

## **Bürgerbegehren Flughafen Holtenau - Kostenschätzung**

Am 24. Juli 2017 wurde ein Bürgerbegehren angezeigt, mit dem Ziel, den Verkehrslandeplatz Kiel-Holtenau zu schließen und dort eine Entwicklung eines neuen, mischgenutzten Stadtteils mit Wohnungsbau und Gewerbe durchzuführen.

Die Frage lautet konkret:

*„Sind Sie dafür, dass der Verkehrslandeplatz Holtenau geschlossen und stattdessen auf dem Gelände ein neuer mischgenutzter Stadtteil mit weitest möglich kommunalem und gemeinnützigem Wohnungsbau sowie Gewerbe entwickelt wird?“*

Das Stadtplanungsamt hat für die Verwaltung auf Anfrage der Vertretungsberechtigten des Bürgerbegehrens eine Kostenschätzung erarbeitet.

### **Vorbemerkung:**

Der zweite Teil der Frage des Bürgerbegehrens, der sogenannte „Mischgenutzte Stadtteil“ ist nicht hinreichend konkretisiert und erlaubt eine Vielzahl von Auslegungen und somit Kostenvermutungen. Mangels einer fundierten städtebaulichen Rahmenplanung lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt keine belastbaren Kostenschätzungen erstellen.

Hilfsweise wird sich der Strukturskizze „Variante B – Mischgenutztes Wohn- und Gewerbegebiet (Mischgenutztes Quartier)“ des Stadtplanungsamtes aus 2010 - aktualisiert in 2016 – bedient. Für diese wurden im Rahmen des 2016 durch die Prognos AG erarbeiteten Regionalwirtschaftliche Gutachten für das Flughafengelände Kiel-Holtenau (im weiteren Gutachten genannt) Kosten ermittelt. Diese Kostenbetrachtung bezieht sich auf den Zeitraum 2016 bis 2045 (also 30 Jahre). Weitere Details zur Kostenschätzung sind dem Gutachten (Drucksache 0875/2016), das auch über das Ratsinformationssystem der LHK abrufbar ist, zu entnehmen.

### **Definition Kosten**

Die von der Prognos AG im Gutachten ermittelten Kosten beinhalten die notwendigen öffentlichen Investitionen für die Durchführung der Maßnahme und die investiven Folgekosten (z.B. für den Bau von Kitas und Grundschule). Laufende Folgekosten, die für die öffentliche Hand anfallen könnten, werden nur für die Grünpflege benannt, Folgekosten für den Betrieb sozialer Infrastruktur werden nicht aufgeführt. Privatwirtschaftliche Investitionen und Folgekosten werden in der Kostenschätzung nicht betrachtet. Ebenso werden keine Annahmen für mögliche Einnahmen, beispielsweise aus Fördermitteln oder aus etwaigen Verkaufs-, Miet- oder Pächterlösen, berücksichtigt. Ausschließlich die städtischen Minderkosten für den Wegfall des Betriebszuschusses an die Flughafen Kiel GmbH werden benannt.

## Annahmen des Gutachtens

### Variante B – Mischgenutztes Wohn- und Gewerbegebiet (Mischgenutztes Quartier)

(Vergleiche Regionalwirtschaftliches Gutachten S. 6-7)

Einstellung des Flughafenbetriebs und Weiterentwicklung des Flughafengeländes zu einem mischgenutzten Quartier. Hierfür sind die Schließung des Flughafens und der Rückbau der Infrastruktur (u.a. Start- und Landebahn, Taxiways, Tower und Tankstelle) erforderlich. Für die 98 ha Gesamtfläche werden folgende Nutzungsarten unterstellt:

- ca. 15 ha Wohnen (Bruttobauland inkl. 15 % Verkehrs-/Grünflächen)
- ca. 3 ha Mischnutzung
- ca. 40 ha Gewerbe (Bruttobauland inkl. 15 % Verkehrs-/Grünflächen)
- ca. 40 ha Grün- und Erholungsflächen



Quelle: Stadtplanungsamt Kiel 2010, aktualisiert 2016

### Umsetzung und Kostenaufteilung

(Vergleiche Regionalwirtschaftliches Gutachten S. 117-123)

Es wird folgendes Umsetzungsmodell angenommen: Die LHK plant die Gewerbeflächen sowie die Hälfte der Grünanlagen, es werden 60 % der Planungskosten hierfür angenommen. Ein externer Vorhabenträger plant die Wohnflächen, das Mischgebiet sowie die andere Hälfte der Grünflächen (40% der Planungskosten).

