Neue Quartiere erfordern nicht nur Wohnraum, sondern auch eine angemessene Infrastruktur, Freiräume sowie soziale Einrichtungen. Durch das Baulandmodell wird sichergestellt, dass diese Anforderungen frühzeitig geklärt werden und gleichzeitig die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Projekte im Fokus bleibt.

Mein besonderer Dank gilt allen, die aktiv an der Entwicklung des Kieler Baulandmodells mitgewirkt haben – aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Fachplanung.

Durch diese gemeinsame Anstrengung haben wir eine solide Grundlage geschaffen, um die Stadtentwicklung in Kiel auch in Zukunft verantwortungsvoll und partnerschaftlich zu gestalten.

Doris Grondke
Dezernentin für Stadtentwicklung und Bauen
Landeshauptstadt Kiel

Präambel

Mit der Einführung des Kieler Baulandmodells werden die Anforderungen der Landeshauptstadt Kiel an Wohnungs- und Mischvorhaben zusammengefasst und konkretisiert, für die zukünftig neues Bauplanungsrecht durch Bauleitplanverfahren oder durch Zustimmungen der Stadt Kiel im Sinne des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung geschaffen werden soll. Das Baulandmodell definiert keine zusätzlichen Anforderungen, sondern stellt die bestehenden Beschlüsse der Landeshauptstadt Kiel zusammen und konkretisiert sie in Fällen, in denen bisher Anwendungsunklarheiten bestanden.

Für die in städtebaulichen Verträgen (nach § 11 BauGB) bzw. Durchführungsverträgen im Rahmen von Vorhaben- und Erschließungsplänen (nach § 12 BauGB) zu vereinbarenden Leistungen wird zusätzlich ein Prüfverfahren implementiert, mit dem die wirtschaftliche Angemessenheit dieser Anforderungen seitens der Landeshauptstadt Kiel regelhaft überprüft wird.

Zudem erfolgt eine Strukturierung der Verfahren mit Blick auf eine möglichst effiziente Einbindung in das Bebauungsplan- bzw. Zustimmungsverfahren.

1 Anwendungsfälle des Kieler Baulandmodells

1.1 Schaffung neuer Baurechte durch Verfahren nach dem BauGB

Das Kieler Baulandmodell gilt für alle planrechtschaffenden Verfahren mit Wohn- oder Mischnutzung. Dies umfasst sowohl Verfahren der Bauleitplanung wie auch Zustimmungen der Landeshauptstadt Kiel zu Befreiungen in Bebauungsplänen (§ 31 Abs. 3 BauGB), zu Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (§34 Abs. 3b BauGB) sowie zur Nutzung der Sonderregelungen für den Wohnungsbau nach §246e. Ausnahmen hiervon definiert Abschnitt 1.2.

1.2 Ausnahmen und Bagatellgrenze

Das Kieler Baulandmodell findet keine Anwendung in den Geltungsbereichen Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB) und Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB). Dort gelten die gesetzlichen Regelungen zur Finanzierung der Maßnahmen.

Keine Anwendung findet das Baulandmodell zudem auf Bebauungspläne, mit denen die Landeshauptstadt Kiel eine Angebotsplanung in Plangebieten mit vielen Einzeleigentümern bezweckt, für die keine städtebaulichen Verträge geschlossen werden sollen, da keine Investitionsabsicht einzelner Vorhabenträger im Mittelpunkt der Planung stehen.

Das Kieler Baulandmodell findet zudem keine Anwendung auf planrechtschaffenden Verfahren, bei denen weniger als 2.000 m² Geschossfläche an Baurecht für Wohnen geschaffen werden (Bagatellgrenze).[1]

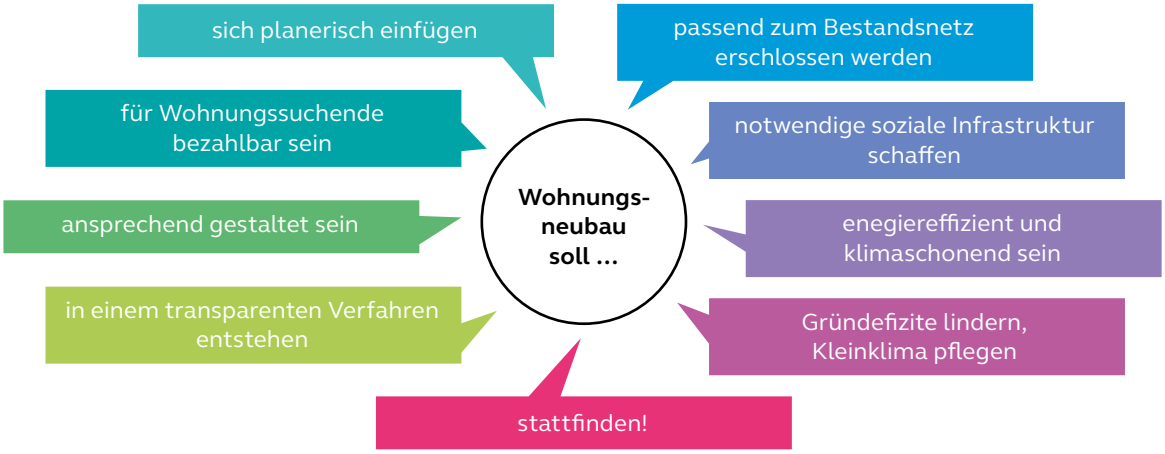
1.3 Stichtag der Anwendung

Das Baulandmodell gilt für alle Vorhaben gemäß Abschnitt 1.1, deren Aufstellungsbeschluss nach dem Beschluss des Baulandmodells gefasst wird beziehungsweise der Bauantrag nach dem Beschluss des Baulandmodells eingegangen ist.

1 Zur Begründung der Bagatellgrenze siehe Abschnitt 5.1 (Anhang).

2 Anforderungen im Rahmen des Kieler Baulandmodells

Vorbehaltlich der in Kapitel 2 dargestellten Prüfung der Angemessenheit stellt die Landeshauptstadt Kiel im Rahmen städtebaulicher Verträge die folgenden Anforderungen an die Planungsbegünstigten im Sinne des § 11 Abs. 1 BauGB. Entsprechend sind die Anforderungen in den nachfolgenden Abschnitten in Anlehnung an die Gliederung des § 11 Abs. 1 BauGB aufgeführt.



2.1 Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen

2.1.1 Bodenordnung

Die mit der Neuordnung der Grundstücksverhältnisse verbundenen Kosten sind von den Planungsbegünstigten zu übernehmen.

2.1.2 Vorbereitende Maßnahmen

Die mit der Bodensanierung bzw. der Altlastenbeseitigung verbundenen Kosten, sowie beispielsweise die Kosten für Kampfmittelräumung und archäologische Arbeiten, die zur Herstellung der Bebaubarkeit der Fläche erforderlich sind, sind von den Planungsbegünstigten zu übernehmen.

