

Finanzministerium | Postfach 71 27 | 24171 Kiel

Ministerin

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Stefan Weber, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/3268

nachrichtlich:

Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofs
Schleswig-Holstein
Dr. Gaby Schäfer
Berliner Platz 2
24103 Kiel

22.11.2019

**Grundstücksentwicklung der Alten Muthesius Kunsthochschule;
Abschluss einer Zielvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem
Land Schleswig-Holstein**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

der geplante Abschluss der Zielvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Land Schleswig-Holstein dient der Grundstücksentwicklung der Alten Muthesius Kunsthochschule.

Für die Umsetzung der geplanten Entwicklung des Grundstücks ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1011 „Alte Muthesius Kunsthochschule“ erforderlich. Einem Bauvorbescheid stand dieser bislang entgegen. Die Ratsversammlung der Landeshauptstadt stimmte der Aufhebung mit Beschluss vom 21.11.2019 zu.

Die Zielvereinbarung dient im Falle eines Vertragsabschlusses zur Grundstücksentwicklung der Absicherung von städtebaulichen Maßgaben der Landeshauptstadt.

Sie hat für das Land Schleswig-Holstein im Hinblick auf einen Verkauf, die Vergabe eines Erbbaurechts oder eine bestimmte Verwertung der Liegenschaft keine verpflichtende Wirkung.

Im Rahmen der dem Finanzausschuss vorgelegten sog. Nachschiebeliste der Landesregierung ist daher zur Umsetzung der möglichen Realisierung im kommenden Jahr eine haushaltsgesetzliche Ermächtigung vorgesehen (Umdruck 19/3227).

Mit freundlichen Grüßen



Monika Heinold

Anlage:
Entwurf Zielvereinbarung

Zielvereinbarung

zwischen
dem Land Schleswig-Holstein

vertreten durch
das Finanzministerium

- nachfolgend '**Land**' genannt -

und

der Landeshauptstadt Kiel, Der Oberbürgermeister,
Stadtplanungsamt
Fleethörn 9, 24103 Kiel

- nachfolgend '**Stadt**' genannt -

Präambel

Die Muthesius Kunsthochschule hat im Jahr 2012 ihren bisherigen Standort am Lorentzendam in Kiel verlassen. In der Folge hat sich auf dem landeseigenen Gelände („Alte MU“) eine kreative Szene angesiedelt. Land und Stadt sind sich darin einig, diesen Akteuren eine dauerhafte Perspektive am Standort zu bieten und sie bei ihrem Ziel der Schaffung eines mischgenutzten Quartiers aus bezahlbarem Wohnen, kreativem Arbeiten und neuartigen Lebensräumen zu unterstützen. Das Land beabsichtigt, das Grundstück der „Alten MU“ so zu verwerten oder zu verkaufen, dass die kreative Szene eine dauerhafte Perspektive vor Ort erhält

Land und Stadt stimmen in dieser Vereinbarung die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendigen Inhalte möglicher Verkaufs- oder Erbbaurechtsverträge des Landes mit Dritten ab.

§ 1

Gegenstand

Gegenstand dieser Vereinbarung sind die städtebaulichen Inhalte möglicher Verträge über den Verkauf oder die Einräumung von Erbbaurechten des Grundstücks der „Alten MU“ (Gemarkung Kiel-N, Flur 018, Flurstücke 472, 474, 541, 544, 546 und 549 sowie Flur 017, Flurstück 734, in Gesamtgröße von 7.684 m²) durch das Land an Dritte.

§ 2

Städtebauliche Zielsetzungen

Das Land erklärt sich bereit, die folgenden Zielvorstellungen der Stadt in mögliche Verträge im obigen Sinne aufzunehmen:

