



**Kurzprotokoll zur 4. Sitzung des Planungsbeirates
zum Planungsprozess des Konversionsprojekts
„Die Zukunft am Wasser – MFG 5 Areal in Kiel – Holtenau“**

am: 23.02.2016
um: 18.00 Uhr
im: Gemeindehaus der Ev. Luth. Kirchengemeinde Holtenau, Kastanienallee 18

Teilnehmer: Teilnehmerliste sowie weitere Bürgerinnen und Bürger

TOP 1: Begrüßung und GM

- Vorschlag zur Änderung der Tagesordnung
- Anlass der GM: Bürgermeister Todeskino
- Sachstand Zwischennutzung (Flüchtlinge, Entmagnetisierungsanlage): Hr. Völmicke

Herr Kulbarsch begrüßt die Anwesenden. Die Sitzung findet im Beisein des Bürgermeisters, Herrn Todeskino, und zahlreich erschienenen Bürgerinnen und Bürgern statt.

Die heutige Tagesordnung wird wie vorgeschlagen geändert. Danach übergibt Herr Kulbarsch das Wort an den Bürgermeister Todeskino, der den Anlass für seine Teilnahme an der Sitzung erläutert.

Ab März werden die Gremien der Selbstverwaltung über den Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchungen durch eine Geschäftliche Mitteilung (GM) informiert. Für die Entwicklung des MFG 5-Areals wurde ein Aufwand von 87 Mio. € ermittelt. Für die Landeshauptstadt besteht nach der derzeitigen Kostenschätzung ein Anteil von 26 Mio. €.

Seit Jahren hat die Landeshauptstadt Kiel einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen stellt eine Herausforderung dar. Das Konversionsgebiet bietet die Möglichkeit eine Fläche von rund 80 ha als vitales, mischgenutztes Quartier zu entwickeln. Der Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen, die Machbarkeitsstudie zur Verlegung des ABz Kiel und das Logistikgutachten mit ihren Ergebnissen bilden die Basis für das weitere Vorgehen.

Den Ortsbeiräten Holtenau und Pries/Friedrichsort, Bauausschuss, Wirtschaftsausschuss und Finanzausschuss sowie der Ratsversammlung wird im April 2016 eine Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

Derzeit wird das Areal zwischengenutzt. Zur Erläuterung des Sachstandes übergibt der Bürgermeister das Wort an Herrn Völmicke.

Auf dem Areal finden unterschiedliche Nutzungen statt. Vornehmlich im nördlichen Teil des Geländes sind Flüchtlinge untergebracht. Allerdings ist, da nicht absehbar ist, in welchem Maß weitere Gebäude notwendig sind, auch die Unterbringung von Flüchtlingen im südlichen Teil geplant. Gegenüber dem Offiziersheim und auf dem Plateau wurden zwischenzeitlich Gebäude bezogen. Anhand einer Karte erläutert Herr Völmicke die für die Aufstellung von Containern geplanten Standorte. Er weist dabei darauf hin, dass im Hinblick auf die städte-

bauliche Entwicklung des Areals eine Nutzung im Süden und auf dem Plateau die Planung nicht behindern darf.

Für den Bau der Entmagnetisierungsanlage ist eine Nutzung auf dem Plateau bis Ende 2018 vorgesehen. Danach erfolgt ein Umzug zur Halle 94, die bis September 2021 entsprechend genutzt werden soll.

TOP 2: Vorstellung Anlagen zur GM

- Präsentation VU inkl. KoFi: Hr. Rösener (Gutachter STERN)
- Präsentation MaBa Tonnenhofverlagerung: Hr. Völmicke
- Präsentation Logistikgutachten: Hr. Kreutz (KiWi)

Eine Arbeitsgemeinschaft unter Federführung von STERN GmbH wurde mit den Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Der Gutachter, Herr Rösener, erläutert den vorliegenden Abschlussbericht, der nach einer mehrjährigen Erarbeitung erstellt wurde. Der Bericht ist in drei Teile gegliedert.