Die LHK erschließt das Gewerbegebiet. Alle weiteren Erschließungsinvestitionen werden durch private Vorhabenträger durchgeführt. Die Investitionskosten verteilen sich dann entsprechend. Die Pflege der Grünflächen übernimmt die LHK zu 100%. Diese Annahme ist nicht vollständig deckungsgleich mit der Frage des Bürgerbegehrens (siehe dazu Teil 2 der Kostenschätzung).

### Szenariobetrachtung:

(Vergleiche Regionalwirtschaftliches Gutachten S. 94-102, S. 117-123)

Im Gutachten werden für die Entwicklung der Variante B drei verschiedene Szenarien angenommen und berechnet: ein pessimistisches, ein Basisszenario und ein optimistisches Szenario. Die Szenarien unterscheiden sich insbesondere durch die Geschwindigkeit, mit der die Flächenentwicklung voranschreitet, durch unterschiedliche Annahmen zu Kennziffern wie Arbeitsplatzdichte oder Erlöse sowie, besonders für das pessimistische Szenario, durch gesteigerte Kostenannahmen. Das heißt aber nicht, dass die höchsten Kosten zwingend im pessimistischen Szenario auftreten. Durch eine schnellere und vollständige Entwicklung kann dies in einzelnen Kostenkategorien (Grünpflege, Wohnungsbauinvestitionen) auch in den anderen Szenarien der Fall sein.

**Kostenschätzung:**

*I. Zusammenfassende Tabelle der öffentlichen Investitionen*

(Vergleiche Regionalwirtschaftliches Gutachten S.117-121 insbesondere Tabelle 32 (S.119))

<b>Öffentliche Investitionen</b>	Pessimist Szenario	Basis-szenario	Optimist. Szenario	Annahmen aus dem Gutachten
(kumuliert 2016-2045)	<i>In Mio €</i>			
<b>Kosten und Minderkosten der LHK, die durch die Schließung unmittelbar ausgelöst würden (gemäß Gutachten)</b>				
Schließung des Flughafens	0,8	0,7	0,4	Rückzahlung erhaltener Fördermittel und des Betriebsmitteldarlehens, Rückerstattung des Kaufpreises an Seehafen Kiel GmbH, Entschädigung des Luftsportvereins, Planfeststellungsverfahren.
Rückbau	2,1	1,8	1,8	Entspricht 60% der Gesamtkosten (40% über private Vorhabenträger). Rückbau der Start- und Landebahn, Tower und Tankstelle.
<b>Abschätzbare Kosten, die durch eine Entwicklung zu einem gemischtgenutzten Quartier im Zeitraum 2016 bis 2045 (gemäß Gutachten) anfallen würden</b>				
Planungskosten	2,0	1,7	1,7	Entspricht 60% der Gesamtplanungskosten (40% über private Vorhabenträger)
Mehrerlösklausel (Kaufpreisanzahlung für Grundstück)	7,8	6,8	6,8	Greift, wenn das Gelände vor 2026 einer höherwertigen Nutzung zugeführt wird. Werte basieren auf Erfahrungswerten auf den Flächen nördlich des Taxiways. Die Höhe der zu leistenden Aufwendungen ist vom Verkaufswert der Flächen sowie den Verhandlungen mit dem ehemaligen Eigentümer BIMA abhängig und ist somit nur näherungsweise zu bestimmen.
Erschließung Gewerbeflächen	25,3	22,0	22,0	Wird zu 100% von der LHK übernommen.
Grünanlagen (Erstellung/Unterhalt)	7,5	8,3	8,7	Entspricht 50% der Investivkosten und 100% der Unterhaltskosten. Die Erstellung der Grünanlagen erfolgt parallel zu den Wohnbauflächen. Somit fallen Pflegekosten erst im Laufe der Zeit an. Die Kosten für Ausgleich und Ersatz für Gewerbe- und Wohnflächen werden durch die Erstellung der Grünanlagen als abgegolten angenommen.
<b>Unkalkulierbare Kosten aufgrund fehlender Informationen (gemäß Gutachten)</b>				
Altlasten	Nicht bezifferbar			Risiko, Altlastensituation ist nicht ausreichend untersucht, Altlastenverdacht ist allerdings vorhanden. Kosten sind unbekannt – Gutachten wäre zu erstellen

