



Antrag

der Landesregierung

Einwilligung in die Veräußerung der landeseigenen Liegenschaft Kieler Schloss

Der Landtag wolle beschließen:

In die Veräußerung der landeseigenen Liegenschaft Kieler Schloss, Gemarkung von Kiel, Flur N 17, Flurstücke 88, 89, 726 mit einer Gesamtgröße von 20.218 qm zum Preis von 1 Euro wird eingewilligt.

Begründung:

Das Land Schleswig-Holstein ist Eigentümer der Liegenschaft Kieler Schloss.

In der Vergangenheit wurde die Liegenschaft vom Land genutzt für die Unterbringung der Landesbibliothek, des Landesamtes für Denkmalpflege sowie der Gemäldesammlung der Pommernstiftung. Außerdem vermietete das Land den Konzertsaal und weitere Räume für (insbesondere kulturelle) Veranstaltungen.

Angesichts des hohen Betriebsaufwandes für die Liegenschaft (Bewirtschaftung und Bauunterhaltung), der ständigen Defizite aus dem Veranstaltungsbereich und besonders der dringenden Notwendigkeit einer umfassenden Grundsanierung entschloss sich die Landesregierung, die Liegenschaft zu räumen, und erteilte im Dezember 1999 dem Finanzministerium den Auftrag, die Liegenschaft zu veräußern. Das Finanzministerium seinerseits beauftragte die GMSH, die Vermarktung zu betreiben.

Wegen der besonderen Bedeutung der Liegenschaft (Interessen der Stadt Kiel), aber auch wegen der besonders schwierigen Rechtsverhältnisse (Katastrophenschutzraum, Belegungsrechte des NDR, Pacht- und Mietverträge, langfristige Bindungen im Veranstaltungsbereich, Denkmalschutz des Rantzaubaus und der Parkflächen) ver-

suchte die GMSH zunächst, über den Weg von Projektentwicklungen den Wert der Immobilie zu erhöhen.

Dies führte nicht zum Erfolg, so dass das Finanzministerium die GMSH im Juni 2002 beauftragte, den Verkauf durch eine europaweite Auslobung zum Abschluss zu bringen. Das Verfahren wurde in zwei Stufen gegliedert. Zunächst wurde nach Veröffentlichung des Auslobungstextes an Interessenten gegen Zahlung einer Schutzgebühr ein Prospekt mit Informationen, die für die grundlegende Beurteilung der Liegenschaft erforderlich waren, versandt. Dieser Prospekt wurde von 13 Bewerbern fristgerecht angefordert.

Auf der Grundlage des Prospektes forderten 6 Bewerber die kompletten Verkaufsunterlagen an. Diese Unterlagen waren sehr umfangreich; sie enthielten unter anderem Liegenschaftsbeschreibung, Wertgutachten, Katasterunterlagen sowie darüber hinaus sämtliche in Bezug auf die Liegenschaft bestehenden Verträge mit Angaben der daraus resultierenden Verpflichtungen, Zahlungen und Erlöse, um den Bewerbern eine realistische Einschätzung zu ermöglichen. Nach Prüfung der Mindestanforderungen hinsichtlich Qualifikation und Bonität erhielten 4 Bewerber gegen Zahlung von 120 Euro die Unterlagen; 2 Bewerber traten von der ursprünglichen Anforderung zurück. Als Termin für die Abgabe von Angeboten wurde der 15. Januar 2003 festgelegt.

Zu diesem Termin gingen 2 Angebote ein, die sich auf die Übernahme der gesamten Liegenschaft bezogen; ein weiterer Bewerber berief sich auf ein bereits früher abgegebenes Teilangebot (ohne Konzertsaal und Verbindungsbau NDR).

Da insbesondere der Konzertsaal dauerhaft defizitär ist und außerdem die Landesregierung vorrangig an der Übertragung der gesamten Liegenschaft interessiert ist, wurden von der GMSH nach Prüfung der Angebote mit den beiden Bietern hinsichtlich der Gesamtliegenschaft Sondierungsgespräche zur Erörterung von Fragen aus den Angeboten geführt und abschließend eine Bewertung der Angebote erstellt, die mit der Empfehlung endete, mit einem Bieter, der „Grundstücksgemeinschaft Kieler Schloss“ – GbR, in konkrete Vertragsverhandlungen einzutreten. Damit endete der Auftrag an die GMSH und das Finanzministerium hat, unter weiterer Hilfeleistung durch die GMSH, die Vertragsverhandlungen aufgenommen.

Die Verhandlungen mit der Grundstücksgemeinschaft sind nunmehr mit einem unterschriftsreifen Entwurf eines notariellen Kaufvertrages abgeschlossen. Eine Änderung der bisherigen Nutzung der Liegenschaft ist nicht vorgesehen. Der symbolische Kaufpreis von 1 Euro rechtfertigt sich aus dem baulichen Zustand der Liegenschaft, den dauerhaften rechtlichen Bindungen, die den künftigen Eigentümer erheblich belasten (mietfreie Überlassung von Büroraum und Konzertsaal an den NDR auf noch rd. 65 Jahre, Duldung der Schutzraumfunktion in der Tiefgarage) sowie den zu übernehmenden Defiziten aus dem Veranstaltungsbetrieb.

Auf der anderen Seite wird durch die Veräußerung des Kieler Schlosses der Landeshaushalt künftig dauerhaft von entsprechenden jährlichen Zuschüssen / Defiziten in Höhe von mindestens 600 T€ entlastet. Nicht berücksichtigt sind dabei die eingesparten Zinsaufwendungen (ca. 350 T€ jährlich) aus der dringend notwendigen

Grundsanierung, die das Land bei Fortführung der Liegenschaft in Eigenregie leisten müsste.

Die Veräußerung der Liegenschaft bedarf wegen der besonderen Bedeutung des Grundstückes der Einwilligung des Landtages gemäß § 64 Abs. 2 LHO. Deshalb haben das Finanzministerium und die Grundstücksgemeinschaft eine Absichtserklärung abgegeben, die diesem Antrag als Anlage beigefügt ist und aus der sich die wesentlichen Punkte des Vertrages ergeben.

Das Kabinett hat in seiner Sitzung am 19. August 2003 in die Veräußerung eingewilligt.