Nach einer Analyse der Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken, sogenannte SWOT-Analyse, wurden im laufenden Prozess die Potentiale für unterschiedlichste Nutzungen eingehend ausgelotet. Im Hinblick auf Nutzungen für Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Tourismus etc. wurden durch Expertengespräche und mit Hilfe von hinzugezogenen Gutachtern die Möglichkeiten analysiert und geprüft. Dazu gehörten auch Untersuchungen der Möglichkeiten des MFG 5-Areals als Standort für die Produktion von Offshoreanlagen. Besondere Bedeutung ist für den Bereich Gesundheitswirtschaft ermittelt worden, da sehr gute Voraussetzungen am Standort Kiel gegeben sind (Kieler Uni, Dienstleistungsstandort).

Das vorliegende Entwicklungskonzept sieht nach Verlagerung des „Tonnenhofs“ in den Plüschowhafen im Norden Flächen für Gewerbe, in der Mitte eine Mischnutzung (Büro, Wohnen und Freizeit) und im Süden Wohnen vor. Die Konzeptidee berücksichtigt dabei die verschiedenen Restriktionen, wie z. B. Emissionen vom „Tonnenhof“ oder Höhenbeschränkung durch den vorhandenen Flughafen. Die Erschließung des neuen Stadtteils nach der Konzeptidee soll über den Schusterkrug erfolgen. Daneben soll geprüft werden, ob eine zweite Anbindung erforderlich ist.

Der Abschlussbericht enthält auch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi). Herr Rösener erläutert, dass Annahmen zu dieser groben Kostenschätzung führten. Eine Detaillierung ist zum derzeitigen Stand der Planung nicht möglich. Für die Entwicklung des Areals sind Finanzierungsmittel in erheblichen Umfang erforderlich. In diesem Zusammenhang weist der Gutachter nachdrücklich daraufhin, dass eine rein betriebswirtschaftliche Betrachtung nicht den volkswirtschaftlichen Nutzen, den das Entwicklungsgebiet hat, enthält.

Im Teil II des Abschlussberichts werden die in den Prozess in verschiedenen Ebenen einbezogenen Beteiligten und die Abstimmung mit ihnen dargestellt. Geprüft wurde, ob die Voraussetzungen für die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme gegeben sind. Da diese nicht gegeben sind, empfiehlt der Gutachter die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. In das Satzungsgebiet sollte neben dem ehemaligen MFG 5-Areal das Grundstück Schusterkrug 25 im Hinblick auf die Erschließung des Geländes einbezogen werden. Weitere Grundstücke am Schusterkrug sind nicht betroffen.

Die Machbarkeitsstudie hat – wie Herr Völmicke berichtet - aufgezeigt, dass die Fläche im Plüschowhafen für den zu verlagernden ABz Kiel des WSA Lübeck die Anforderungen land- und wasserseitig erfüllt. Die Kosten wurden grob mit 23,5 Mio. € geschätzt. Davon müsste die LHK rund 9,5 Mio. € tragen. Erst die Verlagerung des „Tonnenhofs“ ermöglicht eine Entwicklung des Areals nach der Konzeptidee „Vernetzte Stadtteile“.

Für die Entwicklung des Areals ist - wie Bürgermeister Todeskino erläutert - die Schaffung von Baurecht notwendig. Zurzeit liegt das Gelände im Außenbereich. Bauleitplan und die Erschließung sind notwendig, um die Entwicklung des Geländes voranzutreiben. Geplant ist die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs. Die Haupterschließung des MFG 5-Areals ist über den Schusterkrug vorgesehen. Um die Leistungsfähigkeit sicherzustellen, ist vorgesehen, eine zweite Erschließungsstraße zu errichten. Die Kosten für die Maßnahme sind mit 10 Mio. € in der KoFi enthalten.

Der Standort des Tonnenhofs ist Fläche des Bundes. Verschiedene Funktionen werden wahrgenommen (z. B. Lotsenstation). Eine Wohnbebauung nördlich des jetzigen Tonnenhofs würde nicht möglich sein, da die Emissionen des Tonnenhofs und das Baurecht diese ausschließen.