2.1.3 Erschließung und öffentliche Grünflächen

Die Planungsbegünstigten übernehmen die Kosten

- der Herstellung der erschließungsbeitragspflichtigen Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB,
- der Kanalisation im Plangebiet, d. h. der neuen Kanäle in den Straßen sowie der Grundstücksanschlusskanäle
- der Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, die für eine Anbindung des Plangebiets an die bestehenden Straßen/Wege- und Kanalisationsnetze notwendig sind sowie
- öffentlichen Grünflächen, die nicht im Zusammenhang mit verkehrlichen Anlagen stehen, deren Bedarf sich aber aus den nachstehenden Regelungen ergibt.

Für deren Dimensionierung und Umsetzung gelten die folgenden Regelungen:

- Die Straßen, Wege und Plätze, die Anlagen der Kanalisation sowie die öffentlichen Grünflächen sind von den Planungsbegünstigten zu erstellen und der Landeshauptstadt Kiel kostenfrei zu übergeben. Die technische Ausführung der Straßen, Wege und Plätze inkl. der Beleuchtungstechnik sowie die technische Ausführung der Anlagen der Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Tiefbauamtes der Landeshauptstadt Kiel. Die Bau- und Betriebsstandards der öffentlichen Grünflächen bedürfen der Zustimmung des Grünflächenamtes.
- Sofern sich das Plangebiet gemäß Landschaftsplan in einem mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen nicht- bzw. unterversorgten Gebiet befindet, müssen mindestens 5 % des Plangebiets öffentlich zugänglich und nutzbare Grünflächen sein. Ist im Plangebiet eine Bebauung von mehr als 20.000 m^2 GR zulässig, müssen mindestens 10 % des Plangebiets öffentlich zugänglich und nutzbare Grünflächen sein.[2]
- Die thematisch relevanten kommunalen Satzungen sind zu berücksichtigen, u.a. die Baumschutzsatzung.
- Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.[3]

2.1.4 Planung, Gutachten und Öffentlichkeitsbeteiligung

Von den Planungsbegünstigten sind die Kosten zu übernehmen für

- Gutachten und externe Planungsleistungen zur Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie des Umweltberichts
- Wettbewerbs- und Gutachterverfahren
- Beteiligungsverfahren mit externer Moderation

Ob und in welchem Umfang und Format Wettbewerbs- und Gutachterverfahren sowie Beteiligungsverfahren durchgeführt werden, wird im Rahmen städtebaulicher Verträge zwischen den Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt Kiel vereinbart. Die Festlegungen richten sich nach der planerischen und gestalterischen Komplexität des Vorhabens. Sofern Plangebiete oder vorgesehene Bebauung in den Geltungsbereich der DS 0239/2015[4] (Blockinnenbebauung) oder der Hochhausleitlinie Kiel (DS 0204/2021) fallen, werden deren Vorgaben berücksichtigt. Grundsätzlich ist der betreffende Ortsbeirat zu beteiligen.[5]

2 vgl. DS 0510/2021.

3 vgl. DS 0439/2017.

4 Verpflichtendes Wettbewerbs- und Gutachterverfahren bei Vorhaben der Innenentwicklung in zentralen verdichteten Lagen.

5 Vgl. GeschO.

2.2 Förderung und Sicherung bauleitplanerischer Ziele

2.2.1 Ausgleich und Artenschutzmaßnahmen

Die mit dem Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und mit Artenschutzmaßnahmen verbundenen Kosten sind von den Planungsbegünstigten zu übernehmen.

2.2.2 Umsetzung geförderten Wohnungsbaus

Bei Wohnungsbauvorhaben, auf die das Baulandmodell Anwendung findet[6], werden die Planungsbegünstigten dazu verpflichtet, geförderten Mietwohnungsbau in einem Umfang umzusetzen, der mindestens 30 % des neugeschaffenen Baurechts entspricht.

Die durch die Quotierung des geförderten Wohnungsbaus entstehende wirtschaftliche Belastung des Wohnungsbauvorhabens wird durch die Landeshauptstadt Kiel innerhalb des Berechnungsmodells zur Angemessenheitsprüfung ermittelt und als Kosten berücksichtigt (siehe Kapitel 3).

2.3 Übernahme von Folgekosten

2.3.1 Plätze in Kindertagesstätten

Die Planungsbegünstigten werden verpflichtet, die Folgekosten für die Herstellung von Plätzen in Kindertagesstätten in dem Maße zu übernehmen, in welchem der Bau dieser Plätze durch die geplante Wohnbebauung des Plangebiets ausgelöst wird. Die Verpflichtung bezieht sich auf die Krippenbetreuung (U3) und die Kindergartenbetreuung (Ü3). Horte werden nicht berücksichtigt.

Die Höhe der Folgekosten wird gemäß des in Abschnitt 5.2 des Anhangs detailliert dargestellten Rechenwegs ermittelt, der auf der Kita-Bedarfsplanung des Jugendamtes sowie der Einwohnerprognose des Stadtamtes aufbaut.

Sofern sich aus dieser Berechnung ursächliche Folgekosten ergeben, bestehen die folgenden Möglichkeiten für die Planungsbegünstigen:

- Zahlung des ermittelten Folgekostenbetrags an die Landeshauptstadt Kiel
- Herstellung eines Kitagebäudes7 mit mindestens so vielen Plätzen wie in Schritt 6 der Berechnung aus Abschnitt 5.2 ermittelt und kostenfreie Übergabe an die Stadt inkl. Grundstück. Die Kosten von Plätzen, die dabei über den ursächlichen Ausbaubedarf gemäß Schritt 6 hinaus geschaffen werden, werden den Planungsbegünstigten auf Basis der Kostenkennwerte aus Schritt 7 erstattet. Eine ggf. damit in Zusammenhang stehende Übertragung eines Grundstücks wird gemäß Abschnitt 2.3.4 berücksichtigt.

Die zuletzt genannte Option besteht nur mit expliziter Zustimmung des Jugendamtes.

---

6 Vgl. u. a. Abschnitt 1.2 (Bagatellgrenze).

7 Nach den Maßgaben des Musterraumbuchs Kindertageseinrichtungen sowie der baulichen Qualitäten (bauQ) für den Bildungsbau in der LH Kiel in der jeweils aktuellen Fassung.

Sollten mehrere Plangebiete innerhalb des Betrachtungsraums[8] liegen, deren Bauleitplanverfahren und voraussichtliche Realisierungszeiträume sehr nahe beieinander liegen, so kann eine gemeinsame Betrachtung erfolgen. In diesem Fall werden die ermittelten Folgekosten aller Plangebiete im U3- bzw. Ü3-Bereich anhand der erwarteten Anzahl an Kindern in der betreffenden Altersgruppe unter den Plangebieten aufgeteilt.

2.3.2 Plätze in Grundschulen (inkl. Schulkindbetreuung)

Die Planungsbegünstigten werden verpflichtet, die Folgekosten für die Herstellung von Plätzen in Grundschulen in dem Maße zu übernehmen, in welchem der Bau dieser Plätze durch die geplante Wohnbebauung des Plangebiets ausgelöst wird. Der Begriff „Grundschule“ umfasst auch die Nachmittagsbetreuung.

Die Höhe der Folgekosten wird gemäß des in Abschnitt 5.3 des Anhangs detailliert dargestellten Rechenwegs ermittelt, der auf dem Schulentwicklungsplanung des Amtes für Schulen sowie der Einwohnerprognose des Stadtamtes aufbaut.

