

Kopie D II

Zu Punkt der Tagesordnung

Beschlussvorlage			Drucksache 0439/2018
			Einbringung 08.05.2018
Datum	Gremium	Federführung	
Ö 17.05.2018	Ratsversammlung	Stadtplanungsamt, 61.1.1	
Betreff: Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept "Wir machen Wik", hier: "Struktur- und Nutzungskonzept für das Areal Marinetechnikschule"			

Antrag:

1. Das Struktur- und Nutzungskonzept für das Areal Marinetechnikschule (s. Anlage 1) wird zur Umsetzung für die Konversion der Liegenschaften der ehemaligen Marinetechnikschule und der ehemaligen Bundeswehrfachschule beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Areal der Marinetechnikschule von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Rahmen der Erstzugriffsoption zu erwerben. Sollte die Kieler Wirtschaftsförderung (KiWi), vorbehaltlich einer Aufsichtsratsentscheidung, den gewerblich nutzbaren Bereich im Norden des Areals - nach positiver inhaltlicher wie wirtschaftlicher Prüfung – entwickeln wollen, kann die KiWi den Erwerb direkt von der BImA für diese Teilfläche durchführen (s. Anlage 2).
3. Parallel zur kooperativen Grundstücks- und Gebäudewertermittlung ist eine immobilienwirtschaftliche Machbarkeitsstudie für das Areal zu beauftragen. Ziel ist die umsetzungsbezogene Überprüfung der anspruchsvollen Nutzungsmischung – sowohl finanziell wie auch organisatorisch. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist ein Beteiligungsformat zu finden, das allen Interessierten die Chance eröffnet, ihre Vorstellung von ihren Ideen zum Umsetzungsmodell einzubringen.
Für die Machbarkeitsstudie werden Planungsmittel in Höhe von 60.000 Euro freigegeben.
4. Sollten für den Erwerb des Areals nicht ausreichend Haushaltsmittel zu Verfügung stehen, sind die Inhalte des Struktur- und Nutzungskonzeptes soweit wie möglich als Zielsetzung für die Entwicklung des Areals mit der BImA zu vereinbaren.

Begründung:

Anlass:

Die Landeshauptstadt Kiel als Marinestandort steht vor der Herausforderung, die von militärischer Nutzung frei gezogenen Liegenschaften in der Wik geeigneten zivilen Nutzungen zuzuführen (Konversion).

Nach Beschluss des Haushaltsausschusses des Bundestages kann die BImA Konversionsgrundstücke an die Kommune zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren veräußern (sogenannte Erstzugriffsoption). Die BImA hat mit Schreiben vom 30.10.2014 der Stadt die Liegenschaften der ehemaligen Marinetechnikschule (Block B, Maschinenhallen I – III, Aula) und der Bundeswehrfachschule (Schulgebäude) entsprechend angeboten.

Durch Vorlage einer Zweckerklärung – hier in Form eines Struktur- und Nachnutzungskonzeptes - konkretisiert die Kommune die erwünschte zivile Nachnutzung. Das Konzept ist durch die Selbstverwaltung der Kommune zu beschließen. Es dient als Grundlage für die Wertermittlung im sogenannten kooperativen Verfahren durch die Sachverständigen der BlmA und der Kommune. Erfolgt die Zustimmung der BlmA zur Zweckerklärung, veranlasst diese die Wertermittlung.

Beschlusslage:

Die Verwaltung wurde mit Beschluss vom 18.05.2017 (Drs.-Nr. 0304/2017) beauftragt, ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für den Ortsteil Wik zu erstellen und als Auftakt die Erarbeitung eines Struktur- und Nutzungskonzeptes für das Areal der Marinetechnikschule vorzunehmen. Der Auftrag umfasst die Einbindung der Öffentlichkeit in das Verfahren. Der Beschluss nimmt Bezug auf diverse, vorangegangene Beschlusslagen (vgl. Drs.-Nr. 0256/2001, 0894/2014, 0131/2015,...).

