

STADTPLANUNGSAMT

Konzeptverfahren Ehemaliger Britischer Yacht Club

Auslobung



Herausgeberin:



Landeshauptstadt Kiel

Adresse und Redaktion:

Stadtplanungsamt,
Fleethörn 9, 24103 Kiel
Unter Mitwirkung der
Immobilienwirtschaft

Titelbild: (©) YEAHIMAKEMOVIES

Paul Uhlig | Hamburg

Layout: schmidtundweber- büro für
kommunikation und design, Kiel,

Kiel, September 2021

Hinweis: Vervielfältigung, Speicherung
und Nachdruck – auch auszugsweise –
sind nur zum Zweck der Ausarbeitung
der Bewerbung gestattet.

Auslobung

Konzeptverfahren

September 2021

Inhalt

A. Anlass und Ziel	9
B. Vergabe im Konzeptverfahren	11
Warum?	11
Für wen?	11
Was ist das?	11
C. Das Verfahren	13
1. Ausloberin	13
2. Verfahrensmanagement	13
3. Verfahrensart	13
4. Verfahrensgrundlagen	13
5. Ablauf	15
Meilensteine	15
5.1. Konzeptphase	16
Interessensbekundung	16
Konzeptbewerbung	17
5.2. Vergabephase	17
Anhandgabe	17
Vergabe im Erbbaurecht	18
5.3. Umgang mit Rückfragen	18
5.4. Zeitplan	19
6. Akteure	19
6.1. Bewerber*innen	19
6.2. Verfahrensmanagement – „Koordination“	19
6.3. Vergabekommission – „Empfehlung“	19
Zusammensetzung	19
Externe Moderation und fachliche Begleitung	19
Aufgaben und Entscheidungsfindung	19
Befugnisse	20
Anmerkung	20
6.4. Städtische Gremien – „Entscheidung“	21
7. Zulassung und Bewertung der Bewerbungen	22
7.1. Zulassung – Mindestanforderungen	22
Bewerbung mit einer Konzeptidee	22

	Fristen und Vollständigkeit der Unterlagen (vergl. Ziff. 8.5/ 8.6)	22
	Nennung der/des Projektverantwortlichen	22
	Wunschparzelle	23
	Einhaltung der Planungsvorgaben	23
	Finanzielle Unbedenklichkeitserklärung	23
	Schutzgebühr	23
7.2.	Bewertung – inhaltliche Kriterien	23
	Konzeptidee zur Nutzung der maritimen Lagegunst	24
	Soziales Miteinander – Öffnung des Areals	24
	Ökologische Nachhaltigkeit	25
	Gestaltung mit Ortsbezug	25
	Machbarkeit	25
8.	Die Interessenbekundung	26
8.1.	Abgabe der Bewerbungen	26
8.2.	Bekanntgabe	26
8.3.	Rücksendung der Unterlagen	26
8.4.	Eigentum und Nutzungsrecht	26
8.5.	Fristen	26
8.6.	Die Bewerbungsunterlagen	27
	Interessensbekundung	28
	Konzeptbearbeitung	28
9.	Haftungsausschluss	29
D.	Die Aufgabe	30
10.	Standortportrait:	30
10.1.	Die Landeshauptstadt Kiel	30
10.2.	Die angrenzenden Stadtteile	32
10.3.	Die Liegenschaft BYC	32
11.	Planungs- und Konzeptvorgaben	34
11.1.	Planungsvorgaben	34
11.2.	Planungs- und Bauordnungsrecht	34
	Rechtsgrundlagen	34
	Maß und Art der baulichen Nutzung	34
	Denkmalschutz	35
	Erschließung / ruhender Verkehr	35

11.3.	Das Struktur- und Nutzungskonzept	36
	Landschaft und Topographie	36
	Erschließung – Mobilität	36
	Ver- und Entsorgung	37
	Gebäude	38
	Wasserflächen	38
	Natur- und Artenschutz, Wald	38
	Altlasten, Kampfmittel	39
	Derzeitige Nutzung – Zutritt zum Gelände	40
11.4.	Vorgaben für die verschiedenen Teilflächen	41
	Parzelle West	41
	Parzelle Mitte	42
	Parzelle Ost	44
	Wasserbauliche Anlagen	45
	Öffentliche Flächen	46
	Gleisanlagen	46
11.5.	Weitere standortrelevante bestehende Planungen	46
	Übergeordnete Planungen	46
	Wesentliche Informationen und zu beachtende Parameter aus angrenzenden Entwicklungen	47
12.	Kosten und wirtschaftliche Vorgaben	49
12.1.	Erbbaurecht	49
	Berechnung Erbbauzins	49
	Variable	50
12.2.	Vermietung	51
12.3.	Sanierung der wasserbaulichen Anlagen	52
12.4.	Entgelte für wasserbauliche Anlagen	53
13.	Unterlagen zum Download	54
	Planungsgrundlagen	54
	Unterlagen für Teilnahme am Verfahrensbaustein „Interessensbekundung“	55
	Informationen	55
14.	Website	55

Hinweise

Der Auslobungstext wurde von der Kieler Ratsversammlung am 19.08.2021 beschlossen.
Die Bezeichnung „Britischer Yacht-Club“ ist ein Arbeitstitel.

A. Anlass und Ziel

Die Entwicklung des Grundstücks des „ehemaligen Britischen Yacht-Clubs“ kann beginnen!

Nach Abschluss der 2015 aufgenommenen Verhandlungen konnte die Landeshauptstadt Kiel die seit Jahrzehnten militärisch genutzte Liegenschaft des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs (BYC) Ende 2020 von der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), erwerben. Damit kann dieses bislang für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Areal einer zivilen Nutzung zugeführt und für die Bevölkerung geöffnet werden. Um den dafür erforderlichen Entwicklungsprozess einzuleiten, hat die Ratsversammlung am 19.08.2021 das weitere Verfahren beschlossen (vergl. Drs. 0613/2021).

Oberstes Ziel dieses Verfahrens ist die qualitätsvolle Entwicklung dieses besonderen Ortes an einer für Kiel bedeutenden Wasserlage. Hierzu verbleiben große Teile der Freiflächen in der Verantwortung der Landeshauptstadt Kiel. Drei Parzellen sollen nun im Erbbaurecht an Private / Interessierte durch eine „Konzeptvergabe“ vergeben werden.

Die aktuelle Entscheidung der Landeshauptstadt Kiel (Drs.0613/2021), die Flächenvergabe in einem Konzeptverfahren vorzunehmen, soll eine niederschwellige, transparente wie auch chancengleiche Flächenvergabe ermöglichen. Dabei steht nicht der Preis, sondern die Qualität des Nutzungskonzeptes bei der Bewertung der Bewerbungen im Vordergrund. Gegenstand dieser Auslobung ist die Vergabe dreier Parzellen – einzeln oder im Paket:

- Parzelle West mit rd. 660 qm – beherbergt die ehem. Tauchergebäude;
- Parzelle Mitte mit ca.1.400 qm – Herzstück mit der ehem. Kantine und den Büros;
- Parzelle Ost mit rd.3.000 qm – denkmalgeschützte Bootshalle mit angrenzenden Lagern.



Abbildung 1: Karte mit Parzellenzuordnung

Grundlage der Entwicklung: „Struktur- und Nutzungskonzept“

Für den ehemaligen BYC wurde die für Ankaufsverhandlungen von Konversionsflächen erforderliche „Zweckerklärung“ erarbeitet und diese als „Struktur- und Nutzungskonzept“ (Drucksache 0893/2015) im Jahr 2015 von der Ratsversammlung als Entwicklungsgrundlage für die zukünftige Nachnutzung beschlossen (vergl. Kap. 11.3).

Dieses Konzept erkennt für das Gelände eine prädestinierte städtebauliche Lage, eine Scharnierfunktion zwischen den Stadtteilen Holtenau und Pries / Friedrichsort sowie eine hohe Bedeutung für den Landschaftsraum und die Erholung an.

In diesem Konzept werden die städtebaulichen, freiräumlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen als Leitlinien formuliert. Es bildet die Grundlage der zukünftigen Entwicklung.

Bildung – Boote – Handwerk

Perspektivisch soll auf dem Gelände des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs eine Nutzung entstehen, die den Standort mit einer maritim-gewerblich wie freizeitbezogenen Nutzung mobilisiert und die Synergiepotenziale mit dem Umfeld, wie dem **Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost** als auch den gewerblich-industriellen benachbarten Werften ausschöpft. Vorgesehen sind u. a.

- die Entwicklung eines musealen Bildungs- und Handwerksstandortes zum Thema Segelsport und Schiffsbau unter Berücksichtigung des Erweiterungsbedarfs der gewerblich-industriellen Nachbarschaft der Werften. In Betracht kommen könnte auch eine Mitnutzung des Standortes als Sportboothafen.
- die öffentliche Wegeverbindung entlang des Ufers mit öffentlichem Wasserzugang und
- die Anbindung der Uferpromenade an das Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost und über die Zuwegung der Mole Stickenhörn an den Fuß- und Radweg am Schusterkrug.

Diesen Entwicklungszielen wohnt ein hoher Teilhabe- und Aneignungswert inne. Es gilt nun in diesem Sinne für dieses Kleinod partnerschaftlich, also in enger Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt Kiel und der bzw. den zukünftigen Erbbaurechtsnehmer*innen, die Qualitäten dieses besonderen Ortes zu pflegen sowie seine Potenziale zu heben.

B. Vergabe im Konzeptverfahren

Warum?

Die Entwicklung der Liegenschaft des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs zielt auf einen vermutlich bundesweit einmaligen Nutzungskanon ab und es ist davon auszugehen, dass dieser eine hohe Nachfrage auslöst. Umso mehr ist es erforderlich, dass für diesen besonderen Ort die besten Ideen, also die richtige Nutzung bzw. die richtigen Nutzer*innen gefunden werden, die die städtischen Ziele bestmöglichst erfüllen.

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung vom 19.08.2021 das hier beschriebene Verfahren einschließlich dieser Auslobung beschlossen. ([Drucksache](#) 0613/2021). Die Selbstverwaltung hat sich für die Verfahrensart der Konzeptvergabe entschieden, da es einen niederschweligen sowie transparenten Vergabeprozess ermöglicht, um das beste Konzept für den Ort zu finden.

Für wen?

Das Verfahren wendet sich an Jede und Jeden mit einer realisierbaren Projektidee, deren Finanzierung privat sichergestellt ist. Das können Einzelpersonen, Projektgruppen, Vereine, Genossenschaften oder auch Unternehmen sein.

Um noch unbekannte Synergiemöglichkeiten zu heben, bietet die Landeshauptstadt Kiel eine [Online-Kontaktbörse](#) an, über die sich Interessierte kennenlernen und mit ihren Kompetenzen zu einer Projektgruppe zusammenschließen können. (Vergl. Kap. 6.4)

Was ist das?

Das Konzeptverfahren ist ein mehrstufiges Verfahren. Seine Prozessstruktur leistet einen hohen Beitrag der Qualitätssicherung für die Flächenentwicklung.

Nicht das höchste Gebot (Preis bzw. Erbbauzins), sondern das beste Konzept erhält den Zuschlag. Welches das beste Konzept ist, wird anhand benannter Bewertungskriterien (vergl. Kap. 7) beurteilt. Für diesen Vorhaben werden diese aus dem 2015 beschlossenen [Struktur- und Nutzungskonzept](#) für den ehemaligen Britischen Yacht-Club und seinen Zielstellungen abgeleitet.

Das Konzeptverfahren erlaubt, wichtige baukulturelle Themen wie Architektur, Freiraum, Funktion im städtebaulichen Kontext, Nachhaltigkeit, Soziales zu integrieren. Es geht um die gebaute Umwelt und darum, die damit zusammenhängenden Prozesse nicht im Sinne eines Spezialistenthemas von Projektentwickler*innen, Architekt*innen oder Planer*innen, sondern als wesentliche Grundlage und Rahmenbedingung für die Lebensqualität der Stadtbevölkerung einzubeziehen.

Wie sichert das Verfahren die Qualität?

Durch die Art des Verfahrens

Das Konzeptverfahren ist ein gestuftes Verfahren. Es ermöglicht eine schrittweise Qualifizierung der eingereichten Konzepte und bindet die städtischen Entscheidungsträger*innen zu Meilensteinen des Prozesses ein. Durch die Stufigkeit wird der Aufwand der Bewerber*innen möglichst geringgehalten.

Durch Vergleichbarkeit der eingehenden Konzepte

Standardisierte Bewerbungsunterlagen (vergl. Ziff. 8.6) garantieren die Vergleichbarkeit der Konzepte. Dies ermöglicht, dass nicht der Umfang oder die frühzeitige Konzeptreife sondern die am Ort auszurichtende Konzeptqualität darüber entscheidet, ob das Konzept weiter verfolgt werden soll („Wettbewerb der Ideen“). Zugleich sind für die Teilnahme an der Konzeptvergabe klare Mindestanforderungen zu erfüllen (vergl. Ziff. 7.1).

Durch Kommunikation

Das Verfahren beinhaltet Kommunikationsbausteine die einen kontinuierlichen Abgleich hinsichtlich Zielausrichtung der Konzepte und erforderlicher nächster Schritte ermöglichen ([Online-Kontaktbörse](#), [Dialogbörse](#), fortlaufendes Verfahrensmanagement / vergl. Ziff. 5 und 6.4) Das Verfahren erfolgt bewusst nicht anonym.

Durch Verbindlichkeit

Die klaren Konzeptvorgaben (vergl. Ziff. 11) mit dem Struktur- und Nutzungskonzept (vergl. Ziff.11.3) und übergeordneten Konzepten (vergl. Ziff. 11.5) definierten Qualitätsziele sowie die Offenlage von transparenten Bewertungskriterien (vergl. Ziff. 7.2), den Entscheidungsstrukturen und Planungsvorgaben schaffen Verbindlichkeit für alle Beteiligten.

C. Das Verfahren

1. Ausloberin

Verantwortlich für die Durchführung des Verfahrens ist die Landeshauptstadt Kiel; Landeshauptstadt Kiel – Der Oberbürgermeister – Fleethörn 9, 24103 Kiel.

2. Verfahrensmanagement

Das Modellverfahren wird organisatorisch wie fachlich durch das Stadtplanungsamt und die die Immobilienwirtschaft betreut:

Stadtplanungsamt
Frau Jessica Böttger
Tel.: 0431 / 901 – 2752
Fax: 0431 / 74 – 901 – 2752

Amt für Immobilienwirtschaft
Frau Anika Kerz
Tel.: 0431 / 901 - 2916
Fax: 0431 / 74 – 901 - 2916

Mail: byc.konzeptverfahren@kiel.de

3. Verfahrensart

Es handelt sich um ein mehrphasiges, offenes, nicht anonymes Verfahren zur Vergabe von Erbbaurechten für das Areal des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs. Mit dem Abschluss eines oder mehrerer Erbbaurechtsverträge für alle Teilflächen oder der Aufhebung des Vergabeverfahrens durch Beschluss der Ratsversammlung endet das Verfahren.

4. Verfahrensgrundlagen

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren außerhalb des EG- bzw. Kartellvergaberechts.

In diesem Verfahren werden Transparenz, Gleichbehandlung und Unparteilichkeit gewährleistet. Bei dem Verfahren handelt es sich nicht um ein Verfahren im Sinne der Richtlinie über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Richtlinie 2014/24/EU) sowie des öffentlichen Vergaberechts. Das Verfahren unterliegt folglich keinen entsprechenden Regelungen wie u. a. solchen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), der Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV), der Vorordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) oder den Regelungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil A (VOB/A).

