



Zu Punkt **der Tagesordnung**

Beschlussvorlage		0642/2011
- öffentlich -		
Datum	Gremium	Berichterstatter/in
Ö 18.08.2011	Bauausschuss	Bürgermeister Todeskino
Ö 14.09.2011	Wirtschaftsausschuss	Bürgermeister Todeskino
Ö 29.09.2011	Ratsversammlung	Bürgermeister Todeskino
Betreff: Ansiedlung "Möbel Kraft" in Kiel Grundsatzbeschluss		

Antrag:

- 1.) Die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrum des Unternehmens Möbel Kraft AG in Kiel wird begrüßt.
- 2.) Der Durchführung des in der Begründung dargestellten „Verfahrens“ zur Entwicklung der Kleingartenanlagen „Prüner Schlag und Brunsrade“ zwischen Westring, Hasseldieksdammer Weg, Großer Grüner Schützengilde und Olof-Palme-Damm als Standort für ein Möbelmarktzentrum mit Erschließung über den Westring wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, alle erforderlichen Beschlüsse vorzubereiten und den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 3.) Die Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH wird gebeten, die Verhandlungen mit der Möbel Kraft AG entsprechend den unter „Verfahren“ aufgeführten Inhalten mit dem Ziel aufzunehmen, die Kleingartenanlagen „Prüner Schlag und Brunsrade“ an die Möbel Kraft AG zur Weiternutzung und anschließend zur Bebauung mit einem Möbelmarktzentrum zu verkaufen.

Begründung:

Hintergrund: Ziele der Landeshauptstadt Kiel im Bereich Einzelhandel

Gemäß des beschlossenen Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes (Drs.-Nr. 0861/2010) will Kiel Oberzentrum mit attraktivem Einzelhandelsangebot bleiben und diese Funktion ausbauen. Bei Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden vor allem absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in den Branchen Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimenten gesehen. Entsprechend dem Konzept ist auch die Ausweisung eines neuen Sonderstandortes zu prüfen.

Konkreter Anlass:

Das Unternehmen Möbel Kraft plant die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrum in Kiel. Die Firma gehört zur Krieger-Gruppe, die nach eigenen Angaben mit über 6.000 Beschäftigten hinter IKEA der zweitgrößte Möbelhändler in Deutschland ist.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Möbelhauses „Möbel Kraft“ mit ca. 40.000 m² Verkaufsfläche sowie die Errichtung eines zusätzlichen Möbeldiscounters „Sconto“ mit ca.

8.000 m² Verkaufsfläche. Die Investitionssumme wird laut der Möbel Kraft AG 40 bis 60 Mio. € betragen und dauerhaft 250 bis 300 Arbeitsplätze in Kiel schaffen. Die zu gründende Betriebsgesellschaft des Möbelhauses wird ihren Sitz in Kiel haben und daher die Steuern in Kiel zahlen.

Standortsuche:

Dem Standortvorschlag lag eine erste Einschätzung zu Alternativ-Standorten seitens der Verwaltung zugrunde (s. Anlage 1), die anhand der Kriterien Flächengröße, kurzfristige, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, Planungsrecht und verkehrliche Anbindung untersucht wurden. Von besonderer Bedeutung war hierbei stets die Umsetzbarkeit des Standortvorschlags.

Bei den Standortalternativen handelt es sich um die Bereiche „Kiel-Suchsdorf , Steenbeker Weg - Technologiepark Heidelberger (1)“, „Kiel-Schreventeich, Kronshagener Weg (2)“, „Kiel-Südfriedhof, Kleingartenanlagen Prüner Schlag und Brunsrade (3)“, „Kiel-Gaarden Süd und Kronsburg, Ostring / Segeberger Landstraße (4)“, „Kiel-Elmschenhagen, B 76 / Wellseedamm (5)“, „Kiel-Moorsee, Technologiepark Süd (6)“ und „Kiel-Moorsee, Wellsee Süd (7)“.

Im Ergebnis kommt die Verwaltung zu der Auffassung, dass kurzfristig nur der Standort „Prüner Schlag und Brunsrade“ zwischen Westring, Hasseldieksdammer Weg und Olof-Palme-Damm umsetzbar ist (s. Anlage 2). Möbel Kraft spricht sich für den Standort aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage in Verbindung mit potentiellen Einzugsbereichen aus.

Das ca. 17 ha große Gelände am Westring wird aktuell für Kleingärten genutzt. Die ca. 340 Parzellen in den Anlagen „Prüner Schlag und Brunsrade“ sind vom Generalpachtvertrag zwischen dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V. und der Landeshauptstadt Kiel erfasst. Es handelt sich um Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Die Inanspruchnahme der Fläche löst individuelle Entschädigungsansprüche von Kleingärtnern und nach Bedarf und Möglichkeit einen gesetzlichen Anspruch auf Ersatzflächen aus.