Ziel ist die qualitätsvolle Entwicklung eines mischgenutzten, urbanen Quartiers mit einem hohen Anspruch an Inklusion. Um diesen Qualitätsanspruch bzw. diese Steuerungstiefe zu erreichen, bedarf es des Ankaufs des Areals.

Prozess:

Das Stadtteilentwicklungskonzept wird unter der Dachmarke „Wir machen Wik“ durch öffentliche Beteiligungsformate begleitet. Im September 2017 wurde der Grundstein für einen breiten Dialog über die Entwicklung der Wik mit einem Schwerpunkt auf dem Teilquartier Marinetechnikschule gelegt. Austausch und Diskussion erfolgte zunächst in der Lenkungsgruppe (aus Vertretern der Fraktionen, Ortsbeirat und Verwaltung) über die Potentiale und Themenfelder für die zukünftige Entwicklung des Areals im Marinequartier. Gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern, Kindern, sowie Jugendlichen wurden Hinweise, Bedarfe und Nutzungsvorschläge für die Entwicklung des Ortsteils und das Areal der Marinetechnikschule gesammelt. In der öffentlichen Planungswerkstatt im Maschinenmuseum am 11.11.2017 brachten viele Interessierte ihre Ideen und Wünsche ein. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung können dem Bericht entnommen werden (s. Anlage 3).

zu Antragspunkt 1: Konzept

Das Konzept basiert auf der Analyse der Situation vor Ort, der Auswertung übergeordneter Planungen sowie rechtlicher Rahmenbedingungen. Weiterhin orientiert es sich an den politischen Vorgaben und wägt die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung ab (s. Kapitel V 1+2 der Anlage 2). Hierbei gingen nur Vorschläge in das Konzept ein, die auch auf der Maßstabsebene einer städtebaulichen Planung und im Plangebiet des Areals der Marinetechnikschule zu verorten sind. Detaillierte Vorschläge zu Einzelnutzungen finden daher keine Berücksichtigung auf dieser Ebene.

Das Ergebnis der Planung kann dem Bericht entnommen werden (s. Anlage 1).

Die zentralen Ziele für die Entwicklung des Areals sind:

- ein gemischt-genutztes Quartier mit einer hohen städtebaulichen Qualität auf Grundlage des reichen geschichtlichen Erbes
- Wohnen für verschiedene Zielgruppen und in unterschiedlichen Wohnformen vorwiegend im südlichen Bereich (inkl. 30% sozialer Wohnraum)
- Raum für eine innovative gewerbliche Entwicklung in der Wik – schwerpunktmäßig am nord-östlichen Rand des Areals
- soziale und kulturelle Angebote für Quartier, Stadtteil und darüber hinaus

Freiraum und Erholung

- Übernahme der wesentlichen Grünstrukturelemente aus dem Rahmenplan Marinequartier Kiel-Wik durch Berücksichtigung der geplanten Allee entlang der Herthastraße und der Baumreihe entlang der Arkonastraße
- Nutzbare Freiflächen zur Deckung des sich aus der Umnutzung ergebenden Bedarfs an Erholungsgrünflächen und als Beitrag zur Senkung der bestehenden Unterversorgung mit Erholungsgrün im Ortsteil Wik, Freiraum als Begegnungs-, Aufenthalts- und Aktionsort zu Beförderung des gesellschaftlichen sozialen Miteinanders, u.a. durch einen öffentli-

chen Platz innerhalb des Quartiers und Vorhalten von Kinderspielmöglichkeiten im grünen Innenhof der ehem. Marinetechnikschule.

- Behutsame Gestaltung der Außenanlagen unter Berücksichtigung historischer Elemente, um die einmalige Historie des Marinequartiers und seiner Gebäude zur Geltung zu bringen
- Wahrung / Herstellung der Vorgartenzonen entlang der Herthastraße zur Unterstützung der repräsentativen Westseite des Schleusenpark

Bildung / Soziale Infrastruktur

- Kindertagesstätte zur Deckung des sich aus der Umnutzung ergebenden Bedarfs und als Beitrag zu Senkung der bestehenden Unterversorgung im Ortsteil Wik
- Öffentliche Nutzung von Gebäudeteilen durch Ausstellungen und/oder Bildungseinrichtungen wie die Volkshochschule am südwestlichen Rand des Quartiers.

Inklusion / Starke Nachbarschaften

- Barrierefreie Entwicklung des Areals (Hochbau, Freiraum, Mobilität...)
- Steigerung der nachbarschaftlichen Identifikationsfindung aller Quartiersnutzer und Bewohner, dauerhafte Stärkung von Nachbarschaften durch differenziertes Raumangebot (private Wohnräume/Arbeitsplatz, Wohngemeinschaft/Betriebsgemeinschaft, Hausgemeinschaft/Arbeitsgemeinschaft, Quartiersgemeinschaft/Besucher)
- Bereitstellung von Räumen/Flächen für Begegnungs-, Aufenthalts- und Gemeinschaftsangebote im Innen- und Außenraum, belebte Erdgeschosszonen im Neubau, hochwertige Freiraumgestaltung, kommunikative Höfe, Vernetzung ins Umfeld

Mobilität / Autoarmes Quartier/ Klimaschutz

- Reduktion des motorisierten Individualverkehrs auf ein Minimum, Carsharing, E-Mobilität, Fahrradstation, starker ÖPNV im Umfeld des Quartiers – weitgehend autofreier Innenhof
- Hoher Anteil an regenerativer Energiegewinnung vor Ort zur Deckung des lokalen Energiebedarfs, soweit mit den Belangen des Denkmalschutzes machbar

Historie / (bau-)kulturelles Erbe

- Im Zuge der Umnutzung respektvoller Umgang mit dem denkmalgeschützten, identitätsstiftenden Gebäudebestand als Zeitzeugen der Marinegeschichte
- Aufzeigen der eng verbundenen Stränge der Stadt-, Marine- und Europageschichte als ein Glied der Perlenkette „Flandernbunker - Nord-Ostsee-Kanal“ entlang der Achse des Schleusenparks
- Hochwertige Gestaltung und Architektur durch qualitätsstiftende Verfahren wie Wettbewerbe

Es handelt sich bei dem Konzept ausdrücklich noch nicht um den finalen städtebaulichen Rahmenplan, den es durch einen Wettbewerb im Anschluss des Erwerbs zu finden gilt.

zu Antragspunkt 2: Ankauf

Die Struktur- und Nutzungskonzept bestimmt wesentlich die Inhalte des Kaufvertrags sowie den Kaufpreis zwischen der Stadt und der BlmA. Der Vertrag beinhaltet grundsätzlich eine Mehr- bzw. Mindererlösklausel, aus der im Falle einer Nutzungsänderung oder Verringerung bzw. Vergrößerung der baulichen Nutzung der Flächen innerhalb der Vertragslaufzeit (regelmäßig 15-20 Jahre) Nachzahlungsverpflichtungen für den Käufer (regelmäßig i. H. v. 80% des Mehrerlöses) bzw. Rückzahlung durch die BlmA fällig würden.

Die Beurteilung des Begriffs „Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe“ obliegt der Beurteilung der BlmA, er ist in keinem Regularium abschließend definiert. Der kommunale Erwerb der Konversionsliegenschaft erfolgt zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne vorheriges Bieterverfahren (HHA Bundestag, 21.03.2012). Darüber hinaus besteht die Option der Inanspruchnahme der Richtlinie der BlmA zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken (VERbRKonv, 22.04.2015). Ein etwaiger Verzicht auf die Erstzugriffsoption ermöglicht Dritten den Erwerb der zur Konversion anstehenden Liegenschaften.