Sofern sich aus dieser Berechnung ursächliche Folgekosten ergeben, sind diese als Folgekostenbetrag an die Landeshauptstadt Kiel zu entrichten.

2.3.3 Spielflächen

Kleinkindspielflächen

Die Planungsbegünstigten sind verpflichtet auf Privatgrundstücken Kleinkinderspielflächen gemäß § 8 LBO SH anzulegen. Die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung der Kleinkinderspielflächen ist in der Kieler Handlungsleitlinie „Private Kleinkinderspielflächen“ aufgeführt. Die Inhalte aus der Handlungsleitlinie sind in einem Freiflächengestaltungsplan abzubilden. Die Ausführung bedarf der Zustimmung des Amts für Kinder- und Jugendeinrichtungen.[9]

Öffentliche Spielflächen

Die Planungsbegünstigten tragen die Kosten für die Herstellung öffentlicher Spielflächen entsprechend der Vorgaben des Kieler Jugendplans und unter Berücksichtigung der DIN 18034 sowie der DIN 18034-2 („Spielplätze und Freiräume zum Spielen“). Diese Flächen sind zusätzlich zu den in Abschnitt 2.1.3 genannten öffentlichen Grünflächen bereitzustellen.

8 Gemäß Schritt 1 des Berechnungsverfahrens in Abschnitt 5.2.

9 Die Anlage von Kleinkinderspielflächen gemäß § 8 LBO SH auf Privatgrundstücken gilt nicht als zusätzliche Anforderung der Landeshauptstadt Kiel und geht entsprechend nicht in die Angemessenheitsprüfung (Abschnitt 3) ein. Auf die Anlage von Kleinkinderspielflächen wird an dieser Stelle nur verwiesen, um diese eindeutig von den nachstehenden „öffentlichen Spielflächen“ abzugrenzen.

Der Bedarf an öffentlichen Spielflächen ergibt sich aus dem Umfang des geschaffenen Baurechts für Wohnungsbau (in m^2 GF Wohnen), multipliziert mit einem Bedarfswert[10] in Höhe von

- 0,03 m^2 Spielfläche pro m^2 GF Wohnen in Mehrfamilienhäusern bzw.
- 0,028 m^2 Spielfläche pro m^2 GF Wohnen in Ein- und Zweifamilien- bzw. Reihenhäusern.
- In Abhängigkeit der Größe des Bauvorhabens gelten die folgenden Regelungen:
- Bauvorhaben unter 200 WE
  Bei Bauvorhaben unter 200 WE ist eine zweckgebundene monetäre Ablöse zur Aufwertung von Spielflächen im Umfeld der Neuplanung zu leisten.
- Bauvorhaben mit 200 oder mehr WE
  Bei Bauvorhaben mit 200 oder mehr WE ist grundsätzlich eine Spielfläche in der Größe des bestimmten Bedarfs im Plangebiet umzusetzen. Die Kosten trägt der Planungsbegünstige. Für die Qualität und Ausstattung der Spielflächen wird als Bemessungsgrundlage der BKI Spielflächen herangezogen. Nach Fertigstellung ist die Spielfläche inkl. Grundstück kostenfrei an die Landeshauptstadt Kiel zu übergeben. Die Übertragung des Grundstücks wird gemäß Abschnitt 2.3.4 in der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt. Ausnahmen von dieser Regelung zur Umsetzung einer Spielfläche im Plangebiet können zugelassen werden, wenn die Neuplanung in einem Einzugsbereich von 300 m (für Spielplätze) bzw. 750 m (für kombinierte Spiel-, Aufenthalts- und Bewegungsflächen) liegt und im Umfeld eine gute Versorgung mit Spielflächen gegeben ist. Die Entscheidung zur Gewährung dieser Ausnahme obliegt dem Amt für Kinder- und Jugendeinrichtungen. Im Rahmen seiner Prüfung berücksichtigt das Amt auch ortsspezifische Gegebenheiten, z. B. vorhandene Barrieren wie mehrspurige Straßen. Wird die Ausnahme zugelassen, ist eine monetäre Ablöse zu zahlen.

Die Höhe der monetären Ablöse entspricht dem o.g. Bedarf an öffentlichen Spielflächen (im Quadratmetern Spielfläche) multipliziert mit einem Kostensatz pro Quadratmeter Spielfläche. Letzterer entspricht der aktuellsten Fassung des BKI-Kostenkennwerts „Spielplätze“ (Kostengruppe 500), multipliziert mit dem BKI-Regionalfaktor für die Landeshauptstadt Kiel sowie bzgl. des Preisstandes indiziert auf den Zeitpunkt des voraussichtlichen Beginns des Erstbezugs der neu entstehenden Wohnungen. Für die Indizierung ist ein Zinssatz von 3 % pro Jahr anzusetzen.

Gemäß der Leitlinie für Kinder- und Jugendbeteiligung der Landeshauptstadt Kiel ist vor dem Bau einer Spielfläche ein Beteiligungsprozess durchzuführen.

2.3.4 Übertragung von Grundstücken für Gemeinbedarfseinrichtungen

Einige der vorstehenden Regelungen zur Übernahme von Folgekosten für Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielflächen beinhalten die Übertragung von Grundstücken für Gemeinbedarfseinrichtungen an die Landeshauptstadt Kiel. Mit den Planungsbegünstigten kann vereinbart werden, dass diese Grundstücke größer als die nach dem ursächlichen Bedarf an Kita- und Schulplätzen sowie Spielflächen ermittelten Grundstücksanteile (Abschnitte 2.3.1, 2.3.2 und 2.3.3) sind, um sinnvolle Größen von Einrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen, öffentliche Spielflächen) zu erreichen.

---

10 Nach dem Kieler Jugendplan von 1978 liegt der Bedarfskennwert für öffentliche Spielflächen bei 1,5 m^2 Spielfläche pro Einwohner*in. In Mehrfamilienhäusern wohnen im Mittel 1,8 Einwohner*innen pro Wohneinheit bei 90 m^2 GF pro Wohneinheit. Der Bedarfskennwert des Jugendplans entspricht hier somit 0,03 m^2 Spielfläche pro m^2 GF Wohnen. Für Ein- und Zweifamilien- bzw. Reihenhäuser mit im Mittel 3,1 Einwohner*innen pro Wohneinheit und 165 m^2 GF pro Wohneinheit entspricht der Bedarfskennwert des Jugendplans 0,028 m^2 Spielfläche pro m^2 GF Wohnen.

Die Übertragung von Gemeinbedarfsflächen wird in der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt. Dabei wird der Wert der an die Landeshauptstadt Kiel für Gemeinbedarfseinrichtungen übertragenen Grundstücke geschätzt, indem deren Größe mit einem Wert pro Quadratmeter multipliziert wird, der dem Bodenrichtwert der umliegenden Nutzungen entspricht, reduziert um einen pauschalen Abschlag von 40 %.

Die Übertragung von Grundstücken für Erschließungsmaßnahmen und öffentliche Grünflächen (Abschnitt 2.1.3) wird in der Angemessenheitsprüfung nicht berücksichtigt.