Es besteht kein Anspruch auf Durchführung eines förmlichen Vergabeverfahrens oder eines wettbewerblichen Verfahrens zur Erteilung eines öffentlichen Auftrags oder einer Dienstleistungskonzession. Der Rechtsweg zu den Vergabenachprüfungsinstanzen ist nicht eröffnet.

Eine Erstattung der Kosten, die den Teilnehmenden oder von diesen gegebenenfalls beauftragten Dritten durch die Entwicklung, Bearbeitung, Erstellung eines Konzeptes oder weitgehender Entwicklungs- oder sonstiger Arbeiten sowie allgemein durch die Teilnahme an diesem Verfahren möglicherweise entstehen, sowie sonstige Entschädigungsansprüche sind ausgeschlossen.

Die Auslobung /Gewährung eines Preises sowie die Prämierung der eingereichten Konzepte findet nicht statt.

Die Unterlagen sind ausschließlich in deutscher Sprache einzureichen.

Die Inhalte der Auslobung werden durch Mitwirkung am Verfahren anerkannt. Die Stadt behält sich vor, keiner/m, einer/m oder mehreren Bewerber*innen mit der Entwicklung der ausgeschriebenen Parzellen zu betrauen, wenn dies von den städtischen Gremien beschlossen wird. Ein Anspruch auf den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags besteht seitens der Bewerber*innen gegenüber der Stadt nicht.

5. Ablauf

Das Verfahren ist in die „Konzeptphase“ (I.) und die daran anschließende „Vergabephase“ (II.) gegliedert. Beide bestehen aus zwei aufeinander aufbauenden Verfahrensbausteinen, die durch Meilensteine (M) abgeschlossen werden. Die Meilensteine sind als Austauschformate zwischen den Bewerber*innen und der Vergabekommission konzipiert. Darüber hinaus sind weitere Dialogformate wie die Online-Kontaktbörse sowie im Rahmen der Anhandgabe Zwischengespräche zwischen Verwaltung und Bewerbenden in das Verfahren eingebunden. Es besteht die Möglichkeit dieses Angebot, bei erhöhtem Bedarf zu erweitern.

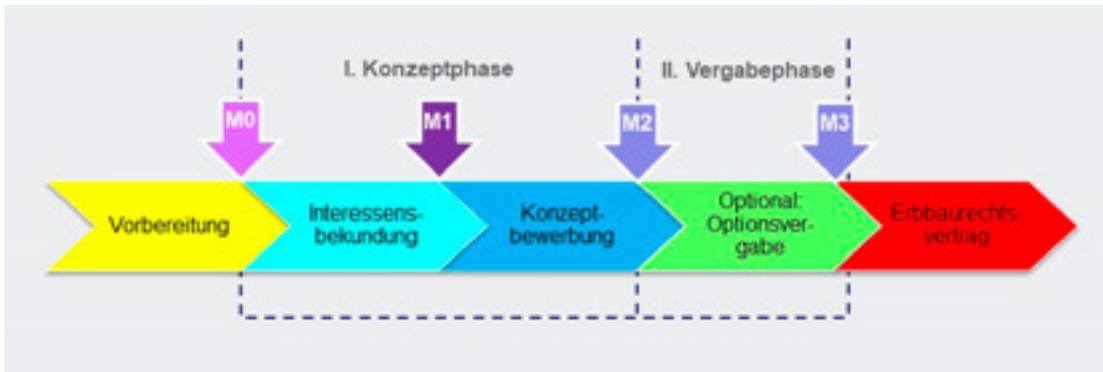


Abbildung 2: Verfahrensbausteine

Meilensteine

Die Meilensteine sind mit der Entscheidung verbunden, dass ein Verfahrensbaustein abgeschlossen ist und der nächste begonnen wird.

Wenn im Rahmen der Verfahrensbeschreibung von einer Beteiligung der Selbstverwaltung oder den städtischen Gremien die Rede ist, bedeutet dies, dass ein Beschluss durch die Politik herbeizuführen ist. Dazu befassen sich zuerst die Ortsbeiräte der Ortsteile Pries / Friedrichsort und Holtenau mit dem zur Entscheidung stehenden Sachverhalt. Diese geben eine Empfehlung an die beteiligten Gremien im Rathaus ab.

Bis auf den Meilenstein 1 (M1) kommt diese Empfehlungs- und Entscheidungskette zur Anwendung.

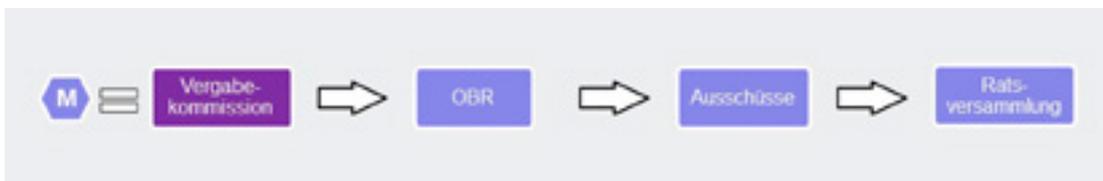


Abbildung 3: Meilensteine 2 und 3 – Empfehlung- und Entscheidungskette

In dem Meilenstein (M0), der dem Verfahrensbeginn vorgeschaltet ist, haben der Innen- und Umweltausschuss, der Bauausschuss und die Ratsversammlung entschieden, dass das in einem Antrag der Verwaltung beschriebene Verfahren durchgeführt werden soll. Im Rahmen der weiteren Meilensteine mit Gremienbefassung, ist es möglich, dass in Abhängigkeit zu den eingereichten Konzepten auch weitere Gremien in die Entscheidungskette einbezogen werden.

5.1. Konzeptphase

Im ersten Schritt, der sogenannten Konzeptphase, können Interessierte sich mit Ihrer Konzeptidee auf eine oder auch mehrere Parzellen bzw. Lose bewerben. Grundsätzlich werden drei Parzellen zur Vergabe im Erbbaurecht ausgelobt (vgl. Ziff. 11.4). Anhand dieser Bewerbungen wird durch die Vergabekommission eine Entscheidungsempfehlung an die Politik ausgesprochen, welches Konzept / welche Konzepte den Zuschlag für den Eintritt in die Vergabephase erhält / erhalten soll. Die Konzeptphase ist zweistufig aufgebaut:

Interessensbekundung

Die Interessensbekundung soll dazu dienen, in die Aufgabe einzusteigen und abzugleichen, ob eine Konzeptidee in die nächste Runde der Konzeptbewerbung Eingang finden kann. Alle Interessierten haben Zeit sich ausführlich mit den Auslobungsbedingungen, der Aufgabe und den Planungsvorgaben auseinander zu setzen und entsprechend die Parzelle(n) für die jeweiligen Projektideen auszuwählen. Mögliche Projektpartner*innen können mit der Hilfe der **Online-Kontaktbörse** gefunden werden. Am Ende steht die Möglichkeit, die eigenen Ideen im Rahmen der zwischen Interessensbekundung und Konzeptbearbeitung vorgesehenen Dialogbörse der Vergabekommission und anderen Bewerber*innen vorzustellen. So können neue Interessensgemeinschaften gefunden werden. Gegebenenfalls gibt die Vergabekommission Hinweise zur Weiterentwicklung der jeweiligen Idee.

Die einzureichenden Unterlagen sind unter Ziff. 8.6 genau beschrieben.

Meilenstein 1 – Dialogbörse

Die Dialogbörse ist ein transparentes Format mit der Vergabekommission und dient niederschwellig dem gemeinsamen Einstieg. Allen Beteiligten wird eine erste Sichtung des Interessent*innenkreises sowie des Ideenspektrums ermöglicht. Das Format ist für die Bewerber*innen neben der **Online-Kontaktbörse** ein weiteres Austauschformat. Alle Bewerber*innen erhalten ein festgelegtes Zeitfenster um ihre Idee vorzustellen. Die Vergabekommission versucht einen konkreten Eindruck von den Projektideen und den Projektbeteiligten zu erhalten. Alle Bewerber*innen erhalten Rückmeldung, ob Ihre Idee den vorgegebenen Planungsvorgaben für den Ort und das Verfahren entspricht oder Anpassungsbedarf besteht sowie Anregungen zur Selbstorganisation.

Eine der Mindestvoraussetzungen für die Teilnahme ist die fristgerechte Zahlung einer **Schutzgebühr** (vergl. Ziff. 7.1 /8.5). Über wesentliche Informationen des Termins wird ein Protokoll erstellt, dieses ist auch Bestandteil der Auslobung.

*Da die zum Zeitpunkt der Veranstaltung geltenden Pandemieauflagen hinsichtlich Covid19 zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Verfahrens nicht abgesehen werden können, wird die Veranstaltung sowohl in analogem als auch in digitalem Format geplant. Eine analoge Veranstaltung würde in Räumlichkeiten stattfinden, die an den dann geltenden Pandemievorgaben ausgewählt werden. Das digitale Veranstaltungsformat würde als Videokonferenz über einen allgemein gebräuchlichen Anbieter abgehalten und erfordert von Seite der Bewerber*innen einen Internetzugang über den Sie sich mit Kamera und Mikrofon zuschalten.*

Konzeptbewerbung

Auf die Dialogbörse folgt die Konzeptvertiefung, die mit der Konzeptbewerbung, also der Abgabe des Konzepts der Bewerber*innen abschließt. Die Bewerbung erfolgt anhand eines vorgegebenen Bewerbungsbogens. Dieser enthält im Wesentlichen standardisierte Elemente aber auch Bereiche zur freien Darstellung. Dieses Vorgehen dient der Vergleichbarkeit der Bewerbungen. Unterlagen, die in Inhalt und Umfang über die geforderten, im Bewerbungsbogen beschriebenen Dokumente hinausgehen, können nicht berücksichtigt werden.

Am Ende des Bewerbungszeitraums erhalten die Bewerber*innen die Gelegenheit, ihr Konzept der Vergabekommission vorzustellen. Den Bewerber*innen wird jeweils ein gleicher Zeitraum zugesprochen. Bezüglich des dann gewählten Formats – analog oder digital – gelten die gleichen Rahmenbedingungen wie sie für die Dialogbörse (s.o.) beschrieben sind.

Meilenstein 2 – Entscheidung über die Losvergabe und Form der Vergabephase

Die Vergabekommission beurteilt anhand der Bewertungskriterien, welche*s der eingegangenen und vorgestellten Konzepte in die Vergabephase eingehen soll*en – also dahingehend, welche Parzelle*n an welche Bewerber*innen und zu welchen Konditionen gehen soll*en. Sie spricht eine entsprechende Empfehlung gegenüber der Selbstverwaltung, also den politischen Fraktionen, zum weiteren Vorgehen aus. Diese Empfehlung wird der Selbstverwaltung zum Beschluss vorgelegt. Nach Beschluss durch die politischen Gremien schließt sich die „Vergabephase“ an.

5.2. Vergabephase

Im Rahmen des Meilensteins „Entscheidung über die Losvergabe“ obliegt es der Vergabekommission, anhand der jeweiligen Konzeptreife zu entscheiden, wie die Vergabephase durchgeführt wird. Sollte sie die Konzeptreife für ein oder mehrere Lose als noch nicht ausreichend erachten, wird für diese zunächst eine Anhandgabe für die betroffene*n Parzelle*n erteilt. Andernfalls kann der Zuschlag für die Vergabe im Erbbaurecht nach Zustimmung der Selbstverwaltung bereits direkt erfolgen.

Anhandgabe

„Anhandgabe“ bedeutet, dass die betroffene*n Parzelle*n für den /die Bewerber*innen reserviert ist/sind. Dieser voraussichtlich sechs Monate dauernde Verfahrensschritt dient dazu, die notwendige Konzeptreife für die Projekte herbeizuführen. Dieser Zeitraum gibt den Bewerber*innen und der Ausloberin die Möglichkeit, tiefer in Ihre Planung einzusteigen. Die Bewerber*innen können ihren Konzeptentwurf schärfen. In diesem nutzungs- und zeitbezogenen Qualitätssicherungsprozess, stehen die Stadt Kiel als Anhandgeberin und der/die Anhandnehmer*innen in stetigem Austausch.

Die Anhandgabe wird durch eine zwischen der Stadt Kiel und der/den betreffende*n Person*en beziehungsweise Gruppe*n geschlossene „Anhandgabevereinbarung“ vertraglich gesichert. Die „Anhandgabevereinbarung“ benennt die im Rahmen der Konzeptbewertung von der Vergabekommission definierten Merkmale, die durch die Bewerber*innen zur Erlangung der Konzeptreife innerhalb definierter Fristen umzusetzen sind.

Innerhalb der ersten drei Monaten des Anhandgabezeitraums haben die Bewerber*innen die Möglichkeit, die eigene Entwurfsplanung zu konkretisieren, die Finanzierung weiter zu klären, sich mit anderen Bewerber*innen abzustimmen (z. B. andere Parzellen) und ggf. das Projektteam zu vervollständigen. In sich anschließenden Statusgesprächen mit der Verwaltung und der Vergabekommission werden die noch zu bearbeitenden Themen und der weitere Zeitraum bis zum Ende der Anhandgabe festgelegt. In der Folge kann dann die Entwurfsplanung abgeschlossen werden.

Über den Abschluss der Phase der Anhandgabe entscheidet allein die Vergabekommission und somit auch über eine Verkürzung oder Verlängerung des Zeitraums. Bei positivem Abschluss wird das Verfahren mit der „Vergabe im Erbbaurecht“ fortgesetzt.

Vergabe im Erbbaurecht

Wenn für die einzelnen Parzellen bzw. Lose die Konzeptreife erreicht ist, spricht die Vergabekommission die Empfehlung an die Gremien der Selbstverwaltung aus, für diese die Vergabe des Erbbaurechts an die Bewerber*innen zu beschließen. Ein entsprechender Erbbaurechtsvertrag wird in Folge verhandelt und abgeschlossen.

Nach positivem Beschluss der Gremien und mit Abschluss des Vertrages beginnt dann die vertraglich gesicherte Verpflichtung für die Erbbaurechtsnehmer*innen, das Vorhaben gemäß vereinbarter Zeitplanung umzusetzen.

Meilenstein 3 – Entscheidung über die Vergabe im Erbbaurecht

Je nach Verlauf des Verfahrens und somit abhängig von der jeweiligen Empfehlung der Vergabekommission beschließen die zuständigen städtischen Gremien und die Ratsversammlung alternativ über die

- Losvergabe auf Grundlage der vorliegenden Bewerbungen
- die Vergabe im Erbbaurecht und damit verbundene vertragliche Grundlagen,
- Aufhebung des Vergabeverfahrens

5.3. Umgang mit Rückfragen

Bis zum Abschluss der ersten Stufe der Konzeptphase, der Interessensbekundung, sind Rückfragen zum Verfahren ausschließlich per E-Mail an das unter Ziffer 2 genannte Verfahrensmanagement zu richten. Bitte geben Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten (Telefonnummer und Postanschrift) an. Zugunsten der Gleichbehandlung und Transparenz sowie einer effektiven Bearbeitung ist von telefonischen Fragen abzusehen.

Ab der zweiten Stufe der Konzeptphase, dem Baustein der Konzeptbearbeitung, wird die Kommunikationsform erneut festgelegt.

Die eingegangenen Fragen werden durch das Verfahrensmanagement bearbeitet. Bei Rückfragebedarf nimmt das Verfahrensmanagement zu dem/den Absender*innen Kontakt auf. Allgemein formulierte Fragen und für alle Teilnehmenden wesentliche Antworten werden allen bekannten Bewerber*innen per E-Mail zugestellt sowie auf der [Website](#) unter [FAQs](#) eingestellt. Sie sind somit Teil der Auslobung.

5.4. Zeitplan

Der vorbeschriebene Ablauf ist als grober angestrebter **Zeitplan** dargestellt. Die für den Baustein der Interessensbekundung benannten Fristen (vergl. Ziff. 8.5) sind verbindlich. Es kann im weiteren Verlauf durch z. B. die Anzahl der eingegangenen Bewerbungen, dem Prüfbedarf wie auch durch die politische Diskussion zu einer zeitlichen Streckung des Verfahrens kommen.

6. Akteure

6.1. Bewerber*innen

Teilnahmeberechtigt an dem Konzeptverfahren sind natürliche als auch juristische Personen. Dies können Einzelpersonen, Projektgruppen, Vereine, Genossenschaften oder auch Unternehmen sein. Jeweils muss mindestens eine konkrete Person als Ansprechpartner*in benannt sein. Das Verfahren bietet zahlreiche Austauschmöglichkeiten, so dass verschiedene Bewerber*innen die Möglichkeit haben sich zusammen zu schließen und Kooperationen zu bilden.

6.2. Verfahrensmanagement – „Koordination“

Die unter Ziffer 2 genannten Ansprechpartner*innen der Verwaltung sind für den Ablauf des Gesamtverfahrens zuständig. Sie haben keine inhaltliche Entscheidungsbefugnis.

6.3. Vergabekommission – „Empfehlung“

Zusammensetzung

Die Vergabekommission wird mit jeweils einem*r Vertreter*in der Ratsfraktionen und den Vorsitzenden der beiden Ortsbeiräte Pries/Friedrichsort und Holtenau sowie der Stadträtin für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt besetzt sein.

In Abhängigkeit zu den eingehenden Konzepten und damit verbundenen fachlichen Ausrichtungen besteht die Option, diesen Kreis um weitere Dezernent*innen zu erweitern. Diese Mitglieder werden stimmberechtigt sein.

Ergänzt wird diese Jury durch Vertreter*innen aus den Fachämtern der Stadtverwaltung. Diese Mitglieder der Vergabekommission haben eine beratende Funktion und kein Stimmrecht.

Externe Moderation und fachliche Begleitung

Als fachliche Begleitung der Vergabekommission konnte die **Montagsstiftung Urbane Räume** aus Bonn gewonnen werden. Die Montagsstiftung Urbane Räume steht für chancengerechte Stadtteilentwicklung. Sie verfügt über große Erfahrung bei der Entwicklung heterogener urbaner Räume in sozialer und kultureller Vielfalt durch funktionierendes Gemeinwesen und Teilhabe. Um eine zielgerichtete, zügige Diskussion durch neutraler Gesprächsführung zu ermöglichen wird die Kommission zudem durch eine externe Moderation begleitet.

Aufgaben und Entscheidungsfindung

Die Aufgaben der Vergabekommission bestehen im Beraten und Entscheiden, wobei die Entscheidungen als Empfehlungen an die städtischen Gremien gerichtet werden. Die Empfehlungen sind für die städtischen Gremien nicht bindend.

Vertreter*innen der Vergabekommission kommunizieren mit den Bewerber*innen ausschließlich im Rahmen der im Verfahren vorgesehenen Austauschformate (vergl. Ziff. 5). Die Kommission tagt zu den Meilensteinen so oft, wie es von dem Gremium nach der ersten jeweiligen Sitzung für erforderlich gehalten wird, bis eine Entscheidung herbeigeführt wurde. Die Mitglieder bewerten die eingehenden Konzeptideen mit Hilfe der Bewertungskriterien und entscheiden in Abhängigkeit zu den Zielstellungen und der Reife der eingereichten Projekte, welche der einzelnen Parzelle*n an welche Bewerber*innen vergeben werden soll*en.

Für Entscheidungen ist die einfache Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder erforderlich. Die Mitglieder der Vergabekommission sind nach Außen zur Verschwiegenheit über die Beratungs-, Empfehlungs- und Entscheidungsinhalte verpflichtet. Über die Entscheidungen der Vergabekommission wird ein Protokoll erstellt, welches auf der Website unter Aktuelles veröffentlicht wird.

Befugnisse

Die Vergabekommission ist befugt,

Allgemein

- Beschlüsse vorzubereiten, also Empfehlungen an die städtischen Entscheidungsgremien zu richten (Anhandgabe, Flächenvergabe im Erbbaurecht, Verfahrensabweichungen, Aufhebung des Verfahrens mangels überzeugender Bewerbungen).
- Bewerber*innen begründet vom Verfahren auszuschließen.

Insbesondere

- bei Konzeptreife den Zuschlag für die Vergabe des Erbbaurechts an die Bewerber*innen für die jeweiligen Lose der Selbstverwaltung zu empfehlen.
- aufgrund des Erfordernisses einer Konzeptüberarbeitung der Selbstverwaltung den Beschluss zur Durchführung der Anhandgabe zu empfehlen
- und die Bedingungen festlegen, zu denen die Anhandgabe erfolgt.
- die Anhandgabe aufgrund von vorzeitiger Erfüllung des Überarbeitungsbedarfs vor Ablauf des Anhandgabezeitraums von sechs Monaten zu beenden.
- nach Erfüllung der in der Anhandgabevereinbarung genannten Vorgaben den Zuschlag für die Vergabe des Erbbaurechts an den / die Bewerber*innen für das jeweilige Los der Selbstverwaltung zu empfehlen.
- die Empfehlung an die Gremien auszusprechen, Vertragspartner*innen, der/die in der Anhandgabe den Verpflichtungen aus der Anhandgabevereinbarung nicht nachkommt*en, das Los wieder zu entziehen und in diesem Fall nicht zum Zuge gekommene anderen Bewerber*innen aufzufordern, allein oder gemeinsam ihre Konzeptidee*n in überarbeiteter Form abzugeben oder
- die Empfehlung auszusprechen, anderen Bewerber*innen die Anhandgabe bzw. den Zuschlag für das Erbbaurecht direkt zuzuordnen.

Anmerkung

Aus den Entscheidungen der Vergabekommission entsteht für die Bewerber*innen kein Anspruch gegenüber der Landeshauptstadt Kiel auf Abschluss eines Erbbauvertrags.

6.4. Städtische Gremien – „Entscheidung“

Die Vergabe von Erbbaurechten erfolgt über die zuständigen städtischen Gremien. Aufgrund der Bedeutung dieses Modellvorhabens, werden die Ortsbeiräte der Ortsteile Pries / Friedrichsort und Holtenau mit der Entscheidung befasst, für welche*s Konzept*e das Erbbaurecht vergeben werden soll. Die Ortsbeiräte geben eine Entscheidungsempfehlung an die zu beteiligenden Ausschüsse im Rathaus ab. Final beschließt die Ratsversammlung über die Konzeptvergabe und im nicht öffentlichen Teil über den /die Erbbaurechtsvertrag/-verträge.

Kommunikation und Kooperation

In dem Verfahren sind mehrere Bausteine vorgesehen, die eine Kommunikation und Kooperation zwischen Bewerber*innen ermöglichen.

- **Online-Kontaktbörse:** Bildet die Basis der Kommunikation. Ein onlineplattform auf der man Kooperationspartner*innen suchen, sich und sein Vorhaben online präsentieren und Kontakte herstellen kann. Es wird die Möglichkeit geben **Steckbriefe** und Kontaktanfragen einzustellen.
- **Dialogbörse (Live oder online):** Der erste Meilenstein, öffentliche Vorstellung aller Konzepte, Möglichkeit der Kooperation, Entdecken unbekannter Projektpartner*innen.
- **Entscheidung über Vergabe:** Hier werden alle Konzepte in konkretisierter Fassung der Vergabekommission vorgestellt. Nach der Entscheidung besteht die Möglichkeit sich Konzepten, die im Verfahren weitergekommen sind, anzuschließen.
- **Statusgespräche (live oder online):** Kommunikation mit der Verwaltung, neben fachlicher Beratung können Akteure Empfehlungen für mögliche Kooperationen bekommen.

7. Zulassung und Bewertung der Bewerbungen

Die Bewertung der eingehenden Bewerbungen erfolgt mittels eines gestuften Vorgehens:



Abbildung 4: Bewertungsstufen

7.1. Zulassung – Mindestanforderungen

Bevor eingereichte Bewerbungen der Vergabekommission vorgelegt werden, sind diese einer formellen Vorprüfung durch das Verfahrensmanagement – ggf. ergänzt durch weitere städtische Fachdienststellen – zu unterziehen. Hierzu sind die Mindestanforderungen zu erfüllen. Erfüllt eine Bewerbung diese nicht, empfiehlt die Vorprüfung der Vergabekommission, die Bewerbung vom weiteren Verfahren auszuschließen.

Die Mindestanforderungen lauten:

Bewerbung mit einer Konzeptidee

Die Bewerbung beinhaltet eine Konzeptidee, die mittels der im Verfahren vorgegebenen Unterlagen darzustellen ist.

Fristen und Vollständigkeit der Unterlagen (vergl. Ziff. 8.5/ 8.6)

Da alle Teilnehmenden beim Zugang zum Verfahren und im Verfahren gleichbehandelt werden sollen, gelten für alle die gleichen Bedingungen und Fristen. Die Vollständigkeit der eingereichten Bewerbung und eine Einhaltung der Fristen sind unabdingbar. Die Unterlagen sind also vollständig, wie unter Ziff. 8.6 angegeben, einzureichen. Zu spät eingereichte Unterlagen können nicht berücksichtigt werden.

Nennung der/des Projektverantwortlichen

Der/die Projektverantwortliche ist in der Bewerbung anzugeben, damit im Verfahren eine feste Kontaktperson als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Es ist vorgesehen, dass diese Person im Fall des Zuschlags für eine Losvergabe auch der bzw. die Vertragspartner*in der Stadt wird. Ein Wechsel der Kontaktperson im Verfahrensverlauf ist der Ausloberin unverzüglich mitzuteilen. Sollte die Kontaktperson nicht der/die Vertragspartner*in sein, sind die entsprechenden Angaben im Bewerbungsbogen zu machen.

Die Abgabe von Bewerbungen mit Nutzungskonzepten ohne konkrete Benennung von Nutzer*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer*innen führen zum Ausschluss. Sollten Bewerbungen darauf abzielen, lediglich eine Parzelle oder mehrere zu sichern und diese dann (gewinnträchtig) weiter zu vermarkten, wird durch das Verfahrensmanagement der Vergabekommission ein Ausschluss des Bewerbenden vom weiteren Verfahren vorgeschlagen.

Wunschparzelle

Ebenso ist es erforderlich, dass angegeben wird, auf welche Parzelle/n sich das jeweilige Konzept bezieht. Dabei können die Bewerber*innen sich auch auf mehrere Parzellen bewerben. Dann bedarf es der Mitteilung, ob das Konzept modular ausgestaltet ist. Kann es auch funktionieren, wenn der bzw. die Bewerber*in nur eine Parzelle erhalten? Ferner ist mitzuteilen, ob die Immobilie vollständig selbstgenutzt oder untergeordnete Teile an Dritte weitervermietet bzw. vergeben werden sollen.

Einhaltung der Planungsvorgaben

Bindungen (vergl. Ziff. 11) ergeben sich aus der Örtlichkeit, fachrechtlichen bzw. sektoralen Vorgaben sowie bereits vorlaufend gefasster/beschlossener Planungsziele. Sie sind zwingend zu erfüllen. Deren Einhaltung wird durch das Verfahrensmanagement vorgeprüft.

Finanzielle Unbedenklichkeitserklärung

Die Bewerber*innen erklären mit ihrer Unterschrift des entsprechenden Formblatts, dass der Erbbau- bzw. Mietzins akzeptiert wird, diesen auch zahlen kann und, dass es für die Projektumsetzung keiner finanziellen Zuwendung seitens der Stadt bedarf.

Schutzgebühr

Um zu dem Verfahren zugelassen zu werden, müssen die Bewerber*innen für ihre Konzeptidee eine Teilnahmegebühr in Höhe von 100 Euro entrichten. Diese Teilnahmegebühr unterstreicht einerseits die Ernsthaftigkeit ihrer Bewerbung und andererseits garantiert es der Ausloberin eine angemessene Auseinandersetzung der Bewerber*innen mit der Aufgabe und ihrer Bewerbung. Die Fristsetzung für die Einzahlung sowie die Kontodaten sind unter Ziffer 8.5. angegeben.

Der **Bewerbungsbogen** enthält für die Bewerber*innen eine Checkliste der zu erfüllenden Mindestanforderungen und einzureichenden Unterlagen.

7.2. Bewertung – inhaltliche Kriterien

Die Vergabekommission nimmt eine ganzheitliche Bewertung anhand der nachstehenden Kriterien vor. Die Anwendung der Kriterien und die an ihnen vorgenommene Bewertung der Bewerbungen erfolgt qualitativ und bietet auch den Vorteil, dass auf unerwartete und innovative Aspekte von eingereichten Konzeptideen eingegangen werden kann.

Ziel ist es, eine für diesen besonderen Ort nachhaltige Mischung verschiedener Konzepte und Ideen zu erreichen. So sind die Bewertungskriterien auch an den **Nachhaltigkeitszielen der Landeshauptstadt Kiel** ausgerichtet und für den Ort, für die Aufgabe spezifiziert. Die in Wechselwirkung stehenden drei Nachhaltigkeitsdimensionen Ökonomie, Ökologie, und Soziales finden sich dabei kriterienübergreifend wieder.

Ausdrücklich sind auch ungewöhnliche und innovative aber machbare Lösungen erwünscht, die vereinbar mit dem Struktur- und Nutzungskonzept für die Liegenschaft des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs sind.

Die Bewertungskriterien lauten

- Konzeptidee zur Nutzung der maritimen Lagegunst,
- Soziales Miteinander – Öffnung des Areal,
- „Ökologische Nachhaltigkeit“,
- Gestaltung mit Ortsbezug und
- „Machbarkeit“.

Die Vergabekommission behält sich für die Beurteilung der eingegangenen Bewerbungen vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren und eine Gewichtung vorzunehmen. Die Auflistung der qualitativen Kriterien stellt keine Gewichtung der Kriterien untereinander dar.

In Summe bilden sie 100 % der Zuschlagskriterien ab, da die Erbbaurechtsvergabe im Sinne eines Festpreises (vergl. Ziff. 12) vergeben und durch die Bewerber*innen vollständig zu akzeptieren sind.

Die nachstehenden Erläuterungen zu den Kriterien sind NICHT verbindlich, dienen aber der Erklärung und Veranschaulichung. Als Orientierungshilfe sind zudem für die einzelnen Kriterien differenzierte Aspekte in der den Bewerbungsunterlagen beigefügten „**Orientierungshilfe für die Bewerbenden zu den Bewertungskriterien**“ genannt, die für die Konzeptausarbeitung herangezogen werden können.

Konzeptidee zur Nutzung der maritimen Lagegunst

Erwünscht sind Konzepte, die im Einklang mit den Zielstellungen für die Entwicklung des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs, dem von der Politik beschlossenen Struktur- und Nutzungskonzept (vergl. Ziff. 11), stehen.

Gemäß dem Leitziel „Nutzung der maritimen Lagegunst“ soll die Entwicklung des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs insbesondere der Realisierung eines musealen Bildungs- und Handwerksstandortes zum Thema Segelsport und Schiffsbau unter besonderer Berücksichtigung des Erweiterungsbedarfs der gewerblich-industriellen Nachbarschaft der Werften erfolgen. **Sensible Nutzungen wie Wohnen sind aus emissionsrechtlichen Gründen ausdrücklich ausgeschlossen.**

Konzeptionelle Ideen, die das Struktur- und Nutzungskonzept für den ehemaligen Britischen –Yacht-Club innovativ umsetzen und dabei die erwähnte maritime Lagegunst hinsichtlich der Ziele nutzen werden positiv bewertet.

Soziales Miteinander – Öffnung des Areal

Der große Wert der Förde bietet der Kieler Bevölkerung Einmaliges: Einen Hafen mitten in der Stadt und von grünen Landschaftssäumen umrahmte Strände in unmittelbarer Nachbarschaft dazu. Die Integration des Ortes in den Stadtteil durch eine Bereitstellung von Infrastruktur in Nutzmischung oder die Eröffnung von Möglichkeiten zur Weiterbildung oder Erfahrbarmachung von Kultur durch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur an diesem Ort sind positiv zu bewerten. Das bedeutet, dass sowohl soziale Konzepte, denen Teilhabe innewohnt als auch deren Nutzer*innen in Form von Teilhabe an diesem Ort willkommen sind. Generell geht es um die Förderung von Stadt(teil)integration und Lebensqualität – für Friedrichsort und Holtenau, für die Landeshauptstadt Kiel.

Ökologische Nachhaltigkeit

Eine Steigerung der Attraktivität der Förde und ihrer Uferbereiche, ohne dabei die biologisch-ökologische Qualität als Natur- und Landschaftsraum zu vernachlässigen, ist einer der Schwerpunkte im städtischen Entwicklungskonzept „Förderahmenplan“, der in das Struktur- und Nutzungskonzept aus 2015 eingeflossen ist – also von unmittelbarer Relevanz für die Entwicklung der Liegenschaft.

Das Betreiben von aktivem Klimaschutz ist weiterhin eins der Kernziele der Landeshauptstadt und spiegelt sich als solches auch im Kieler Masterplan 100% Klimaschutz. Umsetzungsmaßnahmen, die die Klimaschutzstadt Kiel dabei unterstützen, bis 2050 klimaneutral zu werden oder eine **Zero.Waste.City** zu werden, werden positiv bewertet. So werden beispielsweise Konzeptideen, die sich durch einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen – ob nun bei Baumaßnahmen oder im laufendem Betrieb, der Herstellung nachhaltiger Produkte oder die Anwendung neuer Umwelttechnologien über den Branchenstandard hinaus auszeichnen, positiv bewertet. Auch ein geringer Umwelteingriff, innovative Mobilitätskonzepte oder energetische Konzepte für das Gebäudemanagement mit geringem CO₂-Emissionsfaktor werden berücksichtigt und in die finale Bewertung mit einbezogen.

Gestaltung mit Ortsbezug

Das Areal stellt einen bislang unzugänglichen Schlüsselraum zwischen dem Stadtteil und der Kieler Förde dar. Vor Ort präsentiert sich der bauliche Bestand unzusammenhängend. Unter Berücksichtigung der einzigartigen Historie des Ortes kann eine vitale Nachbarschaft entwickelt werden. Hierbei kommt dem Freiraum als Klammer zwischen den Einzelbauwerken eine große Rolle zu. Ein Freiraumkonzept, das zum einen das Areal öffnet (visuell, verkehrlich, landschaftsbezogen) und zum anderen Aufenthaltsqualitäten generiert. Weiterhin ist der sensible Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz darzulegen.

Machbarkeit

Die Umsetzung des jeweiligen Konzepts wird voraussichtlich erhebliche finanzielle Mittel erfordern, ob für den zu leistenden Erbbau- bzw. Mietzins, bauliche Maßnahmen oder auch für den laufenden Betrieb. Daher werden von den Bewerber*innen nachvollziehbare Aussagen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der jeweiligen Konzeptidee abgefordert und hinsichtlich der Machbarkeit eingeschätzt.

Weiterhin können in ihrer Umsetzung zeitlich gestufte Konzepte es erlauben, dass auf neue Bedarfe oder Entwicklungen im Stadtteil reagiert werden kann. Wachsende Konzepte stehen für eine resiliente Stadt.

8. Die Interessenbekundung

8.1. Abgabe der Bewerbungen

Sämtliche Bewerbungen haben der Landeshauptstadt Kiel zum Abgabetermin, am Mittwoch, den 20.10.2021 um 14.00 Uhr vollständig vorzuliegen. Es gilt dabei der Eingangsvermerk der Stadt, nicht der Poststempel. Das Versandrisiko liegt bei den Bewerber*innen. Eine digitale Übersendung per Mail ist nicht ausreichend. Der Submissionstermin für die Abgabe der Bewerbungen ist der Terminübersicht (vergl. Ziff. 8.5) zu entnehmen.

8.2. Bekanntgabe

Die Ausloberin wird das Ergebnis der jeweiligen Phase des Konzeptverfahrens, den daran beteiligten Bewerber*innen durch Übersendung des Protokolls der Sitzung/Konferenz der Bewertungskommission zeitnah mitteilen und öffentlich bekannt machen.

8.3. Rücksendung der Unterlagen

Die Bewerbungen werden nach Abschluss des Verfahrens nicht zurückgeschickt.

8.4 Eigentum und Nutzungsrecht

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Landeshauptstadt Kiel. Ergebnisse aus sämtlichen Phasen können von der Stadt ohne weitergehende Verpflichtungen oder Vergütungen gegenüber dem Urheber verwendet werden.

Insbesondere räumen die Bewerber*innen der Stadt mit Abgabe von Unterlagen unentgeltlich das räumlich, zeitlich und inhaltlich unbegrenzte, nicht auf bestimmte Medien beschränkte Recht zur Nutzung für alle denkbaren Zwecke und für alle denkbaren Nutzungsarten ein, insbesondere, um in der Öffentlichkeit zu berichten, die Unterlagen zu vervielfältigen, unter Angabe des Verfassers der Verfasserin (vollständig und in Auszügen) zu veröffentlichen, insbesondere auch in gedruckten Werken, in öffentlich zugänglichen Ausstellungen, im Internet oder für Presseveröffentlichungen, öffentlich zu berichten und durch Bild- und Tonträger bzw. Funksendungen – auch in elektronischen Medien und über das Internet wiederzugeben.

8.5. Fristen

Nachfolgend genannte Fristen gelten verbindlich:

- | | |
|------------------------------|---|
| 15.09.2021 | Veröffentlichung der Konzeptausschreibung
durch die Landeshauptstadt Kiel |
| 20.10.2021, 14.00 Uhr | Bewerbungsschluss – Submissionstermin
Bis zu diesem Termin müssen die Unterlagen für die
Interessensbekundung vollständig bei der Ausloberin
eingegangen sein |

in Papierform an:

Landeshauptstadt Kiel
Stadtplanungsamt
– Bewerbung Konzeptverfahren BYC –
Fleethörn 9
24103 Kiel

Als Absender sind zu benennen:

Projekttitel

(Name der Projektgruppe)

Vorname/Name Projektverantwortlicher

Straße/Hausnummer

Postleitzahl/Ort

2. und zusätzlich als PDF an:

byc.konzeptverfahren@kiel.de

20.10.2021, 10.00 Uhr Zahlungseingang Schutzgebühr

Gemäß Mindestanforderungen (vergl. Ziff. 7.1) ist eine Schutzgebühr in Höhe von 100 € zu entrichten, um an der Dialogbörse (Ziff. 5.1) und dem weiteren Verfahren teilzunehmen. Die Frist gilt für den Zahlungseingang der Schutzgebühr auf dem Konto:

Kontoinhaberin:	Landeshauptstadt Kiel
Bank:	Förde Sparkasse
IBAN:	DE03 2105 0170 0000 1000 16
BIC:	NOLADE21KIE
Verwendungszweck:	Konzeptverfahren BYC Schutzgebühr Projekttitel Amt 61, Kostenstelle 50002

Um einen fristgerechten Zahlungseingang zu gewährleisten, ist der Verwendungszweck zwingend entsprechend vorstehender Angabe zu benennen.

17.11.2021

Dialogbörse – Meilenstein 1 (M1)

Die Dialogbörse ist zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Konzeptausschreibung für den 17. November 2021 vorgesehen.

Die Verschiebung dieses Termins auf einen späteren Zeitpunkt, z. B. wegen eines erhöhten Vorbereitungsaufwands, ist zulässig. Eine entsprechende Information würde dann an die Bewerber*innen bis zum 03. November 2021 ergehen.

Die Bewerber*innen, werden zwei Wochen vor der Dialogbörse darüber informiert, ob die von Ihnen eingereichte Interessensbeurteilung die Mindestkriterien erfüllt, sie also zur Teilnahme an der Dialogbörse berechtigt sind. Die zur Teilnahme Berechtigten erhalten zeitgleich die Informationen zum Format und Ablauf der Veranstaltung.

Der weitere Ablauf ist dem Zeitplan zu entnehmen (vergl. auch Ziff. 5.4).

8.6 Die Bewerbungsunterlagen

Um am Vergabeverfahren für das Gelände des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs teilnehmen zu können, ist es erforderlich, ein Konzept zu entwickeln und sich dann im Rahmen des vorbeschriebenen Verfahrens zu bewerben. Dabei ist es möglich sich für die Nachnutzung von drei Parzellen bewerben. Bei der Konzeptbearbeitung sind die für diesen Ort geltenden Planungsvoraussetzungen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die in Teil C beschrieben sind. Zielstellung und Konzeptidee müssen sich aus diesen ableiten.

Damit möglichst viele Interessierte Zugang zum Vergabeverfahren haben, werden die Mindestanforderungen (vergl. Ziff. 7.1) möglichst gering gehalten. Bewerber*innen müssen lediglich den **Bewerbungsbogen** ausfüllen, ihr Konzept beschreiben und gegebenenfalls eine Beteiligtenliste beifügen. Ausdrücklich wird zuerst (vergl. Ziff. 5.1) nur eine kurze schriftliche Ausarbeitung des Konzepts gewünscht, es werden zunächst also keine konkreten Baupläne oder ähnliches benötigt. Interessenten können sich somit ohne finanzielles Risiko bewerben. Der einzige finanzielle Aufwand der zu diesem Zeitpunkt entsteht, ist die Entrichtung einer Schutzgebühr (vergl. Ziff. 7.1).

Zur Unterstützung bei der Suche von Projektpartner*innen bietet die Landeshauptstadt Kiel den Service der **Online-Kontaktbörse** an.

Zum Ende der Konzeptphase ist der Bewerbungsbogen in aktualisierter Fassung mit ergänzenden Unterlagen abzugeben.

Im Folgenden sind die im ersten Schritt für die Interessensbekundung und für die später im zum Abschluss der Konzeptbearbeitung notwendigen Unterlagen beschrieben, diese sind alle fristgerecht einzureichen:

Interessensbekundung

- **Bewerbungsbogen**
 - vollständig ausgefüllt und ggf. durch darin benannte Anlagen ergänzt
 - einschließlich
 - Benennung der Verantwortlichen mit Kontaktdaten
 - Abtretungserklärung für Nutzungsrechte
 - Finanzielle Unbedenklichkeitserklärung
 - Bewerbererklärung
- **Schutzgebühr**
 - fristgerecht zu entrichten, um an dem Verfahren teilnehmen zu können

Konzeptbearbeitung

- **Bewerbungsbogen aktualisiert**
- **Vollständige Projektbeschreibung**
 - Erläuterung der Konzeptidee – maximal 3 Seiten je Los bzw. Parzelle
 - Erläuterung zu Mobilität, Nachhaltigkeit – max. 1 Seite
 - Erläuterung zur Gestaltung – max. 1 Seite
 - Angaben zur Organisation Projektmanagement, Struktur der Bewirtschaftung der Immobilie
- **Zeitplan** – max. 1 Seite
- **Lageplan M 1:** 500 mit Aussagen zu Mobilität, Nutzungen ...
- **Bewerbererklärung**
 - Benennung der Verantwortlichen mit Kontaktdaten

- **Formblatt** „Abtretungserklärung für Nutzungsrechte
- **Formblatt** „Erläuterung über Urheberschaft, Teilnahmeberechtigung, Anerkennung der Auslobungs- und Realisierungsverpflichtung“
- **Formblatt** „Finanzielle Unbedenklichkeitserklärung“ einschließlich Unterlagen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und Finanzierungszusage: Aktuelle Bankauskunft (nicht älter als 6 Monate), Finanzierungszusage der Inaussichtstellung der Finanzierung durch eine Bank/Kreditinstitut (nicht älter als 3 Monate), Bonitätsauskunft
- **Muster** „Anhandgabvereinbarung“

Die im Rahmen der Konzeptbewerbung erforderlichen Unterlagen werden nach Abschluss des Verfahrensbausteins „Interessensbekundung“ auf der Website www.kiel.de/byc zur Verfügung gestellt.

9. Haftungsausschluss

Die bereitgestellten Informationen in der Auslobung und in den Planunterlagen wurden durch die Ausloberin sorgfältig geprüft und aufbereitet. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen werden, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zu Verfügung gestellt worden sind. Sämtliche Unterlagen der Auslobung dürfen nicht verfremdet oder an Dritte, die nicht am Verfahren beteiligt sind, zur Verwendung weitergeleitet werden.



Abbildung 5: Drohnenaufnahme Liegenschaft 2021 (YEAH I make Movies)

D. Die Aufgabe

Um ein maritimes Quartier entstehen zu lassen, sollen drei Parzellen des Areals in Erbbaurecht vergeben werden. Bewerbungen zu diesen Erbbaurechtsverträgen sollen ein vitales Nutzungskonzept enthalten, das sowohl maritim-gewerblich wie freizeitbezogenen ausgerichtet sein kann. Wichtig ist, sich in den Stadtteil und die Umgebungsplanungen schlüssig zu integrieren und die neuen Nutzungen verträglich in die Nachbarschaft der gewerblich-industriellen Werften einzubinden. Vorgesehen sind u. a.

- die Entwicklung eines musealen Bildungs- und Handwerksstandortes zum Thema Segelsport und Schiffsbau unter Berücksichtigung des Erweiterungsbedarfs der gewerblich-industriellen Nachbarschaft der Werften. In Betracht kommen könnte auch eine Mitnutzung des Standortes als Sportboothafen. sowie
- die öffentliche Wegeverbindung entlang des Ufers mit öffentlichem Wasserzugang und
- die Anbindung der Uferpromenade an das Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost und über die Zuwegung der Mole Stickenhörn an den Fuß- und Radweg am Schusterkrug.

Die Konzeptvorgaben (vgl. Ziff. 11) sind dabei zwingend einzuhalten.

10. Standortportrait:

10.1. Die Landeshauptstadt Kiel

Die Landeshauptstadt Kiel, Sitz der Landesregierung von Schleswig-Holstein, ist mit knapp 250.000 Einwohnern heute die nördlichste Großstadt Deutschlands. Das Bevölkerungswachstum im vergangenen Jahrhundert ist ursächlich auf ihre Ernennung als Marinestandort zur Kaiserzeit sowie als Landeshauptstadt nach dem zweiten Weltkrieg zurückzuführen – die Marine und der Sitz der Landesregierung sind nur einige ihrer Alleinstellungsmerkmale.

Wesentlich zeichnet sich die Stadt durch ihr maritimes Flair aus. In direkter Ostseelage erstreckt sie sich an den Ufern des bis in die Innenstadt reichenden Ostseefjords „Kieler Förde“. Sichtbar und erlebbar wird diese Atmosphäre durch die Marine-, Berufs- und Freizeitschiffahrt auf der Förde, deren zahlreiche Hafenanlagen und durch den in die Förde einmündenden Nord-Ostseekanal (International: Kiel Canal). Diese meistbefahrene künstliche Wasserstraße der Welt macht die Landeshauptstadt zu einem wichtigen Knotenpunkt für die Schifffahrt. Mit dem besonderen Markenzeichen der seit über 125 Jahre stattfindenden Kieler Woche hat sich Kiel als „Welthauptstadt des Segelns“ etabliert.

Auch als Wissenschafts- und Forschungsstandort sticht die Landeshauptstadt Kiel hervor. Sie verfügt mit der Christian-Albrechts-Universität, der Muthesius Kunsthochschule, der Fachhochschule Kiel und der Dualen Hochschule Schleswig-Holstein über vielfältige Studieneinrichtungen und beheimatet eine Vielzahl herausragender wissenschaftlicher Forschungseinrichtungen – darunter das weltweit renommierte Institut für Weltwirtschaft oder das GEOMAR Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung Kiel, das zu den weltweit führenden Einrichtungen auf dem Gebiet der Meeresforschung zählt und das das erwähnte Universitätsklinikum Schleswig-Holstein.

Von dem Wissenstransfer mit diesen Einrichtungen profitiert auch der Wirtschaftsstandort Kiel, an dem das maritime Cluster stark vertreten ist. Kiel verknüpft traditionelle und innovative Branchen ebenso wie produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen.

Die unmittelbare Nähe zur offenen Ostsee, das maritime Flair einer Hafenstadt mit internationalen Schiffsanläufen und Gästen und nicht zu vergessen, die auf kurzen Wegen erreichbare, weite schleswig-holsteinische Landschaft, prägen und bedingen gleichermaßen den Lebenswert und die touristische Attraktivität Kiels und der Förde-Region.

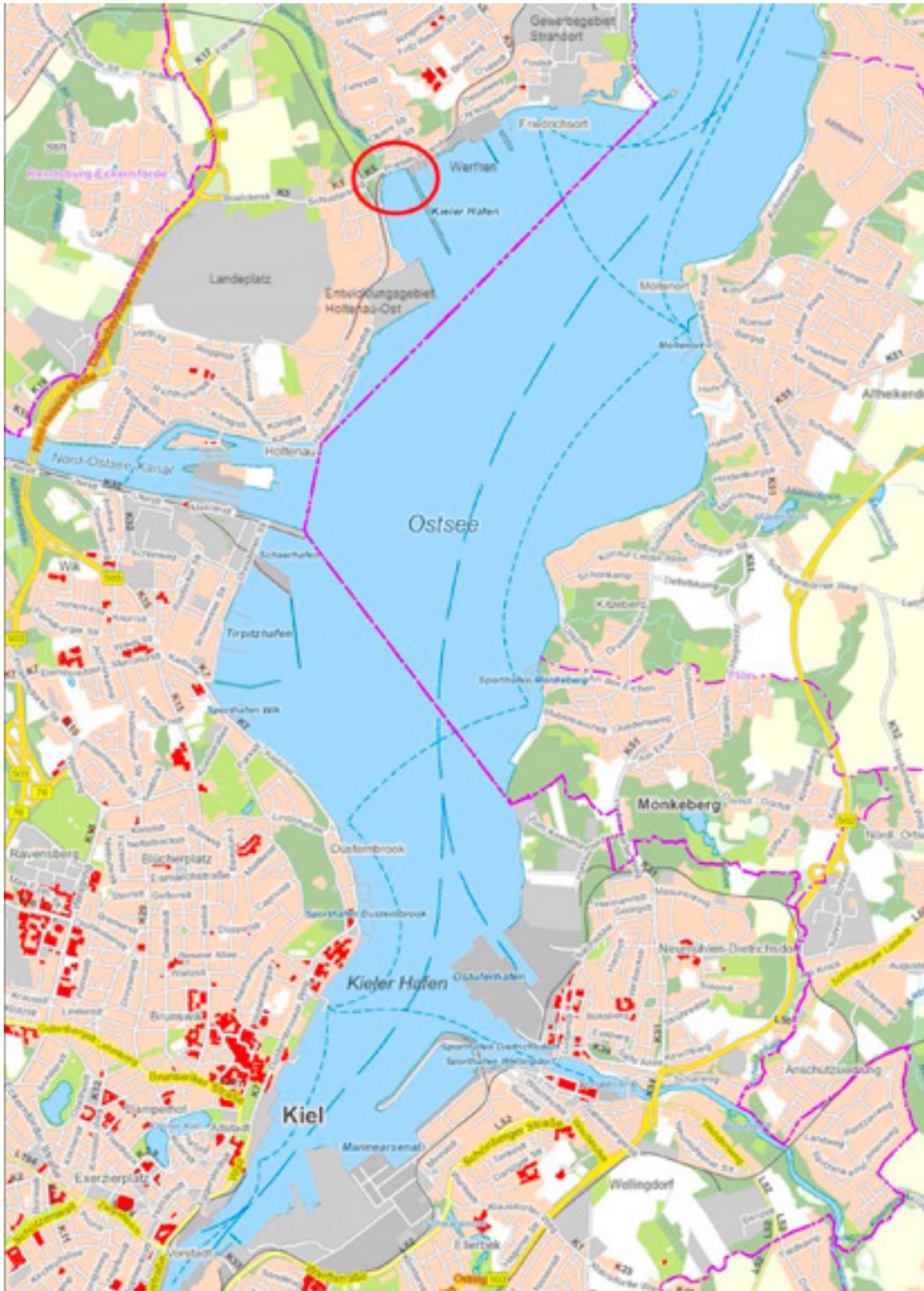


Abbildung 6: Lage im Stadtgebiet

10.2. Die angrenzenden Stadtteile

Der **angrenzende Stadtteil Holtenau** mit einer Fläche von ca. 5,9 km² und ca. 5.700 Einwohnern (2019) zeichnet sich als Wohnstandort aus. Er ist von seiner Lage am steilen Fördehang geprägt, in dessen Talniederung die Förde und daran anschließend der Nord-Ostsee-Kanal liegen. Hervorzuhebende Infrastrukturen sind die ihn begrenzenden Schleusenanlagen des Kanals und dieser selbst mit der regelmäßig querenden Kanalfähre, der auf dem Fördehang gelegene der Landeplatz Kiel sowie die Bundesstraße 503. Holtenau wird zukünftig, direkt an den Britischen Yacht-Club angrenzend, mit dem **Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost** eine bauliche Erweiterung um ein Zukunftsquartier für Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen erfahren. Seit 2014 sind weite Teile dieser Konversionsfläche öffentlich zugänglich und damit eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zum dem Ortsteil Friedrichsort gegeben.

Dem **Ortsteil Pries/Friedrichsort** mit einer Fläche von ca. 7,6 km² und insgesamt ca. 7.500 Einwohnern sind die Stadtteile Pries und Friedrichsort zugeordnet. Der Ortsteil Friedrichsort zeichnet sich ebenfalls als Wohnstandort aus. Zusätzlich kommen ihm eine wirtschaftliche Funktion als Versorgungsstandort nördlich des Nord-Ostsee-Kanals und als Werft- und Gewerbestandort sowie als



Abbildung 7: Luftbild der Liegenschaft

10.3. Die Liegenschaft BYC

Gelegen am Nordufer des Plüschowhafens, zeichnet sich **das Grundstück des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs** durch seine in Kiel einzigartige Südlage aus. Das vorbeschriebene maritime Flair der Landeshauptstadt Kiel ist hier maximal erlebbar. Das ca. 1,4 ha große Grundstück ist dem Ortsteil Friedrichsort zugeordnet und grenzt an das **Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost** im Ortsteil Holtenau. Als Relikt der Nachkriegszeit – Kiel war britische Besatzungszone – wurde es in den vergangenen 40 Jahren durch die britischen Streitkräfte als Ausbildungszentrum genutzt. Es firmierte auch unter den Namen Kiel Training Center (KTC) und diente der Rehabilitation von aus Kriegseinsätzen zurückkehrenden Soldaten, bevor sie wieder in ihre Heimat zurückkehrten. Der Gebäudebestand hat seinen Ursprung aus dieser und vorangegangener Zeit und erfordert in Teilen eine behutsame Neuordnung sowie einen für den Ort angemessenen Umgang.

Das Gelände selbst ist zum einen in den Landschaftsraum eingebunden als Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets Heischer Tal mit der in den Plüschowhafen mündenden Stekdammssau. Zum anderen grenzt es an Wohnbebauung und Werftanlagen. Insgesamt bleibt es dennoch eigenständig und etwas abgeschieden. Das liegt vor allem in der bisherigen Nutzung begründet aber auch in den vorhandenen abgrenzenden Strukturen, wie der Wasserkante der Förde im Süden, dem Wald im Westen, der Gleisanlage und Straße einschließlich eines topografischen Höhenversprungs im Norden sowie den Baumassen und Werftanlagen im Osten.

Die an der Nordflanke der Liegenschaft verlaufende und topografisch tiefer liegende Straße „Prieser Strand“ bindet als westliche Hauptzufahrt in den Stadtteil Friedrichsort auch die am Fördeufer gelegenen Werften und Betriebe sowie den Ortskern mit benachbartem Strand an das übergeordnete Verkehrssystem an. Sie wird ebenso wie die parallel dazu verlaufenden Gleise durch die Grundstückseingrünung und den Höhenversprung gegen Lärm und Sicht etwas abgeschirmt.

An der Wasserkante eröffnen sich neben direkten Bezügen auch übergeordnete Bezüge zum weiteren Umfeld. Im Süden reicht der Blick durch die Zufahrt zum Plüschowhafen auf die Kieler Förde mit ihrer Schifffahrt und das bewaldete Ostufer im Hintergrund. Vis-à-vis ist auch das Hafenplateau des benachbarten **Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost** zu sehen. Dieses Areal begrenzt den Hafen an seiner Westseite durch eine Mole mit grünem Rückgrat. Die dortigen vereinzelt Steganlagen werden noch durch einen Segelverein genutzt. Dahinter erhebt sich der stark geneigte, bewaldete Fördehang zum Stadtteil Holtenau. Im Osten wird der Plüschowhafen von der Stickenhörnmole begrenzt, an deren Ostflanke ein Sportboothafen und an der Westflanke die Schwentineflotte, deren Schiffe in Teilen bewohnt werden, beheimatet sind.

Die Liegenschaft hat die Adresse „Prieser Strand 16a“, dazu gehören folgende Flurstücke:

Flurstücknummer	Größe ca. (in m ²)
124/40	551
124/50	80
944	3.736
945	8.903
946	5
947	465
Summe	13.740



Abbildung 8: Flurstücke und ihre Einteilung

11. Planungs- und Konzeptvorgaben

Im Folgenden sind die Vorgaben zusammengestellt, die für die Konzepterstellung, beim Planen und Bauen auf dem Gelände des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs zu beachten sind und im Einzelnen erläutert.

11.1. Planungsvorgaben

Neben den vorstehend beschriebenen Zielstellungen sind teils ergänzend, teils konkretisierend die nachstehend beschriebenen Planungsvorgaben maßgeblich, die verbindlich einzuhalten sind.

Hierbei wird in Bindungen und Maßgaben unterschieden. Bindungen ergeben sich aus der Örtlichkeit, fachrechtlichen bzw. sektoralen Vorgaben sowie bereits vorlaufend gefasster/beschlossener Planungsziele. Sie sind zwingend zu erfüllen. Die entsprechende Definition der Ausloberin ist in einer Tabellenübersicht der „**Orientierungshilfe für die Bewerbenden zu den Bewertungskriterien**“ aufgeführt, ebenso sind in der tabellarischen Auflistung die Fundstelle der jeweiligen Vorgabe in Text oder Planungsgrundlagen/Informationen (vergl. Ziff. 13) enthalten.

Nicht mit aufgeführt sind öffentlich-rechtliche Vorschriften (bspw. BauGB), die selbstverständlich ergänzend als Vorgaben hinzutreten.

Maßgaben besitzen einen größeren Spielraum in der Umsetzung. So sind sie teils als Ziel, teils als Option benannt und sollen von den bzw. der Bewerber*innen in der Bewerbung ausgestaltet werden.

Die Einhaltung der Bedingungen wird durch das Verfahrensmanagement im Rahmen der Vorprüfung geprüft.

Nachstehend werden die konzeptrelevanten Planungsvorgaben näher ausgeführt:

11.2. Planungs- und Bauordnungsrecht

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Maß und Art der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem sonstigen Sondergebiet im Sinne von § 11 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO in der derzeit gültigen Fassung.

Zulässige Nutzungen sind:

- Nicht störendes Gewerbe
- Nicht störende maritime Nutzung
- Verwaltung, Büro
- Ausstellungsräume,
- Unterrichts- und Werkräumen
- Untergeordnet:
 - Gastronomie
 - Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 200 qm

Nicht zulässig sind:

- (Betriebs-)Wohnen
- Beherbergung / Hotel
- Störendes Gewerbe
- Eventgastronomie

Zu berücksichtigen ist bei einer Nutzung der Liegenschaft des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs, dass sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Wohnbebauung befindet, die durch die angrenzenden Werftbetriebe immissionsrechtlich vorbelastet ist. Dennoch hat sie den Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauN-VO. Darüber hinaus besteht für die angrenzenden Werften (gewerbliche Nutzung) ein Gebietserhaltungsanspruch. Das bedeutet, dass sie in ihren Nutzungsmöglichkeiten durch Bau- bzw. Nutzungsvorhaben in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Mit der zukünftigen Nutzung werden Anträge zur Nutzungsänderung bzw. Bauanträge erforderlich sein. Im Rahmen der verwaltungsseitigen Prüfung werden vom Vorhaben berührte Belange (z. B. Umwelt, Umgebung, Betriebsabläufe) mit betrachtet und ggf. entsprechende Nachweise gefordert.

Im Erbbaurechtsvertrag wird festgehalten sein, dass jegliche bauliche Nutzung sowie Änderungen die Zustimmung der Erbbaurechtsgeberin bedürfen.

Denkmalschutz

Das Bauvorhaben liegt im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals Prieser Strand 16a (§ 8 Denkmalschutzgesetz (DschG) Schleswig-Holstein). Die denkmalrechtliche Genehmigung wurde mit Datum vom 15.09.2020 erteilt. Auf die Auflagen (Ziffer 1–3) wird insbesondere hingewiesen (eigenständiger Bescheid nach § 73 Abs. 5 der Landesbauordnung).

Erschließung/ruhender Verkehr

Unter den gegebenen Voraussetzungen (vergl. Ziff. 11.3) ist für die avisierte Nutzung ein Erschließungskonzept vorzulegen, das den bauordnungsrechtlichen Maßgaben entspricht. Die für aus der Art der Nutzung abgeleitete Anzahl der Stellplätze für PKWs und Fahrräder sind nachzuweisen.

Eine erste Orientierung der erforderlichen Anzahl (vergl. Landesbauordnung Schleswig-Holstein § 50 / Absatz 1) bietet die „**Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder**“ des Landes Schleswig-Holstein, Eine Konkretisierung und Beratung hinsichtlich des jeweiligen Konzepts erfolgt im Prozess in Abstimmung mit der Verwaltung. Eine gesicherte Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, ebenso ist ein Stellplatznachweis zu führen, der an die konkrete Nutzung anzupassen ist.

11.3. Das Struktur- und Nutzungskonzept

Das Struktur- und Nutzungskonzept wurde in 2015 erstellt. Auf Basis einer Bestandsaufnahme sowie rechtlichen und planerischen Vorgaben wurde ein Zielkonzept erarbeitet. Dieses bildet die zentrale Grundlage und Vorgabe für die Entwicklung des Geländes. Es wurde erstellt, um gegenüber der vormaligen Eigentümerin darzustellen, welcher Nutzungszweck nach dem Ankauf auf dem Gelände realisiert werden soll und darüber den Kaufpreis zu ermitteln.

Nachfolgend werden die aus 2015 stammenden Angaben durch Informationen ergänzt, die in den vergangenen Jahren hinzugekommen sind:

Landschaft und Topographie

Das Gelände bildet die räumliche Schnittstelle zwischen den Landschaftsräumen des Heischer Tals mit Stekendammsau (Mündung) und der Kieler Förde. Die Grundstücksbeschaffenheit ist relativ eben. Die Geländehöhe von ca. 3,50 Meter ü. NN fällt im ca. 4,00 Meter breiten, das Grundstück säumenden Böschungsbereich in Richtung Plüschowhafen ab.

Erschließung – Mobilität

Die Erschließung erfolgt ausschließlich von der Straße Schusterkrug über die Zufahrt zum **Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost** durch einen Erschließungsstich (vergl. Abbildung 9). Die Nutzung der Liegenschaft unterlag seit 1945 bis 2017 dem Segelausbildungszentrum der britischen Streitkräfte. Da es sich dabei um einen militärischen Sicherheitsbereich handelte, ist das Gelände landseitig eingezäunt oder durch Bebauung geschlossen und die im Wald gelegene Einfahrt an der Stadtteilgrenze zwischen Holtenau und Friedrichsort beschränkt. Eine direkte Zufahrt von der an der Nordseite des Geländes verlaufenden Straße Prieser Strand ist aufgrund des starken Höhenversprungs von der Straße zum Gelände des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs sowie der zwischen Grundstück und Straße verlaufenden Gleisanlagen ausgeschlossen. Im Umfeld des Gebäudebestands sind Stellplatzflächen vorhanden.

Die bisherige Erschließung des Grundstückes und der Gebäude erfolgt über die Stichstraße von der Boelckestraße zum Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost. Die bestehende Zufahrt ist keine öffentliche Straße. Die jeweiligen Nutzer erhalten von der Landeshauptstadt Kiel eine Zufahrtsmöglichkeit im Zuge einer Baulast. Im Gegenzug müssen sich die Berechtigten der Baulast verpflichten, die Kosten für die Unterhaltung und die evtl. Erneuerung der Zufahrt anteilig zu übernehmen und sicherzustellen, dass der Winterdienst auf der Zufahrt von Ihnen übernommen wird.

Über die in ca. 200 m bzw. 400 m Entfernung von der Kreuzung Schusterkrug / Strandstraße gelegenen Bushaltestellen ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz gewährleistet. Mit der perspektivischen Entwicklung des benachbarten **Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost** steht langfristig eine Takterhöhung der An- und Abfahrten in Aussicht.

Von der Wasserseite kann das Grundstück mit Wasserfahrzeugen angesteuert werden. Die Wassertiefe an der zentralen Steganlage beträgt ca. 4 Meter bzw. an der Slipanlage 3 Meter.



Abbildung 9: Zufahrt zur Liegenschaft des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs

Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist bislang über die Stichstraße zum Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Netz in der Straße Prieser Strand gewährleistet und die Trinkwasserversorgung über den Anschluss an das öffentliche Netz in der Boelckestraße. Mit Genehmigung der unteren Wasserbehörde aus dem Jahr 1997 erfolgt die Regenentwässerung direkt in die Kieler Förde. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist neu zu beantragen, wenn die zukünftige Nutzung bzw. Umgestaltung dazu führen, dass sich die Größe der angeschlossenen befestigten Flächen ändert. Das Abwasser wird direkt in das öffentliche Netz der Straße Prieser Strand eingeleitet. Die Liegenschaft ist nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Wärmeerzeugung erfolgt vor Ort gebäudebezogen über Strom sowie Ölheizung. Die Müllsammelbehälter werden für die Abfallentsorgungsfahrzeuge zu den Abholtagen an der Zufahrt zur Liegenschaft bereitgestellt, da Einfahrt- und Wendemöglichkeiten für diese auf dem Gelände eingeschränkt sind. Diese bisherige Erschließung kann weiterhin für die Nutzung der Bestandsgebäude übernommen werden, soweit keine größeren Neu- und Anbauten vorgenommen werden.

Wie bereits beschrieben, beabsichtigt die Landeshauptstadt Kiel, eine Promenade entlang der Wasserkante zu errichten. Zu diesem Zweck muss das Gebäude in der Mitte des Grundstückes abgebrochen und im hinteren Bereich neu errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist die Ver- und Entsorgung aller Bestandsgebäude auf den drei Parzellen zu prüfen und ggfs. neu zu planen und zu erneuern. Die Erbbaurechtsnehmer müssen sich daher verpflichten, die Kosten der neu zu verlegenden Leitungen anteilig zu zahlen. Der Anteil richtet sich nach der jeweiligen Größe der Erbbaurechtsfläche unter Berücksichtigung eines städtischen Anteils. Die Kostenschätzung wird zunächst von den Stadtwerken Kiel AG und der Stadtentwässerung eingeholt und im weiteren Verfahren zur Grundlage.

Gebäude

Die Vorgaben zu Erhalt und Abriss von Gebäuden aus dem Struktur- und Nutzungskonzept sind bindend. Es sind Maßnahmen zur Ertüchtigung des zu erhaltenden Gebäudebestands vorzunehmen. Die Bezeichnungen der Gebäude entsprechen der in der Vergangenheit durch die Briten vorgenommene Nutzung.

Die für die Nachnutzung relevanten Gebäude sind das ehemalige Schulungsgebäude (B1) mit nebenstehendem Lager (B2), das ehemalige Kantineengebäude (B3a) baulich (B3b) verbunden mit dem Bürogebäude (B3) sowie die Holzhalle (B4) mit angebautem ehemaligem Werkstatttrakt (B4a) und Lager (B4b).



Abbildung 10: Schrägluftbild (2015)

Darüber hinaus kann das Gebäude mit ehemaligem Batterielageraum und Lagerräumen (B5) bis zur Umsetzung der Entwicklungsstufe 2 in die Konzeptionierung einbezogen werden.

Nähere Erläuterungen zu den Gebäuden finden sich in der „[Beschreibung der baulichen Infrastruktur](#)“. Der Zustand der Gebäude entspricht der Nutzungszeit von Circa 40 bis 50 Jahren. Alle weiteren Gebäude sind zugunsten der öffentlichen Freiraumnutzung abgängig.

Wasserflächen

Der Plüschowhafen ist Teil der Bundeswasserstraße Kieler Förde. Für genehmigungsrechtliche Belange ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zuständig. Die Zufahrt in den Plüschowhafen ist rechtlich gesichert.

Natur- und Artenschutz, Wald

Auf dem Grundstück befinden sich wiesenartige Rasenflächen sowie ältere Laubgehölze und Sukzessionsflächen. Der überwiegende Teil der bewachsenen Flächen ist als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen. Die vorhandenen Waldflächen sind im Landschaftsplan als Wald im Bestand dargestellt.

Der Wald bleibt nach bestehender Rechts- sowie Beschlusslage der städtischen Selbstverwaltungsgremien erhalten. Der damit einhergehende, einzuhaltende Waldabstand von 30 Metern für bauliche Anlagen beschränkt die Ausnutzung der direkt anliegenden Grundstücksflächen.

Der wirksame Landschaftsplan 2000 weist im Uferbereich keine geschützten Biotop im Uferbereich aus. Da das gesamte Gelände bisher nicht weiter auf aquatisches oder amphibisches Potential untersucht wurde, besteht keine hinreichende Aussagekraft zum Vorkommen derartiger Schutzbereiche. Auf dem Gelände könnte Artenschutz greifen der im Rahmen der Planung von baulichen Maßnahmen zu untersuchen wäre.

Altlasten, Kampfmittel

Veranlasst durch die Voreigentümerin wurde 2017 /2018 eine orientierende Bodenerkundung in Bezug auf Altlasten durchgeführt. Auf dem Grundstück konnte mit einer Ausnahme kein Altlastenvorkommen festgestellt werden, dass ein Sanierungserfordernis nach sich zieht. Lediglich im Bereich des ehemaligen Tanklagers „Stickenhorn“ (vergl. Abbildung 11) ist im Falle eines Bodenaushubs mit Mehrkosten zu rechnen, soweit dort unterirdische Tanks geborgen werden.



Abbildung 11: Altlastenverdachtsfläche

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des LKA SH wurde lediglich auf dem Flurstück 944 (Wald) ein Kampfmittelverdacht festgestellt (vergl. Abbildung 12). Aus Luftbildern der Nachkriegszeit ist bekannt, dass auf dem Flurstück 944 Laufgräben angelegt waren.

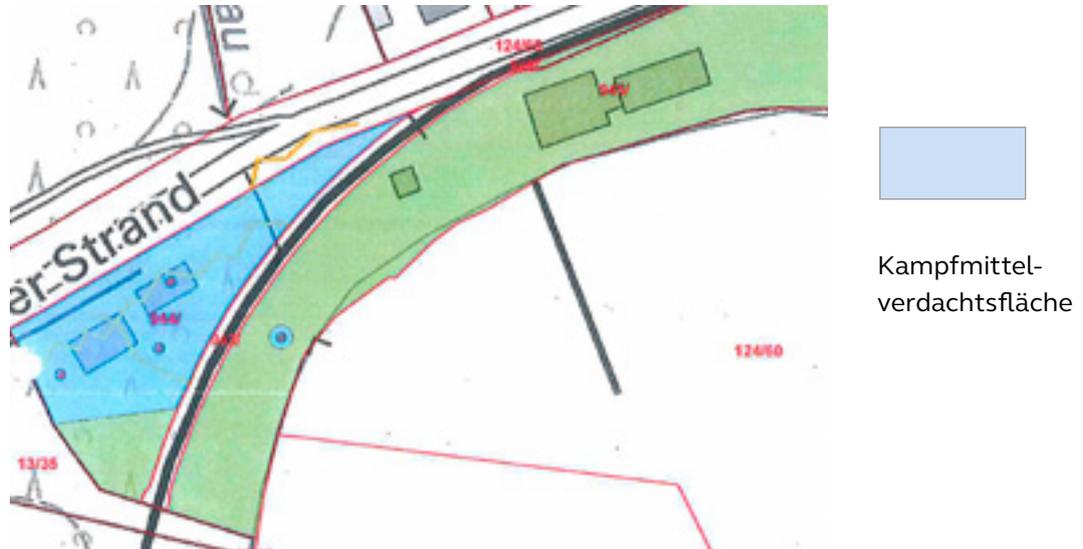


Abbildung 12: Kampfmittelverdachtsfläche¹

Für die zur Erbbaurechtsvergabe vorgesehenen Parzellen sind keine entwicklungsrelevanten Altlasten- oder Kampfmittelvorkommen bekannt. Unabhängig davon ist im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel bei Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, grundsätzlich eine Freigabe durch den Kampfmittelräumdienst einzuholen.

Derzeitige Nutzung – Zutritt zum Gelände

Die Liegenschaft wird aktuell durch eine Landesdienststelle genutzt. Diese Nutzung ist mit einem Mietvertrag gesichert. Der Mietvertrag läuft zum Vergabezeitpunkt des Erbbaurechts für die einzelnen Parzellen aus. Die aktuelle Nutzung ist mit einem beschränkten Zugang der Liegenschaft für Dritte verbunden. Deshalb werden die Parzellen nachstehend (vergl. Ziff. 11.4) sowie in der Anlage „Beschreibung der baulichen Infrastruktur“ Parzellen möglichst genau beschrieben, damit sie sich für die Phase der Interessensbekundung ein möglichst genaues Bild machen können. In Ergänzung dazu finden Sie auf der [Website des Projekts „Konzeptverfahren Britischer Yacht-Club“](#) einen [Film](#), der Ihnen weitere Informationen zum Ort vermitteln soll. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Zugang zu der Liegenschaft für alle Bewerber*innen ermöglicht.

¹Entnommen aus der Anlage 6 zur „Wertermittlung“, Prüfbericht Kampfmittelräumdienst, Auftraggeberin: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

11.4. Vorgaben für die verschiedenen Teilflächen

Die Liegenschaft ist in drei Nutzungs-Bausteine gegliedert (vergl. Abbildung 13)

- **die im Erbbaurecht zu vergebenden Parzellen** mit den Bezeichnungen Parzelle West, Parzelle Mitte und Parzelle Ost
- **die im Zusammenhang mit den Landflächen stehenden wasserbaulichen Anlagen**
- **die in öffentlicher Zuständigkeit verbleibenden Flächen**



Abbildung 13: Parzellierung BYC (Stand 2020), E1 = Parzelle West, V/E3 = Parzelle Mitte, E2 = Parzelle Ost

Parzelle West

Die ca. 660 m² große Parzelle West auf dem Flurstück 944 ist an der Zufahrt der Liegenschaft und im Wald gelegen. Zu dieser Parzelle gehören das Schulungsgebäude für Taucher (B1) sowie das Lagergebäude für Tauchausrüstung (B2).

Diese Gebäude sowie der in unmittelbarer Nähe gelegene Tauchersteg wurden durch die Briten zur Ausbildung von Tauchern genutzt.

Für die Konzeptionierung einer Nachnutzung ist rechtlich relevant, dass sie im Außenbereich (§35 BauGB) sowie im Wald (Landeswaldgesetz) gelegen sind. Die Lage im Außenbereich schließt einen Abriss und Neubau sowie Umbauten über die jetzigen Gebäudeabmessungen hinaus aus. Für Bauten in der Umgebung von Wald gilt ein Mindestabstand von 30 Metern. Die Gebäude genießen in diesem Fall Bestandsschutz. Sowohl die Außenbereichslage als auch die Lage im Wald schließen eine Wohnnutzung oder vergleichbar, der Beherbergung dienenden Nutzungen aus.

Sämtliche Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden sind mit dem Bauordnungsamt sowie Eingriffe in den Wald eingreifen, sind mit der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Kiel im Vorwege abzustimmen. Wege – und Leitungsrechte werden im Laufe des Verfahrens geordnet um dann Eingang in den Erbbaurechtsvertrag zu finden.

Es besteht ein Kampfmittelverdacht für dieses Flurstück (vergl. Ziff. 11.3).



Abbildung 14: Gebäude Ba und B2 auf der Parzelle West – Entwicklungsstufe 1+2

Parzelle Mitte

Die Parzelle Mitte hat eine Fläche von ca. 1400m² und ist mit dem Kantinegebäude (B3a) und dem Bürogebäude (B3) sowie einem Verbindungsbau (B3b) bebaut.

Den Entwicklungsrahmen für diese Parzelle geben das **Struktur- und Nutzungskonzept** und der **ergänzende Nachtrag** vor. Entwicklungsziel ist, die perspektivisch vom **Entwicklungsgebiet Holtenu-Ost** am Plüschowhafen geführte Promenade über das Gelände des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs als eine erlebbare Wasserkante bis an die Stickenhörnmole in Friedrichsort fortzuführen.

Die Nachnutzung der Parzelle Mitte ist also in zwei Entwicklungsstufen zu denken und zu planen. Die erste Entwicklungsstufe sieht den Erhalt der beiden Gebäude vor (vergl. Abbildung 15).



Abbildung 15: Gebäude B3, B3a und B3b auf der Parzelle Mitte – Entwicklungsstufe 1

Mittelfristig, also in den kommenden fünf bis 10 Jahren müssen das Kantinegebäude und das anliegende Bürogebäude für die Umsetzung der zweiten Entwicklungsstufe sukzessive zugunsten der Verlagerung der Promenade an die Wasserkante weichen (vergl. Abbildung 16).

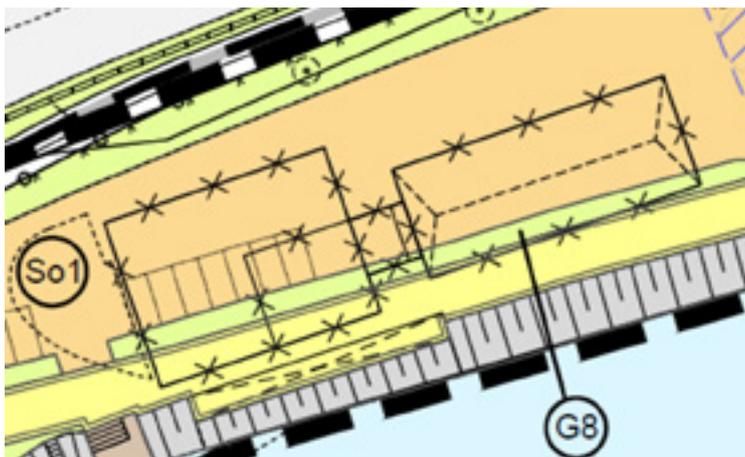


Abbildung 16: Gebäude der Parzelle Mitte – Entwicklungsstufe 2

Für einen nach Norden gerückten Ersatzbau mit ungefähr gleicher Nutzfläche liegt ein positiver Bauvorbescheid vor. Dieser **Bauvorbescheid** ist gültig bis zum 15.09.2023. Er ist vom künftigen Erbbaurechtsnehmer zu übernehmen.

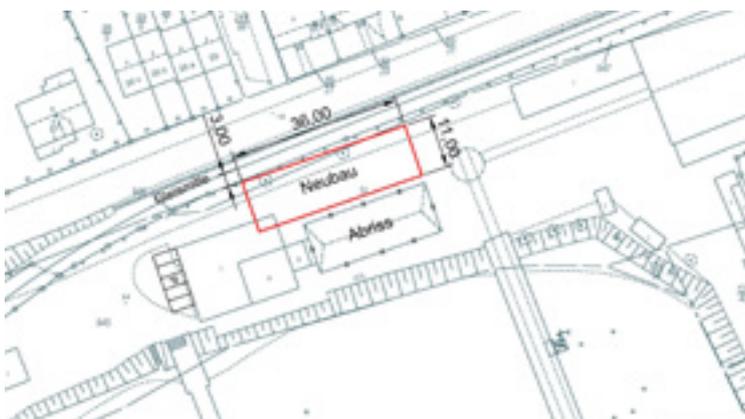


Abbildung 17 Lageplan mit Darstellung des Ersatzbaus für B3, Auszug aus Bauvorbescheid

Dieser Ersatzbau muss aus planungsrechtlichen Gründe vor dem Abriss des Kantinegebäudes erfolgen.

Da sich im Zuge der stufenweisen Entwicklung der Flächenzuschnitt der Parzelle Mitte verändert, werden zwei Alternativen angeboten:

- 1 Der Interessent miete zunächst die Liegenschaft, bis der Bau der Promenade durch die Stadt erfolgt.
- 2 Der Interessent erhält einen Erbbaurechtsvertrag mit der Maßgabe, dass er umgehend nach Abschluss das Bestandsgebäude abbricht und den Neubau im hinteren Bereich errichtet. Er muss sicherstellen, dass die Erschließung der anderen Gebäude durch seine Baumaßnahme nicht unterbrochen wird.

Der Interessent erhält einen Erbbaurechtsvertrag mit der Maßgabe, dass er umgehend nach Abschluss das Bestandsgebäude abbricht und den Neubau im hinteren Bereich errichtet. Er muss sicherstellen, dass die Erschließung der anderen Gebäude durch seine Baumaßnahme nicht unterbrochen wird.



Abbildung 18: Parzelle Mitte, Flächenzuschnitt in den Entwicklungsstufen

Dem Mieter steht der Übergang in ein Erbbaurecht nach Realisierung der Promenade für eine etwas nach Norden erweiterte und im Süden beschnittene Fläche in ungefähr gleicher Größe zu (vergl. Abbildung 18 sowie [Planungsgrundlagen zu den Entwicklungsstufen](#) und der daraus hervorgehenden [Flächeneinteilung](#)).

Die Konzeptionierung für bauliche Maßnahmen auf der Parzelle Mitte sind im Verfahren mit den Fachämtern der Stadtplanung, der Bauordnung und der Immobilienwirtschaft der Landeshauptstadt Kiel sowie gegebenenfalls weiteren Ämtern abzustimmen. Der zentrale Ansprechpartner ist für die Bewerber*innen das Verfahrensmanagement. Wege – und Leitungsrechte werden im Laufe des Verfahrens geordnet, um dann Eingang in den Miet- bzw. Erbbaurechtsvertrag zu finden.

Parzelle Ost

Die Parzelle Ost hat eine Fläche von ca. 3000 m². Auf der Fläche stehen eine ehemalige Bootshalle (B4) mit zugehöriger Infrastruktur zum Slippen von Booten, ein an die Südseite angebaute ehemaliger Werkstattflügel (B4a) und ein ehemaliges Lagergebäude für Segelausrüstung (B4b). (Vergl. Abbildung 19)

Maßgeblich für die Konzeptionierung der Parzelle sind sich aus dem zukünftigen öffentlichen Raum ergebende Erfordernisse sowie bauordnungsrechtlichen Vorgaben wie der Denkmalschutz oder Brandschutz für den Hallenbau.

Die Konzeptionierung für und bauliche Maßnahmen auf der Parzelle Mitte sind im Verfahren mit den Fachämtern der Stadtplanung, der Bauordnung und der Immobilienwirtschaft der Landeshauptstadt Kiel sowie gegebenenfalls weiteren abzustimmen. Wege – und Leitungsrechte werden im Laufe des Verfahrens geordnet um dann Eingang in den Miet- bzw. Erbbaurechtsvertrag zu finden.

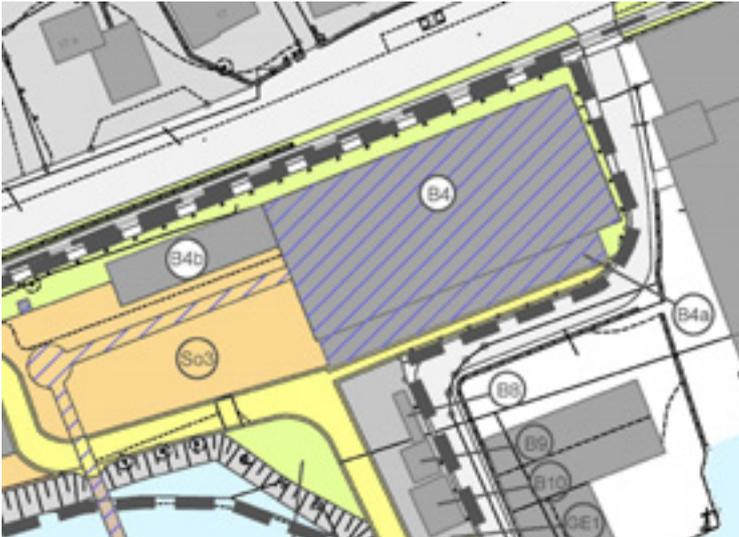


Abbildung 19: Gebäude B4, B4a und B4b auf der Parzelle Ost

Wasserbauliche Anlagen

Fest mit dem Grundstück verbundene wasserbauliche Anlagen sind die Deckwerke der Böschungen und das Auslaufbauwerk der Stekendammsau.

Überwiegend auf dem Wasser befinden sich die lose mit dem Festland verbundene zentral gelegene Schwimmsteganlage (T-Steg, ca. 34 Bootsliegendeplätze), bestehend aus einem landseitigen Holzsteg, einer stählernen Zugangsbrücke, 6 Schwimmpontons sowie diversen Dalben- und Festmacherpfählen, die Taucherplattform im Westen und die Slipanlage mit Kran im Osten.

Die lose mit dem Festland verbundenen wasserbauliche Anlagen

- Tauchersteg
- Schwimmsteganlage (T-Steg) mit Stahlbrücke und landseitigem Holzsteg
- Slipanlage mit Kran und Schwimmsteg

können nicht im Erbbaurecht vergeben werden, da sie nicht auf städtischem Grund, sondern in einer Bundeswasserstraße erbaut sind.

Zurzeit ist der Betrieb der wasserbaulichen Anlagen aus den folgenden Gründen nicht möglich:

- Genehmigungszustand: Zurzeit liegt keine Genehmigung für den Betrieb vor. Da es sich um Bestandsanlagen handelt und keine übergeordneten Interessen dem Fortbestand entgegenstehen, ist die grundsätzliche Voraussetzung für eine Genehmigung an gleicher Stelle gegeben. Für den Erhalt und den Betrieb der Bestandsanlagen ist eine strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck (WSA) erforderlich, diese liegt aktuell nicht vor und wird durch die Bewerber*innen später zu beantragen sein.

- Baulicher Zustand: Im Zuge der kooperierenden Wertermittlung wurde durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ein Gutachten zum baulichen Zustand aller wasserbaulichen Anlagen beauftragt. Der bauliche Zustand der lose mit dem Festland verbundenen Anlagen schließt Nutzung und Betrieb aus. Es sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die auch statisch relevante Gründungsbauteile betreffen, um die entsprechenden Betriebsgenehmigungen beim Wasser- und Schifffahrtsamt zu erwirken (siehe „[Bau- und Zustandsbeschreibung der wasserbaulichen Anlagen auf der bundeseigenen Liegenschaft in Kiel, Prieser Strand 16 a](#)“).
- Die wasserbaulichen Anlagen befinden sich aktuell im Eigentum der Stadt. Entsprechende Nutzungs- oder Pachtverträge sind mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt zu verhandeln.

Ebenso wie die drei Parzellen weisen die wasserbaulichen Anlagen zu berücksichtigende rechtliche Besonderheiten auf. Im Verfahrensbaustein der Konzepterarbeitung (vergl. Ziff. 8) erfolgt eine jeweils dem Verfahrensschritt angemessene Information und Beratung der Bewerber*innen durch die Fachverwaltung zu den rechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen.

Öffentliche Flächen

Alle weiteren Flächen verbleiben in Eigentum und Verwaltung der Landeshauptstadt Kiel. Sie dienen der Zuwegung zum Gelände (Zufahrt), der Durchbindung der Promenade an der Wasserkante vom Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost zur Mole Stickenhörn, dem Erhalt und Pflege des Waldes und Naturräumen sowie der Bereitstellung von Naherholungsflächen.

Gleisanlagen

Die das Grundstück querenden Gleisanlagen (ca. 0,1 ha) sind im Eigentum der Landeshauptstadt Kiel. Sie gehören nicht zur Liegenschaft. Betreiber ist die Port of Kiel GmbH & Co. KG. Die Gleise sind an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze mit zweiflügeligen Toren gesichert. Hauptnutzer dieses Industriegleises ist das Gewerbegebiet Friedrichsort „[Strandort](#)“ (vergl. Ziff. 11.5). Die Sicherung des Gleiskörpers und des darauf stattfindenden Betriebs obliegt dem Betreiber. Der die Liegenschaft des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs querenden und an der nördlichen Grundstücksgrenze säumenden Gleise wurden bereits saniert.

11.5. Weitere standortrelevante bestehende Planungen

Übergeordnete Planungen

Die Aussagen der nachgenannten übergeordneten räumlichen Planungen wurden bereits bei der Erstellung des [Struktur- und Nutzungskonzept](#) beachtet und sind diesem zu entnehmen.

- [Flächennutzungsplan](#) (2000)
- [Landschaftsplan](#) (1997)
- [Rahmenplan Kieler Förde](#)
- [Integriertes Stadtentwicklungskonzept](#) (INSEK)
- Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Kiel Pries / Friedrichsort

Gültige, übergeordnete Fachplanungen können auf www.kiel.de eingesehen werden, insbesondere sind die Vorgaben der folgenden Konzepte zu beachten:

- **Masterplan 100 % Klimaschutz** und **weiterführende Dokumente**
- **Masterplan Mobilität**
- **Einzelhandelskonzept 2010** bzw. **Einzelhandel- und Zentrenkonzept 2021** – in Aufstellung

Wesentliche Informationen und zu beachtende Parameter aus angrenzenden Entwicklungen

Das **Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost** grenzt unmittelbar westlich an die Liegenschaft des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden abgeschlossen. Auf Basis der Ergebnisse wurde auf Beschluss der Ratsversammlung 2021 ein europaweit ausgeschriebener städtebaulicher Planungswettbewerb initiiert (vergl. Drucksache 0932/2020). Bei der Planung für den Britischer Yacht-Club sind folgende Bezüge zu beachten:

- **Gleisanlagen:** Die Anbindung der über die Liegenschaft des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs verlaufenden und im Norden angrenzenden Gleisanlagen an das übergeordnete Gleisnetz erfolgt über Rangieranlagen auf dem Areal Holtenau-Ost.
- **Straße, Fuß- und Radwege:** Die Anbindung der Liegenschaft des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs an das Straßennetz liegt im Einmündungsbereich der Zufahrt zum Entwicklungsgebiet Holtenau-Ost vom Schusterkrug. Der wasserseitige Strang einer zukünftiger Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Stadtteilen Holtenau und Friedrichsort quert beide Plangebiete.
- **Freiraum:** Die Planungsgebiete grenzen innerhalb der Waldfläche an der Gemarkungsgrenze Holtenau/Friedrichsort aneinander.
- **Wasserflächen:** Die Nutzungsbelange der jeweils anderen Planung sind bei der Nutzung der Wasserflächen einzubeziehen.

Die über das Grundstück des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs führenden Gleise dienen das östlich gelegene **Gewerbegebiet Friedrichsort „Strandort“** an. Dieses Areal unterliegt aktuell einem Strukturwandel, der darauf abzielt, ein nachhaltiges Wirtschaftsareal zu entwickeln. In diese Rahmen werden auch die an das Gebiet anschließenden Gleisanlagen mit dem Ziel ertüchtigt, das Gebiet über diesen Verkehrsträger leistungsfähig anzubinden.

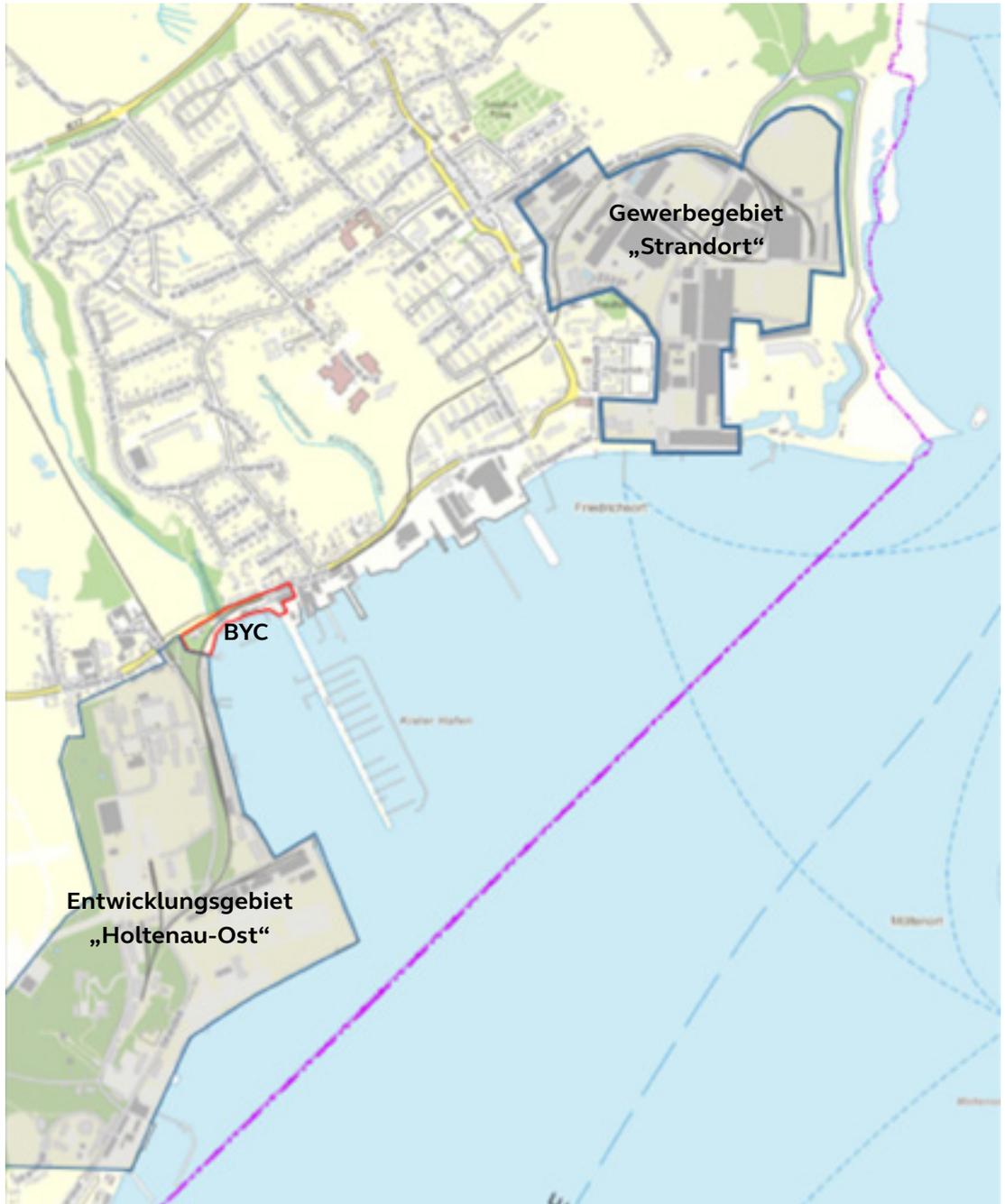


Abbildung 20: Lage und Gleisanbindung des Entwicklungsgebiets „Holtenau-Ost“ und des Gewerbegebiets Friedrichsort „Strandort“

12. Kosten und wirtschaftliche Vorgaben

12.1. Erbbaurecht

Berechnung Erbbauzins

Das Erbbaurecht wird für 30 Jahre vergeben. Mit Blick auf die zukünftige Art der Nutzung (Struktur- und Nutzungskonzept) gelten folgende, anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens ermittelte Werte für die Parzellen:

Parzelle	Größe	Bodenwert/m ²	Basiswert
West	685 m ²	131,68,- €	90.200,- €
Mitte	1429 m ²	112,81,-€	161.000,-€
Ost	3022 m ²	112,77,-€	340.800,-€

Tabelle 1: Berechnung des Basiswerts für die drei Parzellen

Der Basiswert wird zur Berechnung des Erbbauzinses herangezogen. Seine Höhe variiert in Abhängigkeit zur Art der ansässigen Nutzung.

Parzelle West

Art der Nutzung	Erbbauzins / Jahr	Vertragsdauer	Erbbauzins / 30 Jahre
Gemeinbedarfsorientierte Nutzung = Erbbauzins in Höhe von 2% vom Basiswert	1.804,00 €	x 30 Jahre =	54.120 €
Teilgewerblich Nutzung = Erbbauzins in Höhe von 4% vom Basiswert	3.608,00 €	x 30 Jahre =	108.240 €
Gewerblich Nutzung = Erbbauzins in Höhe von 6% vom Basiswert	5.412,00 €	x 30 Jahre =	162.360,00 €

Tabelle 2: Berechnung des Erbbauzinses für Parzelle West

Parzelle Mitte

Art der Nutzung	Erbbauzins / Jahr	Vertragsdauer	Erbbauzins / 30 Jahre
Gemeinbedarfsorientierte Nutzung = Erbbauzins in Höhe von 2% vom Basiswert	3.224,00 €	x 30 Jahre =	96.720 €
Teilgewerblich Nutzung = Erbbauzins in Höhe von 4% vom Basiswert	6.448,00 €	x 30 Jahre =	193.440 €
Gewerblich Nutzung = Erbbauzins in Höhe von 6% vom Basiswert	9.667,19 €	x 30 Jahre =	290.015,55 €

Tabelle 3: Berechnung des Erbbauzinses für Parzelle Mitte

Parzelle Ost

Art der Nutzung	Erbbauzins / Jahr	Vertragsdauer	Erbbauzins / 30 Jahre
Gemeinbedarfsorientierte Nutzung = Erbbauzins in Höhe von 2% vom Basiswert	6.816,00 €	x 30 Jahre =	204.480 €
Teilgewerblich Nutzung = Erbbauzins in Höhe von 4% vom Basiswert	13.632,00 €	x 30 Jahre =	408.960 €
Gewerblich Nutzung = Erbbauzins in Höhe von 6% vom Basiswert	20.448,00 €	x 30 Jahre =	613.440 €

Tabelle 4: Berechnung des Erbbauzinses für Parzelle Ost

Variable

Zudem erhöht oder vermindert sich der Erbbauzins prozentual in dem Umfang, wie sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland verändert. Diese Anpassung kann erstmals drei Jahre nach dem Abschluss des Vertrages und dann jeweils nach fünf Jahren nach der zuletzt vorgenommenen Anpassung erfolgen.

Aufgrund kommunalrechtlicher Vorschriften sind konjunkturelle Werterhöhungen bis zum Vertragsabschluss gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Der Erbbaurechtsvertrag soll für 30 Jahre abgeschlossen werden. Er wird unter anderem eine Bau- und Nutzungsverpflichtung entsprechend der abgegebenen Konzepte sowie Regelungen zur Weiterveräußerung enthalten.

Die bestehenden Gebäude werden den jeweiligen Erbbaurechtsnehmern unentgeltlich übertragen. Diese Gebäude werden bei Zeitablauf des Erbbaurechtsvertrages auch wieder unentgeltlich an die Stadt rückübertragen. Den Erbbaurechtsnehmern wird für geleistete Investitionen an den Gebäuden unter der Berücksichtigung der Abschreibungskosten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 der Investitionskosten ausgekehrt.

Bei Heimfall wegen Vertragsverstößen bzw. anderer Voraussetzungen aus dem Erbbaurechtsvertrag entfällt die Vergütung. Der Vertrag wird ebenfalls Vertragsstrafen enthalten.

Zur dinglichen Sicherung der Fremdmittelfinanzierung kann das Erbbaurecht mit maximal 70% der in Anspruch genommenen Mittel belastet werden unter der Voraussetzung, dass diese Mittel ausschließlich dem Bau oder der Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung der Liegenschaft dienen.

Weitere Regelungen zum Erbbaurecht sind im beigefügten Muster für einen Erbbaurechtsvertrag enthalten. Die öffentlich-rechtliche Beurteilung eines Bauvorhabens ist Gegenstand eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens und nicht des zu bestellenden Erbbaurechts. Sind im Laufe des Erbbaurechtsverhältnisses Nutzungsänderungen beabsichtigt, bedürfen diese immer der Zustimmung der Stadt.

Dies gilt auch für jegliche Weiterverkäufe des Erbbaurechtes sowie für evtl. Änderungen der jeweiligen Gesellschaftsformen bzw. dem evtl. Verkauf von Gesellschaftsanteilen an Dritte. Der Stadt steht darüber hinaus beim Verkauf des Erbbaurechtes ein Vorkaufsrecht zu.

Der angegebene Erbbauzins ist ab dem Zeitpunkt der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags fällig. Verletzt sein*e Bewerber*in die Nutzungsverpflichtung, wobei es auf ein Verschulden nicht ankommt, kann die Erbbaurechtsgeberin jederzeit vom Erbbaurechtsvertrag zurücktreten.

12.2. Vermietung

Die Parzelle Mitte kann zu Beginn nicht im Erbbaurecht vergeben werden, da zunächst die künftige Promenade entlang der Wasserkante von der Stadt errichtet werden muss. Im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Promenade ist vorgesehen, das bestehende Gebäude abzurechen, die Erschließung des Gesamtkomplexes neu zu regeln und im Anschluss nördlich des bisherigen Gebäudes eine neue Fläche im Erbbaurecht zur eigenen Bebauung zu vergeben.

Der Gebäudekomplex des ehemaligen Casinos ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Statik für das bestehende Obergeschoss ist nur bedingt ausreichend.

Die Mietkonditionen sehen wie folgt aus:

Gemeinbedarfsorientierte Nutzung = Mietzins in Höhe von 2% vom Basiswert	3.224,00 €/a
Teilgewerblich Nutzung = Mietzins in Höhe von 4% vom Basiswert	6.448,00 €/a
Gewerblich Nutzung = Mietzins in Höhe von 6% vom Basiswert	9.667,19 €/a

Die Unterhaltung und Renovierung des bestehenden Gebäudeensembles erfolgt ausschließlich über den Mieter. Sämtliche Abgaben und Nebenkosten sind vom jeweiligen Mieter zu tragen.

Die Kündigungsmöglichkeiten entsprechen den gesetzlichen Vorschriften für eine gewerbliche Nutzung der Liegenschaft.

12.3. Sanierung der wasserbaulichen Anlagen

Für die Herstellung der Betriebsfähigkeit der wasserbaulichen Anlagen sind Investitionen vorzunehmen. Überschlägig gehen aus dem Gutachten (**Kostenschätzung der Baumaßnahmen für die wasserbaulichen Anlagen**) folgende Kostenannahmen für die optionalen Maßnahmen Neubau bzw. Ersatzneubau oder Instandsetzungskosten sowie der Restwert hervor:

Anlage	Ca. Neubaukosten	Ca. Ersatzneubaukosten	Ca. Instandsetzungskosten	Restwert
Tauchersteg		307.900,-€	-	0,-€
T-Steg mit Stahlbrücke und vorgelagertem Holzsteg	460.500,-€		175.700,-€	162.000,-€
Slip mit Kran und Schwimmsteg	599.600,-€		269.900,-€	106.900,-€
		45.400,-€		0,-€

Tabelle 5 Stand 2020²

Sämtliche Kosten für Planungen, Genehmigungen und die Sanierung selbst sind durch die zukünftigen Betreiber*innen der Anlagen zu tragen.

12.4. Entgelte für wasserbauliche Anlagen

Für die Nutzung der Wasserflächen durch die losen wasserbaulichen Anlagen (Vorhalten und Betrieb) ist an das WSA ein Mietzins zu entrichten. Dieses durch das WSA festgelegte Nutzungsentgelt leitet sich aus dem Nutzungszweck ab.

Folgende Entgelte können als unverbindliche Orientierungswerte angenommen werden:

Nutzungszweck	Entgelt	Hinweise
Sport- und Freizeitnutzung	2,00 €/m ² / Jahr	Für eingetragene Vereine ist eine Entgeltabsenkung möglich.
Gewerblich	3,50 €/m ² / Jahr (7% des hälftigen Bodenrichtwertes des anliegenden Grundstücks/Jahr/m ²)	Als Bodenrichtwert kann der in der Bodenrichtwertkarte für die Landeshauptstadt Kiel zu der benachbarten gewerbliche Nutzung verzeichnete Wert herangezogen werden.

Stand Juli 2021

Nähere Informationen können in dem von der Wasser- und Schifffahrtstraßenverwaltung des Bundes bereitgestellten [Verwaltungsvorschrift der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes zu den Nutzungsentgelten \(VV-WSV 2604/Version 2021.1\)](#) entnommen werden.

²Entnommen aus der Anlage 13 zur „Wertermittlung“, dem Bericht der Ingenieurteam Trebes GmbH und Co. KG vom 06.02.2020, Auftraggeberin: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

E. Weitere Informationen

13. Unterlagen zum Download

Planungsgrundlagen

- Lageplan (M 1:5000)
- Grundkarte (M 1:1.000)
- Luftbild (M 1:1.000)
- Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) mit
 - [Beschluss aus 2015 \(Drs. 0893/2015\)](#)
 - Plan (A3)
- Nachtrag zum SNK Entwicklungsstufen 1+2 mit
 - Plan Stufe 1 (A3)
 - Plan Stufe 2 (A3)
- Flächeneinteilung (M 1: 1.000)
 - Entwicklungsstufe 1 und 2 – Parzellierung
 - Entwicklungsstufe 1 mit Gebäuden
 - Entwicklungsstufe 2 mit Gebäuden
- Bauwerkspläne (1964/1988)
- Beschreibung der baulichen Infrastruktur
- [Gutachten zur Liegenschaft und den Bauwerken](#)
 - Bau – und Zustandsbeschreibung der Gebäude³
 - Überprüfung auf Kriegsaltslasten⁴
 - Orientierende Untersuchung Altlasten⁵
 - Bericht zur Gebäudeschadstoffuntersuchung⁶
 - Bau- und Zustandsbeschreibung der wasserbaulichen Anlagen auf der bundeseigenen Liegenschaft in Kiel, Prieser Strand 16 a⁷
 - Kostenschätzung der Baumaßnahmen für die wasserbaulichen Anlagen auf der bundeseigenen Liegenschaft in Kiel, Prieser Strand 16 a⁸
- Bauvorbescheid (15.09.2020)

³Entnommen aus der Anlage 5 zum Gutachten im kooperierenden Verfahren über die Ermittlung des projektbezogenen Verkehrswerts für die bundeseigene Liegenschaft in 24159 Kiel, Prieser Strand 16a (im Folgenden „Wertermittlung“ genannt), dem Bericht der HPC AG Bremen zur Rückbauplanung – Gebäudeschadstoffkataster vom 18.05.2018, Auftraggeberin: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

⁴Entnommen aus der Anlage 6 zur „Wertermittlung“, Prüfbericht Kampfmittelräumdienst, Auftraggeberin: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

⁵Entnommen aus der Anlage 7 zur „Wertermittlung“, GESA 2017, Auftraggeberin: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

⁶Entnommen aus der Anlage 11 zur „Wertermittlung“, KTC Prieser Strand 16a in 24159 Kiel, Rückbauplanung – Gebäudeschadstoffkataster, HPC, 27.03.2018, Auftraggeberin: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

⁷Entnommen aus der Anlage 12 zur „Wertermittlung“, dem Bericht der Ingenieurteam Trebes GmbH und Co. KG vom 06.02.2020, Auftraggeberin: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

⁸Entnommen aus der Anlage 13, siehe Quelle 4

Unterlagen für Teilnahme am Verfahrensbaustein „Interessensbekundung“

- Bewerbungsbogen einschließlich
 - Benennung der Verantwortlichen mit Kontaktdaten
 - Abtretungserklärung für Nutzungsrechte
 - Finanzielle Unbedenklichkeitserklärung
 - Bewerbererklärung

Informationen

- Orientierungshilfe Bewertungskriterien
- Zeitplan – Schematischer Ablauf
- Entwurf Erbbaurechtsvertrag

Die zum Abschluss der Konzeptbearbeitung einzureichenden Unterlagen (vergl. Ziff. 8.6) werden nach Abschluss der Interessensbekundung den Bewerber*innen zur Verfügung gestellt.

14. Website

Alle hier angegebenen Informationen sowie die jeweilige Aktualisierung des Verfahrensstandes werden auf der Website der Landeshauptstadt Kiel unter www.kiel.de/byc bereitgestellt. Hier sind auch die Antworten auf häufige Fragen (FAQs) rund um die Entwicklung der Liegenschaft des ehemaligen Britischen Yacht-Clubs zu finden.

Weitere Fragen können per E-Mail gerichtet werden an: byc.konzeptverfahren@kiel.de