Die KiWi als städtische Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft hat Interesse geäußert, den gewerblich zu nutzenden, nördlichen Bereich als Wissensquartiers für innovative Start-ups und Unternehmen selbst zu entwickeln und zu vermarkten. Aufgrund der zunehmenden Wissensgesellschaft und Innovation sowie der wachsenden Bedeutung eines attraktiven Arbeits- und Wohnumfeldes möchte die KiWi sich aktiv in die Entwicklung eines Wissensquartiers einbringen. Das finanzielle und personelle Engagement der KiWi ist abhängig von einer tiefergehenden inhaltlichen Ausformulierung der Immobilienstrategie als Wissensquartier und einer wirtschaftlichen Machbarkeit sowie einer darauf folgenden Zustimmung durch den Aufsichtsrat. Die Befassung erfolgt parallel zur Wertermittlung. Die KiWi könnte dann als 100% Tochter der LHK den nördlichen Bereich direkt von der BlmA ankaufen und entwickeln.

zu Antragspunkt 3: Immobilienwirtschaftliche Machbarkeitsstudie

Entsprechend der Beschlusslage (Drs.-Nr. 0304/2017), bestätigt durch den unisono im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Wunsch an einer qualitätsvollen Entwicklung, bedarf es einer erheblichen, kommunalen Steuerungstiefe. Diese lässt sich allein mittels Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt erreichen. Nur im Rahmen darauf folgender Kaufverträge wird die Stadt in die Lage versetzt, nutzungsbezogene wie gestalterische Qualitäten bzw. Zielgruppenbezüge sicherzustellen. Daher sollte nach dem Vorliegen der nunmehr zu erarbeitenden Wertermittlung für das Grundstück und die Gebäude auf der Grundlage des Struktur- und Nutzungskonzeptes der Ankauf des Areals vorgenommen werden.

Da die, in der Öffentlichkeitsbeteiligung formulierten Nutzungswünsche durch ihre Breite erhöhte Anforderungen an die Umsetzung - finanziell wie organisatorisch, aber auch planungsrechtlich – stellen, ist parallel zur Wertermittlung im kooperativen Verfahren die ökonomische Tragfähigkeit des Konzeptes durch eine vertiefende, immobilienwirtschaftliche Machbarkeitsstudie zu überprüfen und Vorschläge zum Umsetzungsmodell zu entwickeln. Gerade die geführten Diskussionen mit der Bürgerschaft zeigen diesbezüglich ein Spannungsfeld zwischen einer „marktüblichen“ Entwicklung durch späteren, konzeptgebundenen Abverkauf an die institutionalisierte Immobilienwirtschaft und einer kleinteiligen Vermarktungsstrategie, zum Beispiel an privat organisierten Baugemeinschaften auf. Daher sollte im Rahmen der immobilienwirtschaftlichen Machbarkeitsstudie ein Beteiligungsformat gefunden werden, dass allen Interessierten die Chance eröffnet, ihre Vorstellung von dem jeweiligen Umsetzungsmodell von kundzutun.

Ferner bietet die Studie auch die Möglichkeit, gegebenenfalls eine „Nachjustierung“ des Struktur- und Nutzungskonzeptes aus ökonomischen Gesichtspunkten vorzunehmen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 60.000 € stehen im Stadtplanungsamt zur Verfügung.

zu Antragspunkt 4: Zielvereinbarung

Auch wenn das städtische Ziel, der Erwerb des Areals ist, so kann ohne Kenntnis der Höhe des noch zu ermittelnden Verkehrswertes vor dem Hintergrund der haushalterischen Situation der Stadt der Ankauf noch nicht garantiert werden. In diesem Ausfall-Szenario würde die Stadt die BlmA auffordern, die Ergebnisse des Struktur- und Nutzungskonzept im Rahmen einer dann anstehenden Vermarktung des Areals zur Grundlage zu erheben und bestenfalls als Beurteilungskriterien bei der Angebotsauswertung mit einfließen lassen.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung wie auch das Struktur- und Nutzungskonzept wurden in der Lenkungsgruppe am 10.04.2018 und im Ortsbeirat Wik am 11.04.2018 vorgestellt.

In Vertretung

Dr. Ulf Kämpfer
Oberbürgermeister

Anlage 1: Struktur- und Nutzungskonzept „Areal Marinetechnikschule“
Anlage 2: Etwaige Ankaufsbereiche
Anlage 3: Wir machen Wik - Ergebnisse der Beteiligung