## II. Mögliche zusätzliche Kosten oder Kostenanteile für die öffentliche Hand

(Vergleiche Regionalwirtschaftliches Gutachten S. 121-123 und Tabelle 34 (S. 123))  
 Aufgrund der Offenheit der Fragestellung des Bürgerbegehrens ergibt sich auch für die Kostenschätzung eine Unklarheit über weitere mögliche Kosten. Im Gutachten wird angenommen, dass die Erschließung und Entwicklung der Wohnflächen und der Flächen des Mischgebiets vollständig durch einen externen Vorhabenträger erfolgt. Es würden somit keine Kosten für die LHK anfallen. Bei der Umsetzung von kommunalem Wohnungsbau jedoch würden anteilige Kosten bis maximal der genannten Summen (100% kommunaler Wohnungsbau) für die öffentliche Hand anfallen. Hiervon würden anteilige Kosten für die LHK anfallen, wenn kommunaler Wohnungsbau umgesetzt wird. Dieser Anteil geht aus der Fragestellung des Bürgerbegehrens nicht hervor.

Mögliche weitere öffentliche Investitionen (kumuliert 2016-2045)	Pessimist Szenario	Basis-szenario	Optimist. Szenario	Anmerkung
<i>In Mio €</i>				
Erschließung Wohnflächen und Mischgebiet	37,8	34,1	31,8	Anteil der öffentlichen Hand an diesen Investitionen ist aus der Fragestellung des Bürgerbegehrens nicht ableitbar.
Investition Wohnungsbau	151,8	159,9	159,9	Anteil der öffentlichen Hand an diesen Investitionen ist aus der Fragestellung des Bürgerbegehrens nicht ableitbar.
Zusatzkosten Planung, Grünanlagen, Rückbau (aus dem Gutachten hochgerechnet)	Ca. 3,2	Ca. 2,7	Ca. 2,7	Das Gutachten geht von einer Übernahme von 40% der Planungs- und Rückbaukosten sowie 50% der Erstellungskosten für Grünanlagen durch Private aus. Bei Verminderung des privaten Anteils im Wohnungsbau ist auch hier mit erhöhten Kosten zu rechnen.

### **Minderkosten**

Den Kosten stehen Minderkosten durch den Wegfall des Betriebszuschuss für die Flughafen GmbH gegenüber. Im Gutachten wurde von einem Zuschussbedarf von jährlich zwischen 365.000 € und 470.000 € Zuschuss ausgegangen. Bezogen auf 30 Jahre wären das zwischen 10,8 Mio. und 12,6 Mio. Euro (Vergleiche S. 83-88 und 103 aus dem Gutachten).

Die Ratsversammlung hat im Juni 2016 beschlossen, dass die Landeshauptstadt Kiel die Flughafen Kiel GmbH (Flughafengesellschaft) auch künftig mit der Erbringung gemeinwirtschaftlicher Aufgaben betraut und hierfür werden ab 2018 jährlich bis zu 200 T€ von der Landeshauptstadt Kiel bereitgestellt werden (Drucksache 0474/2017).

Daher werden die Minderkosten durch den Wegfall des Betriebszuschuss für die Flughafen GmbH als jährliche Kosten ab 2018 angegeben.

### **„Fiskalische Rentabilität“ und „return on invest“**

(Vergleiche Regionalwirtschaftliches Gutachten S. 130-132)

Im Gutachten werden abschließend die öffentlichen Aufwendungen den zu erwartenden Erträge aus u.a. Flächenverkäufen und Steuereinnahmen mithilfe anerkannter Berechnungsmethoden gegenübergestellt (fiskalische Rentabilität) und der Zeitpunkt berechnet an dem sich die eingesetzten Investitionen amortisieren (return on invest). Dieser Zeitpunkt würde innerhalb von 18 (bis 2034) bis 28 Jahren (bis 2044) erreicht. Nach 30 Jahren Betrachtungszeitraum ist die „fiskalische Rentabilität“ positiv mit Mehreinnahmen gegenüber den Kosten von 13,9 Mio. bis 58,6 Mio. Euro.

**Ansprechpartner:**

Stadtplanungsamt Kiel

Bastian Lipinski

Telefon: 0431 - 901-2584

E-Mail: [bastian.lipinski@kiel.de](mailto:bastian.lipinski@kiel.de)