2.4 Energieversorgung und energetische Qualität

2.4.1 Energieversorgung des Plangebiets

Für die Energieversorgung des Plangebiets gelten die Festlegung gemäß DS 1135/2019. Dies bedeutet

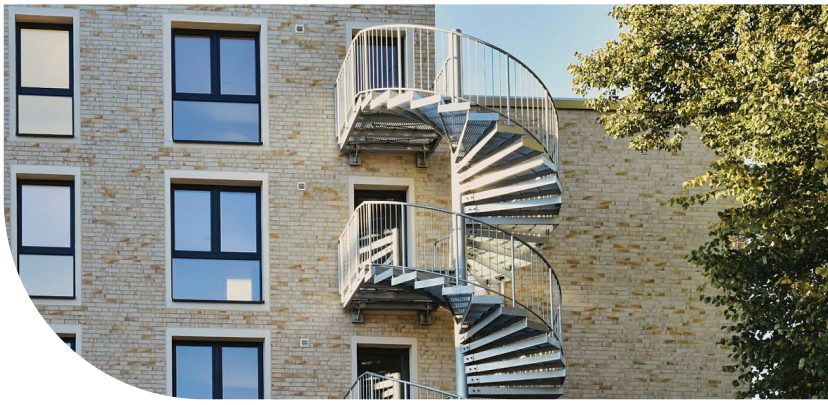
- in fernwärmeversorgten Gebieten einen verpflichtenden Anschluss an das Fernwärmenetz
- in nicht fernwärmeversorgten Gebieten: Dezentrale Versorgung auf Basis eines Energieversorgungskonzeptes mit drei Alternativen zur Prüfung. Die Kosten der Konzepterstellung tragen die Planungsbegünstigten. Die Auswahl des Energiekonzepts bedarf der Zustimmung des Umweltschutzamtes der Landeshauptstadt Kiel.

Grundsätzlich gilt die Zielmarke einer 100 %igen Versorgung mit erneuerbaren Energien, ggf. auch „rechnerisch“ über Ausgleichsmaßnahmen. Grundlage der Überprüfung bildet die „Checkliste Kieler Energiestandards und Beschlüsse für Neubau und Sanierung“.

2.4.2 Energetische Qualität der Gebäude

Die im Plangebiet entstehenden Gebäude müssen dem InBA-Kiel-Energiestandard für neue Gebäude entsprechen.[11]

Der im Vergleich zum Regelstandard verschärfte InBA-Kiel-Energiestandard ist möglicherweise nicht im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein förderfähig. Die mit der Umsetzung des InBA-Kiel-Standards verbundenen Mehrkosten werden daher im Baulandmodell als zusätzliche Belastung berücksichtigt. Diese Regelung findet ausschließlich auf geförderte Wohneinheiten Anwendung. Für den freifinanzierten Wohnungsbau werden hingegen Kostenkennwerte zugrunde gelegt, die eine Realisierung des InBA-Kiel-Standards ermöglichen.



11 Weitere Informationen auf der Webseite der Landeshauptstadt Kiel: Kieler Energiestandards | Klimaschutzstadt Kiel.100%

3 Prüfung der Angemessenheit

3.1 Verfahrensgrundsatz

Die im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Leistungen müssen gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein. Grundlage für die Angemessenheitsprüfung im Rahmen des Kieler Baulandmodells ist der potenzielle Ertrag, den die Planungsbegünstigten aus der Realisierung des Vorhabens erwirtschaften. Um dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen, wird der Ertrag in einer modellhaften betriebswirtschaftlichen Berechnung (Ertragsmethode) durch die Landeshauptstadt Kiel für alle Vorhabenträger in einem standardisierten Verfahren ermittelt.

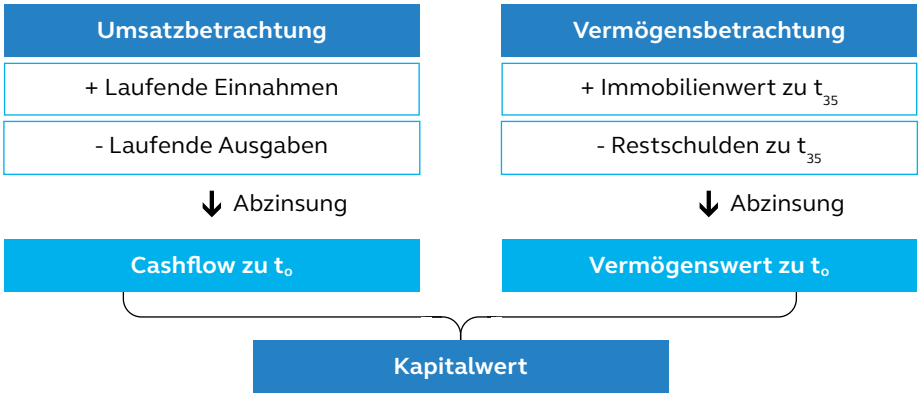


Abb. 1 Vereinfachtes Schema Ertragswertverfahren

Für dieses Berechnungsmodell zur Angemessenheitsprüfung gilt:

1. In einem Vollständigen Finanzplan (VoFi) wird der Kapitalwert (abgezinstes Gesamtergebnis aus Umsatz und Vermögen) einer Investition für einen Zeitraum von 35 Jahren berechnet. Dieser Berechnungsansatz entspricht der Herangehensweise bestandshaltender Wohnungsunternehmen. Er wird im Rahmen der Angemessenheitsprüfung aber für alle Vorhabenträger unabhängig ihres Geschäftsmodells angewendet (Gleichbehandlungsgrundsatz). Der Zeitraum ist analog zur max. Förderdauer des geförderten Wohnraums gewählt.

2. Grundlage des Berechnungsmodells zur Angemessenheitsprüfung sind die Investitionskosten für das Grundstück und die Herstellung der Wohn- und ggf. sonstiger gewerblich genutzter Gebäude (Baukosten). Für das Grundstück wird der Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland zzgl. Erwerbsnebenkosten angesetzt. In diesem Wert werden alle Kosten abgebildet, die zwingende Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens sind. Dies umfasst die oben aufgeführten Anforderungen unter 2.1 und 2.2.1. Bei den Baukosten für Wohngebäude werden die Durchschnittswerte der ARGE SH zugrunde gelegt. Es erfolgt eine Differenzierung zwischen dem freifinanzierten und dem geförderten Marktsegment. Im freifinanzierten Marktsegment werden indexierte Durchschnittswerte des aktuellen „Status quo“ angewendet. Für das geförderte Marktsegment wird auf die indexierten Kosten des Regelstandards „Erleichtertes Bauen“ abgestellt. Von der Stadt Kiel geforderte, jedoch nicht förderfähige Standards werden als zusätzliche Belastung für den Vorhabenträger berücksichtigt. Für die Kosten gewerblich genutzter Gebäude werden die BKI Kostenkennwerte herangezogen.

3. Alle weiteren von der Landeshauptstadt Kiel im städtebaulichen Vertrag geforderten Leistungen (i.W. die unter 2.2.2 und 2.3 genannten Kostenpositionen) sind als zusätzliche Belastungen in die Angemessenheitsprüfung einzustellen.

3.2 Festlegung der Angemessenheitsgrenze

Die vereinbarten Leistungen gelten als angemessen, wenn die damit einhergehenden Kosten ein Drittel des über die Ertragsmethode errechneten Kapitalwerts nicht übersteigen.