ENTWURF

- a. Vorlage eines detaillierten Bau- und Nutzungskonzeptes für die Liegenschaft, das durch bzw. in Übereinkunft mit den gegenwärtigen Nutzern erarbeitet wurde und für deren innovative Wohn- und Arbeitskonzepte (mischgenutztes Konzept/Quartier, das Wohnen und (kreatives) Arbeiten am Ort vereint) eine dauerhafte Perspektive sichert. Das Konzept soll der Entwurfsplanung gemäß Leistungsphase 3 der HOAI einschließlich Kostenberechnung nach DIN 276 entsprechen.
- b. Das vorgenannte Konzept soll zumindest die Ergebnisse eines erfolgreich durchgeführten Werkstattverfahrens zu Zwecken der Vorentwurfsplanung beinhalten. Das Verfahren wird öffentlich mit mehreren Architekturbüros zur Gestaltfindung des Hochbaues als Vorbereitung der weiteren Entwurfsplanung durchgeführt. Die Aufgabenbeschreibung, die Auswahl der mindestens sechs teilnehmenden Architekturbüros wie auch die Besetzung des Auswahlgremiums sollen mit der Stadt abgestimmt werden. Das (jeweilige) Werkstattverfahren bedarf der Billigung der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein. Das vorgenannte Konzept soll die Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz in Abhängigkeit der bauordnungsrechtlichen Vorgaben von 4.500 m² auf rund 11.000 m² BGF vorsehen. Es ist eine BGF mit einer Zielgröße in Höhe von 6.500 Quadratmetern BGF für Wohnen und einem dem Ort angemessenen Baumassenverhältnis vorzusehen.
- c. Das vorgenannte Konzept hat geförderten Wohnraum als Pilotprojekt in Kooperation mit dem Landesprogramm der sozialen Wohnraumförderung mit mindestens einem Anteil von 1/3 an der unter c. genannten BGF für Wohnnutzung vorzusehen. Innerhalb dieser Anteile ist auch studentisches Wohnen zulässig.
- d. Vorlage einer privatrechtlichen Zustimmung der Landeshauptstadt Kiel zu dem aus unter a. hervorgegangenen Konzept vor Abgabe der Bauantragsunterlagen
- e. Vereinbarung einer Bauverpflichtung innerhalb von vier Jahren ab Baugenehmigung
- f. Grundbuchliche Absicherung des Erhalts der auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks befindlichen, sich über Teilflächen der Flurstücke 734, 474 und 472 erstreckenden öffentlichen Grünfläche zu Gunsten der Stadt und der Allgemeinheit. Der Bereich soll von jeglicher bauantragspflichtiger Bebauung freigehalten werden.
- g. Grundbuchliche Absicherung des Erhalts des über die unter g. genannten Flurstücke verlaufenden öffentlichen, 24 Stunden an sieben Tagen die Woche bestehenden Wegerechts auf einer Wegbreite von 3,0 m zur Nutzung durch Fußgänger / Radfahrer zwischen dem Lorentzendamm und der Brunswiker Straße
- i. Im Rahmen der baulichen Umsetzung sind mindestens die Vorgaben zu Energetischen Mindeststandards für Gebäude, Landeshauptstadt Kiel (EnEV 2009) einzuhalten. Sollten zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung einer Baugenehmigung die Anforderungen der dann gültigen Energieeinsparverordnung - ggf. in Teilen - darüber hinausgehen, verpflichten sich die Vertragspartner, diese einzuhalten.

§ 3

Kostenvereinbarungen

Die Partner dieser Vereinbarung tragen ihre Kosten selbst. Der Stadt entstehen aus dem zu schließenden Grundstückskaufvertrag keinerlei Kosten.

§ 4

Vorhand zu Gunsten der Stadt

Sollte die eingangs genannte, dauerhafte Perspektive nicht durch einen Erbbaurechtsvertrag

ENTWURF

unter Beteiligung der derzeitigen Nutzer sichergestellt werden können, der Vertrag später nicht durchgeführt werden können oder es z.B. zum Heimfall kommen, verpflichtet sich das Land, die Liegenschaft erst dann anderweitig zu verwerten oder zu veräußern, nachdem sie diese der Stadt zum Kauf angeboten hat. Vorbehaltlich der Zustimmung des Landesparlaments und weiterer haushaltsrechtlicher Maßgaben des Landes kann dabei der Kaufpreis in Fortschreibung des im kooperierenden Verfahrens erstellten Verkehrswertgutachtens vom 15.04.2015 ermittelt werden.

§ 5 Schlussbestimmungen

- (1) Die Partner dieser Vereinbarung verpflichten sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung aus irgendwelchen Gründen unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Vereinbarung nicht als Ganzes unwirksam. Die unwirksamen Bestimmungen sollen in dem Sinne ergänzt oder durch wirksame Bestimmungen ersetzt werden, dass sie dem beabsichtigten Zweck am nächsten kommen.
- (3) Jede Änderung oder Ergänzung der Zielvereinbarung bedarf der Schriftform. Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch für eine Änderung dieser Klausel.
- (4) Die Parteien sind sich einig, dass über diese Vereinbarung in öffentlicher Sitzung der Ratsversammlung beraten wird. Die Unterzeichnung der Vereinbarung durch die Stadt erfolgt erst, wenn die Ratsversammlung dem Abschluss der Vereinbarung rechtskräftig zugestimmt hat.
- (5) Genehmigungsrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Verfahren werden durch die Regelungen dieser Vereinbarung nicht berührt.
- (6) Die Zielvereinbarung wird zweifach ausgefertigt; jede Partei erhält eine Vertragsausfertigung.

Für das Land:

Kiel, den

Land Schleswig-Holstein
Endvertreten durch das
Finanzministerium

Für die Stadt:

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt