

**Konzeptverfahren ehem. Britischer Yacht Club
Sitzung der Vergabekommission vom 29.08.22 zur Empfehlung von Entscheidungen
für die städtischen Gremien zur Vergabe**

Ergebnisprotokoll

(öffentlich)

1. Teilnehmende

Siehe Anlage 1

2. Beschlussfähigkeit:

Sieben der neun stimmberechtigten Mitglieder sind anwesend. Die Vergabekommission ist beschlussfähig. Für Abstimmung gilt gemäß Auslobungsbedingungen die einfache Mehrheit.

3. Selbstverpflichtung:

Die stimmberechtigten und nicht stimmberechtigten Mitglieder der Vergabekommission verpflichten sich der Objektivität im Verfahren und Verschwiegenheit gegenüber Dritten. Die öffentlich zu kommunizierenden Inhalte werden in diesem gemeinsam abgestimmten Ergebnisprotokoll zur Sitzung vom 29.08.22 festgehalten.

4. Hintergrund

Im Konzeptverfahren zum ehemaligen britischen Yacht Club haben sich in der Dialogbörse im November 2021 sechs Konzeptideen für die weitere Teilnahme am Verfahren qualifiziert. Nach dem gemeinsamen Auftakt auf dem Gelände im Januar 2022 hatten die Bewerber*innen gut sechs Monate Zeit, ihre jeweilige Idee zu einem Konzept auszuarbeiten und der Vergabekommission am 26.08.2022 vorzustellen. Durch eine Kooperation zweier Bewerber*innen liegen nun fünf Bewerbungen vor.

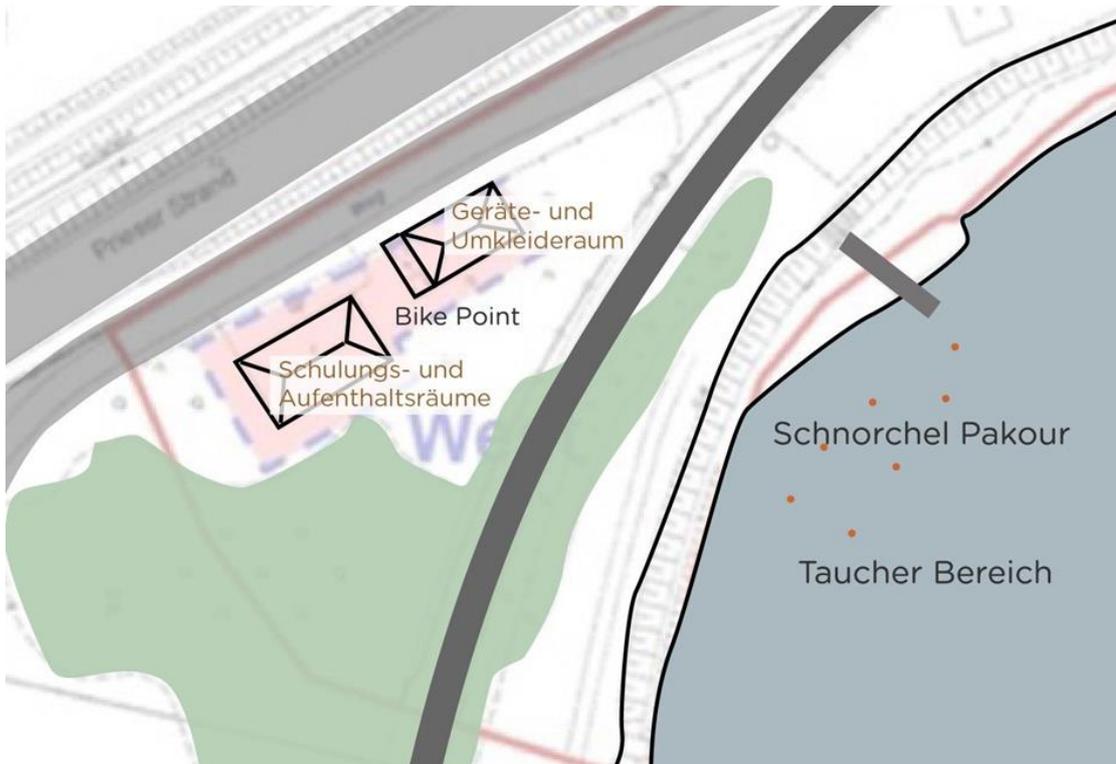
5. Bewerbungen

Zwei der fünf im Juli eingereichten Konzepte beziehen sich alleinig auf die Parzelle West (01_Tauchzentrum, 02_IGTP). Ein Konzept bewirbt sich auf die Nutzung aller drei Parzellen (05_Njord Harbour) und zwei Konzepte zielen auf die Nachnutzung der Parzellen Mitte und Ost ab (03_Open Harbour, 04_Open City Bay). Alle Bewerbungen zeichnen sich durch eine große Ideenvielfalt für diese maritime Lagegunst aus, wie z. B. Tauchzentrum, Ausrüstungspier, Gläserne Werft mit Liegeplätzen, nachhaltiger Bootsbau, kulturelle, maritime und Bildungsangebote, um nur einige zu nennen. Die Kommission würdigt ausdrücklich das Engagement sämtlicher Bewerber*innen zur Erstellung der Beiträge.

5.1. Kurzdarstellung der Projekte

01 Tauchzentrum (für die Parzelle West)

Das vereinsgetragene Konzept zielt darauf ab, die Parzelle West dafür zu nutzen, Jedermann/-frau den Tauchsport im Kontext mit Meeres- und Umweltschutz niederschwellig zugänglich zu machen. Soziale Teilhabe und Nachwuchsförderung sind ebenso Konzeptbestandteil wie angewandte Bildung und Forschung. Für den Zugang zum Wasser über die zu sanierende Taucherpier besteht eine Kooperation mit der Bewerbung 02_IGTP.



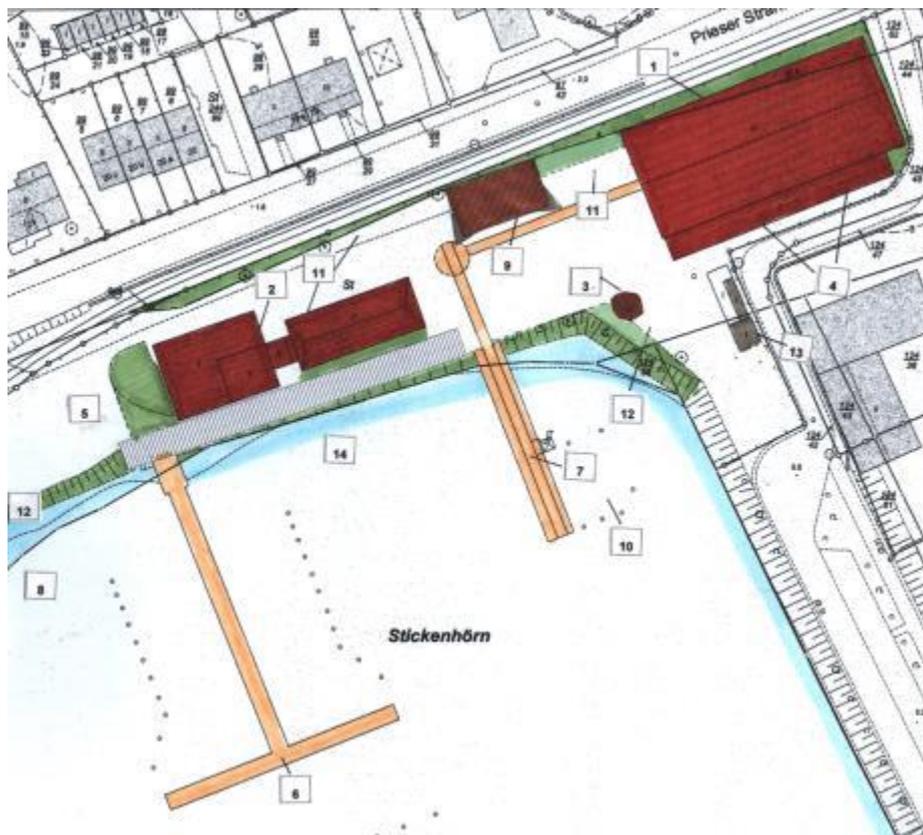
02 IGTP (für die Parzelle West)

Im Mittelpunkt der unternehmensgetragenen Bewerbung Interessengemeinschaft Taucherpier (IGTP) steht die ehemalige Taucherpier. Diese soll nach Sanierung durch die Bewerber*innen als Kommissions- und Ausrüstungspier für Spezialboote (u. a. Offshore, Forschung) dienen. Es besteht ein großes Interesse, eine Beitrag zur qualitätsvollen Entwicklung des Geländes für eine breite Öffentlichkeit zu leisten. Es besteht eine Kooperation mit der Bewerbung 01_Tauchzentrum.



03 OpenHarbour (für die Parzellen Mitte und Ost)

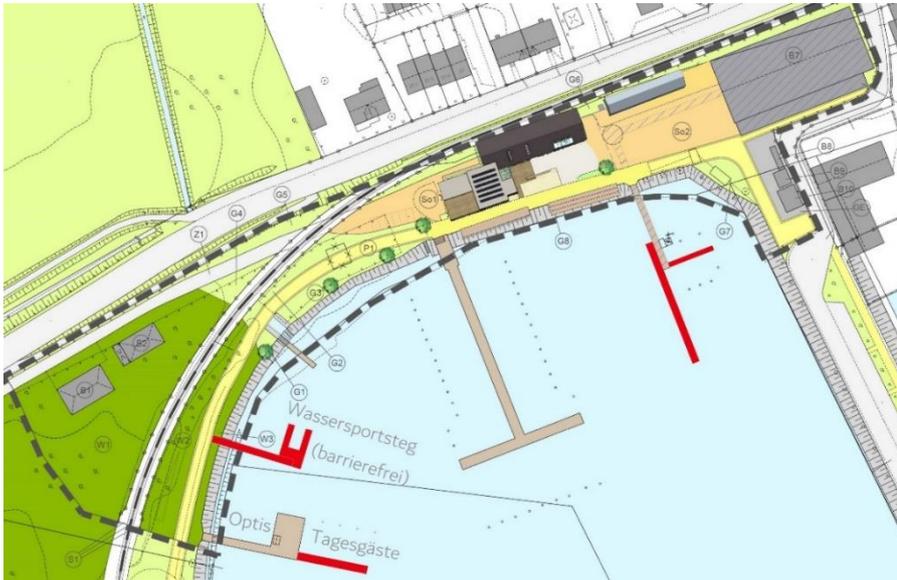
Im Mittelpunkt des Open Harbour mit seiner Gläsernen Werft in der denkmalgeschützten Holzhalle im Osten, Ausstellung und Bibliothek im Gebäudebestand der Parzelle Mitte sowie Liegeplätzen am T-Steg steht vornehmlich die Kultivierung und Vermittlung des klassischen Bootsbaus und dem Betrieb dieser Yachten. Dieses Kompetenzzentrum steht allen Interessierten offen. Im Rahmen von Kooperationen mit örtlichen Schulen und dem Sportverein wird der klassische Bootsbau für die Jugendlichen erlebbar. Als Partner gewonnene lokale Unternehmen, ebenfalls auf der Parzelle Mitte im Gebäudebestand ansässig, ergänzen das Kompetenzzentrum und Bildungsangebote um die Themen Meeresschutz und marine Produkte. Das Konzept sieht vor, die wasserbaulichen Anlagen von der Landeshauptstadt Kiel anzumieten. Die inhaltliche Ausrichtung des öffentlichen Angebots obliegt einem Verein. Der Betrieb erfolgt durch eine zu gründende Betreibergesellschaft, mit dem Wunsch einer Minderheitenbeteiligung der Landeshauptstadt Kiel.



04 Open City Bay (für die Parzellen Mitte und Ost)

Die Open City Bay setzt auf den Dialog von Kultur, Natur und Wissenschaft unter Einbindung der Bürger*innen der beiden Ortsteile Pries/Friedrichsort und Holtenau. Die gläserne Werft in der denkmalgeschützten Holzhalle mit dem Schwerpunkt Reparatur statt Neubau bietet Einblicke in den Bootsbau und Mitmachprojekte. Zugunsten einer Verbesserung der Ökobilanz des Bootssports erfolgen Wissenstransfer sowie Forschungsarbeit mit den auf Parzelle Mitte neu errichteten Co-Working-Räumen für maritime Gewerke. Die wasserbaulichen Anlagen werden übernommen und sukzessive erweitert. Neben Liegeplätzen werden die Wasserflächen durch ein Angebot verschiedener Wassersportangebote genutzt. Abgerundet wird das Angebot durch maßvolle kulturelle Veranstaltungen zu Lande und zu Wasser. Die aktuell

noch als GmbH verantwortliche zeichnende Trägerschaft wird entsprechend der Umsetzungs- und Betriebsanforderungen gemeinsam mit den Projektpartnern in eine entsprechende Trägerstruktur überführt.



05 Njord Harbour (für die Parzellen West, Mitte und Ost)

Der Njord Harbour zeigt eine Fortführung des Waldbestandes von Parzelle West auf den überwiegenden Anteil der Parzelle Mitte. In diesem „Urbanen Wald“ sind eine inklusive Kindertagesstätte (Parzelle West) und ein Lernpfad zum Thema „Aktiver Klimaschutz“ verortet. Die denkmalgeschützte Holzhalle beheimatet eine „Gläserne Werft“ für einseh- und erlebbaren modernen Bootsbau aus nachwachsenden Rohstoffen sowie einen Multifunktionsbereich im westlichen Drittel der Halle für Bildungsangebote zum Thema Meeres- und Klimaschutz sowie Vermittlung der angewendeten Bootsbau-technologien. Letztere werden in Kooperation von Wissenschaft, Wirtschaft und Vorreitern des Segelsports von internationalem Renommée weiterentwickelt. Der westliche Anbau an die Halle wird ininigem Abstand zu dieser durch einen Neubau ersetzt, der baulich mit einem Neubau auf der Parzelle West verbunden ist. Hier finden sich die Segelvereine unter einem gemeinsamen Dach zusammen. Die wasserbaulichen Anlagen werden als Sportboothafen sowie für die Präsentation von Hochleistungsrennyachten genutzt. Der Betrieb erfolgt durch eine von den Projektpartnern zu gründende Betreibergesellschaft.



6. Bewertung der Bewerbungen

Grundlage für die Bearbeitung der Aufgabe waren die formalen und inhaltlichen Vorgaben der Verfahrensauslobung. Die fünf Bewerbungen wurden zunächst einer formalen (Einhaltung von Fristen, Vollständigkeit der Unterlagen) und dann einer inhaltlichen Prüfung (z.B. planerische (tlw. zwingende) Vorgaben der Auslobung, Bewertungskriterien) unterzogen.

6.1. Formale Prüfung der Bewerbungen

Auf die Parzelle West beziehen sich die Bewerbungen 01_Tauchzentrum und 02_IGTP (Interessensgemeinschaft Taucherpier) als alleinigen Bewerbungsgegenstand sowie und die Bewerbung 05_Njord Harbour, die sich auf alle Parzellen bezieht und dieses Drittel der Flächen mit einschließt. Da im Rahmen der Auslobung geforderte Unterlagen, die Auskunft über die Finanzierung des Projekts geben (z. B. Finanzierungszusage, Angaben zur Immobilienfinanzierung, Wirtschaftsplan zur Entwicklung und dem Betrieb), bei allen drei Bewerbungen fehlen, sind diese leider unvollständig eingereicht worden. Auch im Rahmen der Vorstellung dieser Konzepte (26.08.2022) konnten diese Fehlstellen durch die jeweiligen Bewerber*innen nicht gefüllt werden.

Aufgrund dieses formalen Mangels empfiehlt die Vergabekommission einstimmig, dass

- für den Bewerbungsgegenstand Parzelle West alle drei Bewerbungen von dem weiteren Verfahren auszuschließen sind.
- aus selbigem Grund die Bewerbung 05_Njord Harbour auch für die Parzellen Mitte und Ost auszuschließen.

Da damit keine wirksame Bewerbung für die Parzelle West vorliegt, empfiehlt die Vergabekommission einstimmig,

- das Konzeptverfahren für die Parzelle West aufzuheben und die Parzelle außerhalb des Konzeptverfahrens frei zu vergeben
die Verwaltung damit zu beauftragen, eine vertragliche Lösung mit den Bewerber*innen, deren Konzept sich alleinig auf die Parzelle West bezieht (01_Tauchzentrum und 02_IGTP) außerhalb des Verfahrens herbeizuführen, da die inhaltliche Ausrichtung dieser beiden in Kooperation eingereichten Bewerbungen für den Standort sehr zu befürworten ist. Gerade das Konzept 01_Taucherzentrum zeichnet sich dadurch aus, da ein Zusammenschluss aus gemeinwohlorientierten Vereinen sich im Kontext von Ausbildung und Durchführung des Tauchsports hinaus für eine niederschwellige und inklusive Vermittlung des Reichtums und der Schutzwürdigkeit des Meeres einsetzt – in Kooperation mit örtlichen Bildungseinrichtungen, Wissenschaft und für Jede*n.
Die Bewerbung 02_IGTP zeichnet sich dadurch aus, dass die beteiligten Unternehmen sich für die Aneignung der Liegenschaft durch die Öffentlichkeit einsetzen wollen und dem Tauchzentrum mit der Sanierung der Taucherpier den Zugang zum Wasser ermöglichen.
- dass die Vergabekommission von der Verwaltung über die Gesprächsergebnisse, das weitere Vorgehen und vor dem ggf. resultierenden Abschluss von Verträgen einzubeziehen ist.

6.2. Inhaltliche Prüfung der Bewerbungen

Die inhaltliche Prüfung der im Verfahren verbleibenden Konzepte erfolgt anhand der Maßgaben und Bindungen der Auslobung sowie den Rückmeldungen der städtischen Fachstellen zu den Konzepten.

Aufgrund des formalen Ausschlusses von drei der fünf Bewerbungen verbleiben zwei inhaltlich zu beurteilende Konzepte – 03_Open Harbour und 04_Open City Bay. Beide inhaltlichen Ausrichtungen der Konzepte finden großen Zuspruch in der Vergabekommission.

Beide auf die Parzellen West und Ost ausgerichteten Bewerbungen zeigen Konkretisierungsbedarfe zur Herstellung der Genehmigungsreife. Deshalb wird eine direkte Vergabe von Erbbaurecht*en durch die Vergabekommission grundsätzlich als nicht zielführend angesehen und eine Anhandgabe zur Qualifizierung der zu präferierenden Bewerbung empfohlen.

03 Open Harbour

Inhaltlich zeichnet sich das Konzept Open Harbour durch seinen Traditionsbezug und das Ziel, kulturelles Erbe zu bewahren aus. Es verortet das Thema „klassische Yachten“, das bereits zur Zeit der Briten auf der Liegenschaft durch alljährliche Veranstaltungen gepflegt wurde in Praxis und Theorie für alle Interessierten an diesem Ort neu. Der idyllische Charakter des ehemaligen Britischen Yacht Clubs wird durch diese Nutzung unterstrichen, der Ort könnte so zu einem charmanten Ausflugsziel werden.

Hervorzuheben ist, dass die mit lokalen marinen Unternehmen vorgesehenen Kooperationen den soliden Konzeptschwerpunkt des Bewahrenden um kleine innovationsausgerichtete Nutzungen ergänzen. Der Grundgedanke des Restaurierens statt Neubau sowie Beförderung und Bündelung lokaler mariner Kompetenzen mit internationaler Reichweite zum Thema nachhaltiger Meeresschutz und - Bewirtschaftung überzeugt. Das von allen Partnern in Aussicht gestellte Angebot zur Partizipation lokaler Bildungseinrichtungen sowie weiteren Interessierten stellt eine behutsame Belebung des ehemaligen Britischen Yacht Clubs in Aussicht. Dennoch verbleibt der Eindruck, dass die zukünftige Identifikation des/der Einzelnen mit dem Ort überwiegend über die Nutzung „klassische Yachten“ erfolgen wird. Für diese in Kiel einzigartige Südlage an der Wasserkante sollten räumlich und inhaltlich darüber hinausgehende Angebote für die Öffentlichkeit entwickelt werden.

Der Wunsch, die Landeshauptstadt Kiel als Eignerin von Minderheitsanteilen in die Betreibergesellschaft zu integrieren erscheint nachvollziehbar. Da vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage die Auslobung die finanzielle Einbringung der Stadt in die Konzepte ausschließt (vergl. finanzielle Unbedenklichkeitserklärung) erscheint diese Option aber derzeit nicht realistisch. Zudem lassen die für den Umgang mit der Parzelle Mitte und den wasserbaulichen Anlagen angegebenen Beweggründe auf das Erfordernis schließen, Finanzierungsbedarfe zu Lasten der städtischen städtebaulichen Zielstellungen zu reduzieren bzw. Kosten in Teilen auf die Ausloberin zu übertragen, was nicht im Sinne der Auslobung ist. So wäre für die Finanzierung des Konzepts im Sinne der Auslobung Alternativen aufzuzeigen.

Hinsichtlich der baulichen Infrastruktur, die in diesem Kontext eine Fortnutzung erfährt, ist der bauliche Umgang mit der Holzhalle lobenswert. Die nur minimal vorgesehenen Eingriffe und das Raumklima des Kalthallenbetriebs der „Gläserne Werft“ für traditionellen Bootsbau kommen dem Substanzerhalt des Holzbaus zugute.

Zu der Bewerbung 03_OpenHarbour wird durch die Vergabekommission herausgearbeitet, dass das Konzept die städtische Maßgabe der baulichen Neuordnung der Parzelle Mitte (Abrisse von Gebäude B3 und Teilabrisses von Gebäude B3a) zugunsten der Umsetzung der Entwicklungsstufe 2 der Liegenschaft nicht berücksichtigt (vergl. Auslobung, Abschnitt 11.4 ‚Vorgaben für die verschiedenen Teilflächen‘: *„Mittelfristig, ... müssen das*

*Kantinengebäude und das anliegende Bürogebäude ... weichen“ / Orientierungshilfe für die Bewerbenden zu den Bewerbungskriterien, Abschnitt ‚Übersicht der Planungsvorgaben‘, lfd. Nr. 3 ‚Mobilität‘ u.a. Verweis auf ‚Nachtrag zum SNK Entwicklungsstufen 1 + 2 mit Plan Stufe 2 – vertiefende Erläuterungen zum Struktur- und Entwicklungskonzept‘, die Anlage 2 – Entwicklungsstufe 2 Plandarstellung stellt wie das Bild 16 der Auslobung das Kantinengebäude und das Bürogebäude als entfallend dar). Auch, wenn die im Konzept angeführten Begründungen nachvollziehbar erscheinen, so war diese Maßgabe allen Bewerber*innen bekannt und wird von anderen Bewerbungen für den Bewerbungsgenstand Parzelle Mitte eingehalten.*

Die Vergabekommission empfiehlt deshalb einstimmig,

- die Bewerbung 03 Open Harbour wegen fehlender Berücksichtigung inhaltlicher Vorgaben vom weiteren Verfahren auszuschließen.
- das Verfahren nicht aufzuheben, da mit dem Konzept 04 Open City Bay eine formal und inhaltlich vollständige und bewertbare Bewerbung vorliegt.

04 Open City Bay

Das Konzept überzeugt durch seinen Ansatz, das Kernelement der gewerblichen „Gläsernen Werft“ und den Hafen mit vielfältigen teilhabeorientierten Nutzungen zu Wasser und zu Land zu verschneiden.

Hinsichtlich der baulichen Infrastruktur, die in diesem Kontext eine Fortnutzung erfährt, ist der bauliche Umgang mit der Holzhalle bemerkenswert. Die nur minimal vorgesehenen Eingriffe und das Raumklima des Kalthallenbetriebs der „Gläserne Werft“ für traditionellen Bootsbau kommen dem Substanzerhalt des Holzbaus zugute.

Als positiv wird bewertet, dass niederschwellige auf das Bootshandwerk ausgerichtete Angebote zum individuellen Kompetenzerwerb sowie von Wirtschaft und Wissenschaft kooperierende Forschungstätigkeiten im nachhaltigen Bootsbau und -Betrieb auf das „Erhalten statt Wegwerfen“ abzielen. Der Nachhaltigkeitsaspekt findet sich nicht nur im Gewerbebetrieb sondern auch in der Gebäudeplanung- und Nutzung wieder.

Das Konzept zeugt von großer Offenheit – es ist auf Begegnung ausgerichtet, für die Menschen der Ortsteile und die darüberhinausgehenden Besucher. Ein vielfältiges Angebot von Freizeit, Bildung und Kultur in Innen- und Außenräumen für alle am Mitmachen, Lernen, Erleben und Genießen Interessierten soll mit Kooperationspartnern und den Bürger*innen gestaltet werden. Die Außenanlagen werden aufgewertet und stehen der öffentlichen Nutzung offen.

Nach eingehender inhaltlicher Prüfung des Konzept 04 Open City Bay empfiehlt die Vergabekommission

- die Anhandgabe der Parzellen Mitte und Ost an die Bewerber*innen des Konzepts 04 Open City Bay gemäß Auslobung unter folgenden Maßgaben:
 - Reduzierung der Stege auf ein umweltverträgliches Maß
 - Präzision des Kulturkonzepts und Konkretisierung des Betreiberkonzepts hierfür
 - Detaillierung des Finanzplans über 5 Jahre - Nutzung und ihre Finanzierung getrennt nach „erforderlichen Nutzungen für den Betrieb“ und „Wunschnutzungen“

- Konkretisierung des Kooperationskonzepts: Aufzeigen verbindlich zu vereinbarenden Kooperationen, Definition der betroffenen inhaltlichen und räumlichen Bereiche einschließlich Partnerbestätigung(en)
- Trägerkonzept mit Definition der Rollen aller Beteiligten
- Einfügsamkeit der Gebäude – Überarbeitung der Architektur in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Kiel
- Schriftlich zu vereinbarende Kooperationsverpflichtung mit dem/den Nutzer*in der Parzelle West

6.3. Gremienbeteiligung

Die politische Diskussion um die Empfehlungen der Vergabekommission in den Ortsbeiräten Holtenau und Pries/Friedrichsort sowie der Gremien (Bauausschuss/Ratsversammlung) erfolgt anhand eines „Antrags der Verwaltung“ nicht-öffentlich aufgrund der beizufügenden Unterlagen der Bieter*innen mit deren Aussagen zur Wirtschaftlichkeit. Ziel ist, die Entscheidung der Ratsversammlung in 2022 (Novembersitzung) herbeizuführen.

6.4. Vertragsgespräche mit den Bewerber*innen

Einladungen zu Gesprächen an die 3 Bieter*innen der Beiträge 02_IGTP, 01-Taucherzentrum und 04_Open City Bay erfolgen nach der Entscheidung der Ratsversammlung.

6.5. Öffentlichkeitsarbeit

Das endabgestimmte Ergebnisprotokoll dieser Sitzung wird auf der Web-Seite www.kiel.de/byc veröffentlicht.

Gez. Jessica Böttger, Projektleitung
Stadtplanungsamt
byc.konzeptverfahren@kiel.de

Anlage 1 Liste der Sitzungsteilnehmer*innen

Anlage 1 Liste der Sitzungsteilnehmer*innen

Stimmberechtigte Mitglieder				
	<i>Funktion</i>	<i>Vorname</i>	<i>Name</i>	<i>Teilnahme</i>
1.	Landeshauptstadt Kiel, Stadtbaurätin	Doris	Grondke	+
2.	Landeshauptstadt Kiel, Stadtrat	Gerwin	Stöcken	entschuldigt
3.	Ortsbeirat Holtenau, Vorsitzende	Heidi	Toscan	+
4.	Ortsbeirat Friedrichsort, Vorsitzender	Bernhard	Tiedemann	+
5.	SPD Ratsfraktion, Mitglied	Volkhard	Hanns	+
6.	Ratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Mitglied	Arne	Langniß	+
7.	CDU Ratsfraktion, Mitglied	Wolfgang	Homeyer	+
8.	SSW Ratsfraktion	Marvin Stephan	Schmidt	+
09.	AfD Ratsfraktion	Eike Julius	Reimers	entschuldigt

Nicht stimmberechtigte Mitglieder				
	<i>Funktion</i>	<i>Vorname</i>	<i>Name</i>	<i>Teilnahme</i>
10.	Montag-Stiftung Urbane Räume, Beratung	Annekathrin	Bake	+
11.	Stadtplanungsamt, Amtsleitung	Florian	Gosmann	+
12.	Amt für Immobilienwirtschaft, Sonderimmobilien, Verfahrensmanagement	Kerz	Anika	+
13.	Stadtplanungsamt, Gesamtstädtische Planung, Moderation	Lipinski	Bastian	+
14.	Stadtplanungsamt, Verfahrensmanagement, Projektleitung	Böttger	Jessica	+