Rahmenbedingungen der Planung:

Die favorisierte Fläche soll einer strukturellen Entwicklung und Neuordnung zugeführt werden. Zum Schutz und zur Abschirmung der nördlich und südlich angrenzenden Nutzungen - Schützengilde und Wohnbebauung am Hasseldieksdammer Weg - sollen grüngestaltete Abstandsflächen mit einer Mindestbreite von 20 bis 30 m angelegt werden. Die Grün- und Wegeverbindung von der Innenstadt über den Schützenpark und die Hasseldieksau Richtung Mettenhof kann in diesem Zusammenhang gestalterisch aufgewertet werden.

Im westlichen Bereich des Gesamtgrundstückes sollen Kleingärten auf dem Areal verbleiben. Die vorgesehene Bebauung mit vorgelagerter Stellplatzanlage wird auf den Westring ausgerichtet. Das Grundstück des Bauvorhabens wird voraussichtlich insgesamt ca. 11,5 ha benötigen. Über die genaue Anzahl der aufzugebenden Kleingartenparzellen kann derzeit keine abschließende Aussage getroffen werden, da das Vorhaben sich in einem sehr frühen Planungsstadium befindet. Die Verwaltung schätzt, dass ca. 2/3 der Kleingärten betroffen sein werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Geländes ist nach erster Einschätzung der Verwaltung über den hier seit dem Bau des Olof-Palme-Dammes wesentlich entlasteten Westring gut möglich. Laut Möbel Kraft ist wochentags mit ca. 2.500 Kunden und am Wochenende mit ca. 5.000 Kunden zu rechnen. Im Rahmen der weiteren Planung sind die verkehrliche Erschließung insbesondere in der Detailplanung des Anschlussknotenpunktes am Westring und des Knotens Westring / A 215 / Schützenwall gutachterlich zu prüfen und Anpassungsbedarfe der Infrastruktur zu benennen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird gutachterlich auch die Verträglichkeit der geplanten Möbelhäuser mit ihren Randsortimenten mit den vorhandenen Einrichtungen, insbesondere den zentralen Versorgungsbereichen geprüft.

Verfahren:

Der inhaltliche Aufbau des Kaufvertrages wird abgeleitet aus dem Verfahren, das das Bundeskleingartengesetz bei der Umwandlung von Kleingärten in Bauland vorgibt. Insofern erfolgt der Verkauf der Fläche in zwei Schritten:

1. Schritt:

In einem ersten Schritt kauft die Möbel Kraft AG das gesamte Grundstück (ca. 17 ha, s. Anlage 2) zu einem Preis, der von einem gemeinsam bestellten Gutachter ermittelt wird. Grundlage der Preisbildung ist der derzeitige Zustand des Grundstückes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den vorhandenen Kleingärten. Mit dem Kauf und der Übertragung des Eigentums gehen die Verträge für diese Fläche auf die Möbel Kraft AG über. Dem für alle Kleingartenanlagen geltenden Generalpachtvertrag der Landeshauptstadt Kiel mit dem „Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V.“ muss Möbel Kraft beitreten mit der Folge der Übernahme sämtlicher Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag. Eine Verschlechterung der Situation der Kleingärtner tritt dabei nicht ein, da die Möbel Kraft AG den bestehenden vertraglichen Status Quo übernimmt und fortführt.

Die Stadt wird die erforderlichen Bauleitplanverfahren, die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 988, einleiten. Die Möbel Kraft AG wird durch einen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet, sämtliche Kosten zur Durchführung der Bauleitplanverfahren zu übernehmen. Bei sämtlichen Fachgutachten fungiert die Stadt als Auftraggeber.

Parallel dazu wird die Möbel Kraft AG eigenständig und ohne Risiko für die Landeshauptstadt Kiel die Entschädigung der Kleingärtner regeln. Dabei soll auf privatrechtlicher Ebene möglichst eine einvernehmliche Lösung herbeigeführt werden, um den Kündigungsweg nach Bundeskleingartengesetz zu vermeiden. Nach Ersatzgärten soll auf dem westlichen Grundstücksteil und auf umliegenden Kleingartenanlagen gesucht werden. Sofern darüber hinaus Bedarf für weitere, neue Ersatzflächen für die Fortführung eines Gartens erforderlich sind, wird sich die Landeshauptstadt Kiel bemühen, der Möbel Kraft AG Ersatzflächen im Stadtgebiet anzubieten. Auch diese Flächen wird Möbel Kraft ggfs. erwerben und herrichten.

2. Schritt:

Nach positivem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, wenn also das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig ist, entsteht für die Möbel Kraft AG eine Nachzahlungsverpflichtung auf den bereits gezahlten Kaufpreis. Die Höhe des nachzuzahlenden Kaufpreises wird ebenfalls wieder von einem gemeinsam bestellten Gutachter ermittelt gemäß den dann geltenden planungsrechtlichen Vorgaben. Beabsichtigt ist, dass sich die derzeit für ein Möbelhaus dieser Größe fehlende verkehrliche und technische Erschließung, sowie die zu leistenden Entschädigungs- und Ersatzzahlungen an die Kleingärtner nicht mindernd auf den Nachzahlungsbetrag auswirken. Die Restflächen im Westen, die nicht von der Möbel Kraft AG für das Vorhaben benötigt werden, sollen weiterhin als Kleingartenfläche genutzt werden. Die Stadt erhält ein Erstandienungs- und Vorkaufsrecht in Höhe des ursprünglichen Verkaufspreises für diese Flächen. Die Stadt verpflichtet sich, die im Zuge des Projektes hergerichteten Kleingartenflächen bei vergleichbarem Zustand zum Einstandspreis (ursprünglicher Ankaufspreis) zurückzunehmen, wenn Möbel Kraft dies verlangt.

Darüber hinaus wird die Stadt von jeglicher Haftung für den Zustand des Grundstückes als auch der Bodenqualität befreit.

Um stadtgestalterisch eine ansprechende Qualität des Gesamtvorhabens zu sichern, wird die Möbel Kraft AG auf eigene Kosten mehrere Architekten beauftragen, Entwürfe für die äußere Gestaltung des Vorhabens anzufertigen. Die Barrierefreiheit des Bauvorhabens wird ebenfalls vertraglich gesichert. Ferner muss Möbel Kraft einen energetisch hohen Standard im Sinne des Ratsbeschlusses Drs. 0706/2010 vom 17.2.2011 erfüllen.

Ein Kernpunkt des Kaufvertrages wird die Verpflichtung für die Möbel Kraft AG sein, sich zum Bau innerhalb einer gewissen Frist und dem Betrieb des Möbelhauses zu verpflichten. Sofern dies nicht erfolgt, wird eine Vertragsstrafe fällig und das Geschäft kann rückabgewickelt werden. Das Recht zur Rückabwicklung des Vertrages soll für die Stadt und für die Möbel Kraft AG auch dann bestehen, wenn der Bebauungsplan nicht die bauliche oder betriebliche Nutzung durch die Möbel Kraft AG zulässt. Für den Rückabwicklungsfall wird angestrebt, Ausgleichsregelungen zu vereinbaren, die die in der Zwischenzeit durch die Projektplanung entstandenen Beeinträchtigungen/Schäden an den Kleingartenanlagen angemessen ausgleichen.

Für den Fall, dass eine Kündigung der Kleingartenanlagen zur rechtssicheren Projektentwicklung erforderlich ist, müsste diese für einen Baubeginn Ende 2013 bis zum 3.2.2013 mit Wirkung zum 30.11.2013 ausgesprochen werden, bei einem noch früheren Baubeginn ein Jahr früher. Voraussetzung für eine rechtsverbindliche Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG ist ein Bebauungsplan oder mindestens ein rechtsverbindlicher Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan, eine erkennbare endgültige Beschlussfassung über den Bebauungsplan und eine Dringlichkeit des Vorhabens.

Zeitlicher Rahmen:

Derzeit wird von der Möbel Kraft AG die Planung ausgearbeitet. Die entsprechenden Beschlussvorlagen werden verwaltungsseitig vorbereitet, sobald Möbel Kraft sein Ansiedlungsansinnen konkretisiert hat. Unter der Voraussetzung, dass die Aufstellungsbeschlüsse zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 988 im September 2011 erfolgen, können die vorgenannten Bauleitplanverfahren bis Anfang 2013 abgeschlossen werden.

Die Ortsbeiräte Mitte und Schreventeich/ Hasseldieksdamm erhalten die Vorlage zur Unterrichtung. Das Vorhaben wird in einer gemeinsamen Sitzung der beiden Ortsbeiräte am 16. August 2011 vorgestellt und erörtert.

In Vertretung

Adolf-Martin Möller
Stadtrat

Anlagen:

1. Standortalternativen

2. Vertragsplan Möbelmarktzentrum Möbel Kraft – im Entwurf, Stand 02.08.2011