Durch die Verlagerung des Tonnenhofs in den Plüschowhafen können am alten Standort attraktive Wohnbauflächen geschaffen und hohe Einnahmen bei Verkauf der Flächen erzielt werden. Die Gesamtentwicklung des Konversionsgebietes verursacht zu Lasten der LHK unrentierliche Kosten. Um den Finanzierungsbedarf zu begrenzen, ist es notwendig, möglichst hohe Erlöse aus dem Verkauf von Wohnbauflächen („Cash Cow“) zu erzielen.

Alternativ sich ergebende Flächenzuschnitte erläutert Bürgermeister Todeskino anhand eines Planes falls die Verlagerung des Tonnenhofs in den Plüschowhafen nicht vorgenommen wird und der Tonnenhof an seinem bisherigen Standort verbleiben sollte. Die für Wohnbebauung zur Verfügung stehende Fläche würde sich erheblich vermindern und das Projekt mit einem zusätzlichen Finanzierungsbedarf von ca. 7 Mio. belastet. Die Kosten für die Herrichtung der Kaikanten im Plüschowhafen fallen immer an – ob der Tonnenhof verlagert wird oder nicht.

Das MFG 5-Areal kann unter der Voraussetzung der Verlagerung des Tonnenhofs zukünftig Platz für 3.000 Einwohner bieten. Durch städtebauliche Maßnahmen kann sich das Gebiet zu einem Ort mit gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen entwickeln.

Aus logistischer Sicht wurde für die gewerbliche Entwicklung des MFG 5-Geländes eine gutachterliche Bewertung der verschiedenen Verkehrsträger (Straße, Wasser, Schiene) vorgenommen. Wie Herr Kreuz von der KiWi GmbH berichtet, wurden anhand verschiedener Kriterien die Bedarfe von Unternehmen unterschiedlicher Branchen untersucht. Der Gutachter kam zum Ergebnis, dass die Kaikante und Gleisanschluss ein Standortvorteil und somit ein Alleinstellungsmerkmal für die Flächenvermarktung sind, aber die Verkehre weitergehend über die Straße abgewickelt werden. Der Gutachter empfiehlt zur Flächenvermarktung und für den Fall eines konkreten Ansiedlungsinteresses die planerische Berücksichtigung der Kaikantennutzung. Die Gleisanbindung ist für die Flächenentwicklung nicht bedeutend.

TOP 3: Weiteres Verfahren

- Finanzierungsmodelle: Bürgermeister Todeskino
- Antrag Städtebauförderung: Bürgermeister Todeskino

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen ist - wie Bürgermeister Todeskino berichtet – die Durchführung eines Wettbewerbs vorgesehen. In drei Jahren soll der rechtliche Rahmen für Baurecht gegeben sein. Er geht davon aus, dass jenseits 2020 die ersten Häuser auf dem MFG 5-Areal gebaut werden können.

Gern hätte die LHK auf einem Teil des Areals eine LWGS durchgeführt. Aufgrund der notwendigen Nutzungserweiterung für den Bau der Entmagnetisierungsanlage auf dem Plateau musste von den Planungen für 2020 Abstand genommen werden. Allerdings würde die LHK

weiterhin gern eine LWGS durchführen. Wie das MIB mitgeteilt hat, werden die Ergebnisse der LGS in Eutin evaluiert. Die LHK wartet das Ergebnis der Evaluation und die darauf aufbauende Entscheidung des Landes ab, danach wird entschieden, ob, wie und wann das Verfahren für die Durchführung weiter verfolgt werden kann.

Das ehemalige MFG 5-Areal soll zu einem zukunftsorientierten und vernetzten Stadtteil entwickelt werden. Dazu gehört neben der Entwicklung von Wohnbauflächen auch das zur Verfügung stellen von Gewerbeflächen. Rund 4 ha Gewerbefläche sind jährlich in der LHK notwendig. Auf dem Areal können nach dem Konzept „Vernetzte Stadtteile an der Förde“ 15,2 ha reine Gewerbefläche entwickelt werden.

Folgende Beschlüsse werden für die Selbstverwaltung vorbereitet:

- Festlegung des Entwicklungs- und Finanzierungskonzeptes entsprechend dem Ergebnis der VU
- Beschluss über eine Sanierungssatzung
- Beschluss zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes
- Festlegung der Grundzüge einer Durchführungsvereinbarung mit WSA und BlmA zur Verlegung des Tonnenhofes in den Plüschowhafen und zum Erwerb der Flächen
- Bestätigung der Förderanträge zum Städtebauförderungsprogramm 2016
- Auftrag an die Verwaltung zur haushalterischen Absicherung der erforderlichen Eigenmittel für das Projekt.

TOP 4: Verschiedenes

Ein Bürger fragt, ob die Möglichkeit besteht, auf dem Areal Wohnen + Arbeiten zu verbinden sowie einen Liegeplatz für ein Boot zu haben. Nach dem Konzept ist vorgesehen, dass im Süden nur Wohnbebauung realisiert wird, aber im Mischgebiet wäre die gewünschte Verzahnung von Wohnen + Arbeiten umsetzbar. Im Bereich des jetzigen Tonnenhofs wären z. B. Schwimmhäuser vorstellbar, so Bürgermeister Todeskino.

Vor dem Hintergrund der Frage nach der Zusammenarbeit mit der BlmA berichtet Bürgermeister Todeskino über die gute und konstruktive Zusammenarbeit mit der BlmA.

Zurzeit wird ein Gutachten zur Regionalwirtschaftlichen Entwicklung des Flughafens erarbeitet. Ein Bürger fragt, ob die Entwicklung des Areals eine andere ist, wenn der Flughafen zukünftig nicht mehr benötigt wird. Bürgermeister Todeskino betont in diesem Zusammenhang die Beschlusslage der Selbstverwaltung. Danach ist beim Planungsprozess vom Bestand des Flughafens auszugehen. Die Entwicklung des ehemaligen MFG 5-Areals mit ausstehenden Bewertungen für den Flughafen zu verbinden, würde der aktuellen Beschlusslage nicht gerecht und den Planungsprozess für das Konversionsgebiet um Jahre verzögern.

Auf Nachfrage erläutert Bürgermeister Todeskino, dass alle jetzigen und zukünftigen Nutzungen bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie für die Verlegung des Tonnenhofs berücksichtigt wurden. Bis zum Ende des Jahres ist es erforderlich, dass die WSV Planungssicherheit für den Umzug zum neuen Standort erhält.

Welche Maßnahmen sind im Bereich der jetzigen Eishalle bei der weiteren Planung vorgesehen, so die Frage eines Bürgers. Herr Völmicke erläutert, dass die Lärmproblematik durch Flugzeugmotorenprüfung bekannt ist und im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden muss, z. B. über eine Einhausung.

Auf Nachfrage eines Bürgers teilt Bürgermeister Todeskino mit, dass die Durchführung eines Wettbewerbs nach einer Europaweiten Ausschreibung geplant ist.

Der Gutachter, Herr Rösener, plädiert für die Entwicklung des MFG 5-Areals ohne Berücksichtigung der Ergebnisse des in Erarbeitung befindlichen Gutachtens für den Flughafen. Eine weitere Verzögerung im Planungsprozess sollte unbedingt vermieden werden. Die Öffnung des Areals hat den Bürgerinnen und Bürgern die Qualität des Geländes offenbart.

Das Entwicklungskonzept „Vernetzte Stadtteile“ sieht eine Mischnutzung des ehemaligen MFG 5-Areals vor. Danach sollen im Norden Gewerbeflächen, auf dem Plateau ein Mischgebiet und im Süden Wohnbauflächen sein. Die Beschlusslage der LHK sieht – wie Bürgermeister Todeskino erläutert – auf Wohnbauflächen auch sozialen Wohnungsbau vor. Auf dem Gelände soll bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Hinsichtlich der Erschließung des Geländes erfolgt eine Nachfrage. Dazu erläutert der Bürgermeister u. a. eine Erschließung südlich des Flughafens.

Für das ehemalige Offiziersheim ist eine In-Wert-Setzung vorgesehen.

Der Planungsbeiratsvorsitzende, Herr Kulbarsch, dankt für die rege Beteiligung an der Planung eines neuen Stadtteils und schließt die Sitzung.

Herbert Kulbarsch
Vorsitzender des Planungsbeirates

Margot Buchert
Protokoll