3.3 Priorisierung der Bestimmungen bei einer Überschreitung der Angemessenheitsgrenze

Für das Vorhaben werden zwei Gruppen von Maßnahmen unterschieden:

1. Pflichtanforderungen
Diese Maßnahmen sind gesetzlich vorgeschrieben bzw. rechtlich geboten und müssen zwingend umgesetzt werden. Hierzu zählen insbesondere:

- Kosten für Planung und Gutachten,
- übliche Erschließungsleistungen einschließlich Ausgleichsmaßnahmen,
- besondere Erschließungsleistungen,
- Dachbegrünung,
- Anschluss an die Fernwärmeversorgung (sofern erforderlich).

2. Weitere Anforderungen
Diese Maßnahmen sind umzusetzen, sofern deren Angemessenheit gegeben ist. Sollte die Summe der aus den Anforderungen des Kieler Baulandmodells entstehenden wirtschaftlichen Belastungen die Angemessenheitsgrenze überschreiten, wird die wirtschaftliche Belastung auf eben dieses Maß reduziert. Sie werden in drei Prioritätsstufen unterteilt:

- Priorität 1 – Soziale Anforderungen: Umsetzung einer 30 %-Quote für sozialen Wohnraum sowie Herstellung von öffentliche Spielflächen.
- Priorität 2 – Energetische Anforderungen: Umsetzung eines alternativen Energiekonzeptes und Einhaltung des InBA-Kiel-Energiestandards.
- Priorität 3 – Gemeinbedarf: Schaffung von Kita-Plätzen und Grundschulplätzen.

Diese Differenzierung ermöglicht eine transparente Priorisierung und stellt sicher, dass gesetzlich erforderliche Leistungen vollständig erbracht und weitere Maßnahmen nach Maßgabe ihrer Angemessenheit realisiert werden.

4 Einbindung in die Bauleitplanung

4.1 Information und vorläufige Angemessenheitsprüfung

Der Vorhabenträger wird frühzeitig über die Anforderungen der Stadt Kiel informiert (Pflichtanforderungen und sonstige Anforderungen). Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wird eine vorläufige Angemessenheitsprüfung nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans durch die Landeshauptstadt Kiel erstellt. Da nicht alle Planungsinhalte (Bebauungsdichte etc.) bekannt sind, sind ggf. Annahmen zu treffen oder unterschiedliche Bebauungsszenarien zu berechnen.

4.2 Städtebaulicher Vertrag und verbindliche Angemessenheitsprüfung

Die verbindliche Prüfung findet unmittelbar vor oder beim Abschluss des städtebaulichen Vertrags statt. Die Prüfung vor Vertragsabschluss schafft Planungssicherheit für die Investoren und die Stadt, weil sie Verhandlung und Umsetzung an transparente, nachweisbare Kriterien bindet. Zu diesem Zeitpunkt können alle relevanten Kostenpositionen (Kosten, Bodenwert, Auflagen, Förderungen) konkret beziffert werden. So wird sichergestellt, dass die Bedingungen für alle Vertragspartner rechtssicher und kalkulierbar sind, und dass keine unangemessene Belastung entsteht.

5 Anhang

5.1 Begründung der Bagatellgrenze (Abschnitt 1.2)

Ursprünglich wurde die in Abschnitt 1.2 genannte Bagatellgrenze mit Blick auf die Anforderungen zum geförderten Wohnraum in Abschnitt 2.2.2 gewählt. Danach waren 30 % des neugeschaffenen Baurechts als geförderter Mietwohnungsbau umzusetzen.

Aus fördertechnischen und baulichen Gründen sollte der geförderte Wohnungsbau in einem separaten Objekt umsetzbar sein. Die Mindestgröße in der schleswig-holsteinischen Wohnbauförderung beträgt sechs Wohneinheiten, d. h. rund 600 m^2 Geschossfläche.

Wenn diese minimale Geschossfläche des geförderten Wohnraums einer Quote von 30 % entsprechen soll, so müsste das Gesamtvorhaben mindestens 1.800 m^2 Geschossfläche haben (600 m^2 ÷ 30 % = 1.800 m^2).

Diese Mindestgröße wird auf 2.000 m^2 aufgerundet und als Bagatellgrenze festgelegt.

5.2 Rechenweg zur Bestimmung der Folgekosten für den Aus- und Neubau von Kindertagesstätten (Abschnitt 2.3.1)

Die Höhe der Folgekosten im Bereich der Kindertagesstätten wird gemäß des folgenden Rechenwegs ermittelt, der auf der Kita-Bedarfsplanung des Jugendamtes sowie der Einwohnerprognose des Stadtamtes aufbaut:

1. Bestimmung des Betrachtungsraums für die Bilanzierung der Kita-Kapazitäten:
   Der Betrachtungsraum entspricht dem Ortsteil, in dem das Plangebiet liegt. Sollte ein Plangebiet nahe der Grenze eines Ortsteils liegen, entscheidet das Jugendamt, ob auch der angrenzende Ortsteil Teil des Betrachtungsraums wird. Liegt das Plangebiet in einem der Ortsteile des Kieler Nordwestens (Schilksee, Pries/Friedrichsort, Holtenau), so gilt die Gesamtheit dieser drei Ortsteile als Betrachtungsraum.

2. Bestimmung des Betrachtungszeitraums:
   Die Bilanzierung erfolgt über einen mehrjährigen Betrachtungszeitraum. Dieser beginnt im Jahr des voraussichtlichen Beginns des Erstbezugs der neu entstehenden Wohnungen ($Jahr_{Beginn}$) und endet mit dem letzten Jahr der aktuellen Prognose des Stadtamtes.

3. Einwohnerentwicklung im Betrachtungsraum:
   Für den Betrachtungsraum und -zeitraum werden zwei Szenarien der zukünftigen Einwohnerentwicklung für die beiden Altersgruppen „0 bis unter 3 Jahre“ und „3 bis unter 6,5 Jahre“ definiert:

   - Szenario „Nullfall“:
     Voraussichtliche Einwohnerentwicklung im Betrachtungsraum ohne das betrachtete Plangebiet
   - Szenario „Planfall“:
     Voraussichtliche Einwohnerentwicklung im Betrachtungsraum mit dem betrachteten Plangebiet

Das Szenario „Nullfall“ entspricht der aktuellen Prognose des Stadtamtes für die Altersgruppen 0 bis unter 3 Jahre“ und „3 bis unter 6,5 Jahre“. Sollte diese Prognose die Realisierung des Plangebiet bereits beinhalten, so entspricht das Szenario „Nullfall“ der aktuellen Prognose des Stadtamtes, vermindert um die Anzahl an Kindern in den beiden Altersgruppen „0 bis unter 3 Jahre“ und „3 bis unter 6,5 Jahre“ aufgrund des mit der Planung vorgesehenen Baurechts für Wohnungsbau im Plangebiet.

Das Szenario „Planfall“ entspricht dem Szenario „Nullfall“ plus der zusätzlichen Anzahl an Kindern in den beiden Altersgruppen „0 bis unter 3 Jahre“ und „3 bis unter 6,5 Jahre“ aufgrund des mit der Planung vorgesehenen Baurechts für Wohnungsbau im Plangebiet.

Die Berechnung beider Szenarien erfolgt durch das Stadtamt. Zur Berücksichtigung des Wohnungsneubaus werden langjährige empirische Erfahrungswerte des Stadtamtes zur erwartenden Struktur der einziehenden Bevölkerung verwendet. Kurzfristige Schwankungen der Geburtenrate und anderer Einflussfaktoren werden nicht berücksichtigt. Die für die Einwohnerprognose verwendeten empirischen Kennwerte zur Einwohnerstruktur in Neubauwohnungen unterscheiden nur zwischen dem individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilien- bzw. Reihenhäusern) sowie Mehrfamilienhäusern.

Erfolgt der Erstbezug des Plangebiets voraussichtlich über mehrere Jahre, so ist eine Annahme zu treffen, welcher Anteil der Geschossfläche in welchem Jahr erstbezogen wird. Diese wird in der Berechnung des Planfalls berücksichtigt.

4. Ermittlung der vorhandenen Krippen- und Kindergartenplätze im Betrachtungsraum:
   Die Anzahl der U3- bzw. Ü3-Plätze werden der laufenden Kita-Bedarfsplanung des Jugendamtes entnommen. Sie können sich durch zukünftige Aus- und Neubauplanungen sowie absehbare Umstrukturierungen und Schließungen im Betrachtungszeitraum verändern und sind daher für jedes einzelne Jahr des Betrachtungszeitraums auszuweisen. Zukünftige Aus- und Neubauplanungen werden dabei nur dann in Anrechnung gebracht, wenn sie nicht im Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen und die erwartete Zusatznachfrage aus dem Plangebiet nicht Teil der Investitionsbegründung war.

5. Ermittlung der Versorgungsquoten im „Nullfall“ und im „Planfall“:
   Die Versorgungsquote ist die Zahl der U3- bzw. Ü3-Plätze (aus Schritt 4) geteilt durch die Zahl der Einwohner*innen in der Altersgruppe „0 bis unter 3 Jahre“ (Krippe / U3) bzw. „3 bis unter 6,5 Jahre“ (Kindergarten / Ü3) im jeweiligen Jahr des Null- bzw. Planfalls (jeweils aus Schritt 3).

6. Ursächlicher Ausbaubedarf:
   Sowohl für den Nullfall wie auch für den Planfall wird ermittelt, wie viele zusätzliche U3- bzw. Ü3-Plätze geschaffen werden müssen, um in jedem Jahr des Betrachtungszeitraums jeweils die folgenden Zielversorgungsquoten zu erreichen.

   - Krippe (U3): 50 % der Einwohner*innen im Alter von 0 bis unter 3 Jahre
   - Kindergarten (Ü3): 107 % der Einwohner*innen im Alter von 3 bis unter 6,5 Jahre12

Der ursächlich durch das Plangebiet ausgelöste Ausbaubedarf entspricht dem Ausbaubedarf im Planfall minus dem Ausbaubedarf im Nullfall. Ergebnis ist je eine Anzahl an ursächlich neu zu schaffenden U3- bzw. Ü3-Plätzen. Dieser Wert wird auf eine ganze Zahl gerundet. Durch die Differenzbildung zwischen Planfall und Nullfall wird sichergestellt, dass dem Plangebiet keine bereits ohne das Plangebiet bestehende Unterversorgung im Betrachtungsraum angelastet wird.

7. Investitionskosten pro Platz:
   Die Investitionskosten pro Platz ergeben sich aus den Kosten des Gebäudes und des Grundstücks.

   - Die Gebäudekosten pro Platz werden ermittelt, indem ein standardisierter mittlerer Flächenbedarf pro Platz (m^2 BGF) mit einem standardisierten mittleren Kostensatz pro m^2 BGF multipliziert wird. Diese Standardwerte sind eher konservativ angesetzt und gelten unabhängig von der konkreten Einzelplanung im Umfeld des Plangebiets.
     - Flächenbedarf pro Platz:[13]
       - 19,0 m^2 BGF/ Krippenplatz (U3)
       - 9,1 m^2 BGF/ Kindergartenplatz (Ü3)
     - Kostensatz pro m^2 BGF: Multiplikation der folgenden Faktoren
       - Mittlere Kostenkennwert pro m^2 BGF für die Kostengruppen 200 bis 700 gemäß Baukostenindex (BKI) der Deutschen Architektenkammer (aktuelle Ausgabe „Baukosten Gebäude Neubau“, „Arbeitsblatt zur Standardeinordnung bei Kindergärten, nicht unterkellert“, Tabelle „Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. Ebene DIN 276“). Die Kostengruppe 800 (Finanzierung) wird nicht in Ansatz gebracht. Die Kostengruppe 100 (Grundstück) wird durch die nachfolgende Betrachtung abgebildet.
       - Regionalfaktor für die Landeshauptstadt Kiel gemäß Baukostenindex (BKI) der Deutschen Architektenkammer (aktuelle Ausgabe „Baukosten Gebäude Neubau“, Abschnitt „Regionalfaktoren“)

12 Der Zielwert über 100 % ergibt sich, weil einige Kinder kurz vor dem Schuleintritt älter als 6,5 Jahre sind.

13 Herleitung in Anlehnung an das Musterraumprogramm für Kindertageseinrichtungen der Landeshauptstadt Kiel auf Basis einer Referenzkita mit zwei U3- und zwei Ü3-Gruppen sowie einer Ausgabeküche. Diese Referenzkita entspricht dem häufigsten Typ neu gebauter Kitas in Kiel. Die Gesamtfläche für Neubauten dieser Referenzkita beträgt nach Musterraumprogramm 620 m^2 Nutzfläche. Davon sind nach Musterraumprogramm 317 m^2 der U3-Betreuung und 303 m^2 der Ü3-Betreuung zuzurechnen. Bei 10 U3-Plätzen pro U3-Gruppe und 20 Ü3-Plätzen pro Ü3-Gruppe sowie einem Aufschlag von 20 % für die Umrechnung von der Nutzfläche in die BGF entspricht dies 19,0 m^2 BGF pro U3-Platz sowie 9,1 m^2 BGF pro Ü3-Platz, jeweils gerundet auf eine Nachkommastelle.

- Indizierungsfaktor zur Abbildung der Preissteigerung der Baukosten: Der Indizierungsfaktor entspricht dem Wert (1 + Zinssatz) $^{\text{Indizierungszeitraum}}$. Dabei werden die folgenden Werte eingesetzt:
  - Zinssatz: 3 %
  - Indizierungszeitraum: JahrBeginn (aus Schritt 2) minus Jahr des Datenstandes der verwendeten BKI-Ausgabe
- Es wird im Normalfall davon ausgegangen, dass die Landeshauptstadt Kiel für den Neubau von Kitas keine oder nur sehr geringe Fördermittel des Landes erhält. Sollte sich für das konkrete Projekt eine Förderung abzeichnen, so ist diese in den Kostenkennwerten zu berücksichtigen.

- Die Grundstückskosten pro Platz werden ermittelt, indem ein standardisierter mittlerer Flächenbedarf pro Platz (m² BGF) mit einem Kostensatz pro m² Grundstücksfläche multipliziert wird.
  - Flächenbedarf pro Platz:14
    - 38,3 m² Grundstück / Krippenplatz (U3)
    - 28,1 m² Grundstück / Kindergartenplatz (Ü3)
  - Kostensatz pro m² Grundstücksfläche: Weißt die Bodenrichtwertkarte innerhalb des Betrachtungsraums (aus Schritt 1) Werte für Gemeinbedarfsflächen aus, so ist der Mittelwert der ausgewiesenen Werte anzusetzen. Weißt die Bodenrichtwertkarte innerhalb des Betrachtungsraums keine Werte für Gemeinbedarfsflächen aus, so wird der Wert von Gemeinbedarfsflächen über den mittleren Bodenrichtwert für Wohnbebauung im Betrachtungsraum angenähert, reduziert um einen pauschalen Abschlag von 40 %.

8. Folgekosten für die Herstellung von Plätzen in Kindertagesstätten:
   Die von den Planungsbegünstigten zu tragenden Folgekosten ergeben sich aus der Multiplikation des Umfangs des ursächlichen Ausbaus (Anzahl Plätze, aus Schritt 6) und einem Kostensatz pro Platz (aus Schritt 7). Letzterer ist die Summe der Platzkosten für das Gebäude und das Grundstück. Dies gilt auch dann, wenn Gemeinbedarfsflächen an die Landeshauptstadt übertragen werden (Abschnitt 2.3.4), da deren Wert im Zuge der Angemessenheitsprüfung getrennt in Anrechnung gebracht wird. Die Folgekosten ergeben sich aus der Summe für die Krippenbetreuung (U3) und die Kindergartenbetreuung (Ü3).

14 Abgeleitet aus einer Auswertung der Grundstücksgrößen von zehn in den letzten Jahren in Kiel neu errichteten Kitas. Aufteilung zwischen U3 und Ü3 unter Berücksichtigung der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes, der Relation der o.g. BGF-Bedarfe pro U3 bzw. Ü3-Platz, der gesetzlichen Mindestanforderungen an die Spielfläche (10 m² pro Kind) sowie der restlichen Grundstücksfläche.

5.3 Rechenweg zur Bestimmung der Folgekosten für den Aus- und Neubau von Grundschulen inkl. Schulkindbetreuung (Abschnitt 2.3.2)

Die Höhe der Folgekosten im Bereich der Grundschulen wird gemäß des folgenden Rechenwegs ermittelt, der auf dem Schulentwicklungsplanung des Amtes für Schulen sowie der Einwohnerprognose des Stadtamtes aufbaut:

1. Bestimmung des Betrachtungsraums für die Bilanzierung der Grundschulkapazitäten:
   Der Betrachtungsraum entspricht dem formalen Grundschuleinzugsbereich der für den Standort des Plangebiets zuständigen Grundschule. Sollte das Plangebiet außerhalb der formalen Grundschuleinzugsbereiche liegen, innerhalb von 2 km aber eine Grundschule vorhanden sein, so gilt der formale Grundschuleinzugsbereich dieser Grundschule zuzüglich des Plangebiets als Betrachtungsraum. Sollte das Plangebiet außerhalb der formalen Grundschuleinzugsbereiche liegen und sich innerhalb von 2 km keine Grundschule befinden, so gilt alleinig das Plangebiet als Betrachtungsraum.

2. Bestimmung des Betrachtungszeitraums:
   Die Bilanzierung erfolgt über einen mehrjährigen Betrachtungszeitraum. Dieser beginnt im Jahr des voraussichtlichen Beginns des Erstbezugs der neu entstehenden Wohnungen ($Jahr_{Beginn}$) und endet mit dem letzten Jahr der aktuellen Prognose des Stadtamtes.

3. Einwohnerentwicklung im Betrachtungsraum:
   Für den Betrachtungsraum und -zeitraum werden zwei Szenarien der zukünftigen Einwohnerentwicklung für die Altersgruppe „6 bis unter 10 Jahre“ definiert:

   - Szenario „Nullfall“:
     Voraussichtliche Einwohnerentwicklung im Betrachtungsraum ohne das betrachtete Plangebiet
   - Szenario „Planfall“:
     Voraussichtliche Einwohnerentwicklung im Betrachtungsraum mit dem betrachteten Plangebiet

   Das Szenario „Nullfall“ entspricht der aktuellen Prognose des Stadtamtes für die Altersgruppe „6 bis unter 10 Jahre“. Sollte diese Prognose die Realisierung des Plangebiet bereits beinhalten, so entspricht das Szenario „Nullfall“ der aktuellen Prognose des Stadtamtes, vermindert um die Anzahl an Kindern der Altersgruppe „6 bis unter 10 Jahre“ aufgrund des mit der Planung vorgesehenen Baurechts für Wohnungsbau im Plangebiet.

   Das Szenario „Planfall“ entspricht dem Szenario „Nullfall“ plus der zusätzlichen Anzahl an Kindern in der Altersgruppe „6 bis unter 10 Jahre“ aufgrund des mit der Planung vorgesehenen Baurechts für Wohnungsbau im Plangebiet.

   Die Berechnung beider Szenarien erfolgt durch das Stadtamt. Zur Berücksichtigung des Wohnungsneubaus werden langjährige empirische Erfahrungswerte des Stadtamtes zur erwartenden Struktur der einziehenden Bevölkerung verwendet. Kurzfristige Schwankungen der Geburtenrate und anderer Einflussfaktoren werden nicht berücksichtigt. Die für die Einwohnerprognose verwendeten empirischen Kennwerte zur Einwohnerstruktur in Neubauwohnungen unterscheiden nur zwischen dem individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilien- bzw. Reihenhäusern) sowie Mehrfamilienhäusern.

   Erfolgt der Erstbezug des Plangebiets voraussichtlich über mehrere Jahre, so ist eine Annahme zu treffen, welcher Anteil der Geschossfläche in welchem Jahr erstbezogen wird. Diese wird in der Berechnung des Planfalls berücksichtigt.

4. Ermittlung der vorhandenen Grundschulplätze im Betrachtungsraum:
   Die Anzahl der Grundschulplätze wird der laufenden Schulentwicklungsplanung des Amtes für Schulen entnommen. Dabei wird eine mittlere Klassengröße von 23,5 Plätzen pro Klasse unterstellt. Zudem werden die Anforderungen des Ganztags berücksichtigt. Die Anzahl der Grundschulplätze kann sich durch zukünftige Aus- und Neubauplanungen sowie absehbare Umstrukturierungen und Schließungen im Betrachtungszeitraum verändern und ist daher für jedes einzelne Jahr des Betrachtungszeitraums auszuweisen. Zukünftige Aus- und Neubauplanungen werden dabei nur dann in Anrechnung gebracht, wenn sie nicht im Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen und die erwartete Zusatznachfrage aus dem Plangebiet nicht Teil der Investitionsbegründung war.

5. Ursächlicher Ausbaubedarf:
   Sowohl für den Nullfall wie auch für den Planfall wird ermittelt, wie viele zusätzliche Grundschulplätze geschaffen werden müssen, so dass die Anzahl der Grundschulplätze in allen Jahren des Betrachtungszeitraums (aus Schritt 2) mindestens der Zahl der Einwohner*innen in der Altersgruppe „6 bis unter 10 Jahre“ im Betrachtungsraum (aus Schritt 3) entspricht. Für die nachmittägliche Schulkindbetreuung wird eine Zielversorgungsquote von 90 % angesetzt.

   Der ursächlich durch das Plangebiet ausgelöste Ausbaubedarf im Bereich der Grundschulen entspricht dem Ausbaubedarf im Planfall minus dem Ausbaubedarf im Nullfall. Ergebnis ist eine Anzahl an ursächlich neu zu schaffenden Grundschulplätzen. Dieser Wert wird auf eine ganze Zahl gerundet. Durch die Differenzbildung zwischen Planfall und Nullfall wird sichergestellt, dass dem Plangebiet keine bereits ohne das Plangebiet bestehende Unterversorgung im Betrachtungsraum angelastet wird.

6. Investitionskosten pro Platz:
   Die Investitionskosten pro Grundschulplatz ergeben sich aus den Kosten des Gebäudes und des Grundstücks.

   - Die Gebäudekosten pro Platz werden ermittelt, indem ein standardisierter mittlerer Flächenbedarf pro Platz (m^2 BGF) mit einem standardisierten mittleren Kostensatz pro m^2 BGF multipliziert wird. Diese Standardwerte sind eher konservativ angesetzt und gelten unabhängig von der konkreten Einzelplanung im Umfeld des Plangebiets.
     - Flächenbedarf pro Platz: 12,76 m^2 BGF / Grundschulplatz[15]
     - Kostensatz pro m^2 BGF: Multiplikation der folgenden Faktoren
       - Mittlere Kostenkennwert pro m^2 BGF für die Kostengruppen 200 bis 700 gemäß Baukostenindex (BKI) der Deutschen Architektenkammer (aktuelle Ausgabe „Baukosten Gebäude Neubau“, „Allgemeinbildende Schulen“, Tabelle „Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. Ebene DIN 276“). Die Kostengruppe 800 (Finanzierung) wird nicht in Ansatz gebracht. Die Kostengruppe 100 (Grundstück) wird durch die nachfolgende Betrachtung abgebildet.
       - Regionalfaktor für die Landeshauptstadt Kiel gemäß Baukostenindex (BKI) der Deutschen Architektenkammer (aktuelle Ausgabe „Baukosten Gebäude Neubau“, Abschnitt „Regionalfaktoren“)

15 Hergeleitet auf Basis einer Modellrechnung für den Neubau einer vierzügigen Grundschule nach Herforder Modell: 3.200 m^2 NUF (DIN 277), Faktor BGF/NUF: 1,66, somit gerundet 5.310 m^2 BGF. 4 x 4 = 16 Klassen, je Klasse 26 Schülerinnen und Schüler, somit Kapazität 416 Schülerinnen und Schüler, Flächenkennwert somit 12,76 m^2 BGF pro Schülerin und Schüler.

- Indizierungsfaktor zur Abbildung der Preissteigerung der Baukosten: Der Indizierungsfaktor entspricht dem Wert (1 + Zinssatz) $^{\text{Indizierungszeitraum.}}$ Dabei werden die folgenden Werte eingesetzt:
  - Zinssatz: 3 %
  - Indizierungszeitraum: JahrBeginn (aus Schritt 2) minus Jahr des Datenstandes der verwendeten BKI-Ausgabe
- Es wird im Normalfall davon ausgegangen, dass die Landeshauptstadt Kiel für den Neubau von Grundschulen keine oder nur sehr geringe Fördermittel des Landes erhält. Sollte sich für das konkrete Projekt eine Förderung abzeichnen, so ist diese in den Kostenkennwerten zu berücksichtigen.

- Die Grundstückskosten pro Platz werden ermittelt, indem ein Flächenbedarf pro Platz (m² BGF) mit einem Kostensatz pro m² Grundstücksfläche multipliziert wird.
  - Flächenbedarf pro Platz: 13,38 m² Grundstück / Grundschulplatz16
  - Kostensatz pro m² Grundstücksfläche: Weißt die Bodenrichtwertkarte innerhalb des Betrachtungsraums (aus Schritt 1) Werte für Gemeinbedarfsflächen aus, so ist der Mittelwert der ausgewiesenen Werte anzusetzen. Weißt die Bodenrichtwertkarte innerhalb des Betrachtungsraums keine Werte für Gemeinbedarfsflächen aus, so wird der Wert von Gemeinbedarfsflächen über den mittleren Bodenrichtwert für Wohnbebauung im Betrachtungsraum angenähert, reduziert um einen pauschalen Abschlag von 40 %.

7. Folgekosten für die Herstellung von Plätzen in Grundschulen: Die von den Planungsbegünstigten zu tragenden Folgekosten ergeben sich aus der Multiplikation des Umfangs des ursächlichen Ausbaus (Anzahl Plätze, aus Schritt 5) und dem Kostensatz pro Platz (aus Schritt 6). Letzterer ist die Summe der Platzkosten für das Gebäude und das Grundstück. Dies gilt auch dann, wenn Gemeinbedarfsflächen an die Landeshauptstadt übertragen werden (Abschnitt 2.3.4), da deren Wert im Zuge der Angemessenheitsprüfung getrennt in Anrechnung gebracht wird.

16 Hergeleitet auf Basis einer Modellrechnung für den Neubau einer vierzügigen Grundschule nach Herforder Modell mit 5.310 m² BGF (siehe Fußnote 15). Zweigeschossiger Baukörper, somit 2.655 m² überbaute Fläche. 3 m Abstandsfläche, 20 Stellplätze à 25 m², 5 m² Schulhoffläche bei 416 Schülerinnen und Schüler (siehe Fußnote 15), insgesamt somit gerundet 2.910 m² Außenfläche. Mindestgröße des Grundstückes somit 2.655 m² Gebäudeüberbauung + 2.910 m² Außenfläche = 5.565 m². Dies entspricht bei 416 Schülerinnen und Schülern 13,38 m² minimale Grundstücksfläche pro Schülerin und Schüler. Der reale Grundstücksbedarf des konkreten Einzelvorhabens kann durch ungünstige Zuschnitte höher liegen. Dies wird aber nicht in Ansatz gebracht.

Herausgeberin:

Landeshauptstadt Kiel

Stadtplanungsamt, Fleethörn 9, 24103 Kiel

Kontakt: baulandmodell@kiel.de

Projektleitung

Marie Bargmann und Moritz Jerchow

Mitarbeit

Florian Gosmann

erarbeitet

durch die Arbeitsgemeinschaft:

Quaestio

Forschung & Beratung GmbH

Subbelrather Straße 15a

50823 Köln

Tel.: 0221 / 715 996 0 – quaestio-fb.de

Ansprechpartner:

Colin Beyer, Felix Arnold

Gertz Gutsche Rümenapp

Stadtentwicklung und Mobilität GbR

Ruhrstraße 11

22761 Hamburg

Tel.: 040 / 85 37 37 48 – ggr-planung.de

Ansprechpartner:

Dr. Jens-Martin Gutsche

Gefördert durch das Ministerium
für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport
des Landes Schleswig-Holstein

Stand: Februar 2026

Fotos: Landeshauptstadt Kiel