



Zu Punkt der Tagesordnung

Geschäftliche Mitteilung		0021/2008
- öffentlich -		09.01.2008
Datum	Gremium	Berichterstatter/in
Ö 10.01.2008	Bauausschuss	Bürgermeister Todeskino
Ö 15.01.2008	Finanzausschuss	Bürgermeister Todeskino
Ö 17.01.2008	Ratsversammlung	Bürgermeister Todeskino
Betreff: Entwicklung des Bereichs östlich Auguste-Victoria-Straße (ZOB und Bollhörnkai)		

1. Hintergrund

Vielfältige Versuche, den ZOB mit privaten Investoren einer neuen Gesamtentwicklung zuzuführen, sind in der Vergangenheit gescheitert. Die Rentierlichkeit des Gebäudes, die Notwendigkeit einer Haltestelle für den Busfernverkehr und auch die sehr schwierigen Baugrundverhältnisse im nördlichen Bereich des Geländes (Bunkerfundamente und Altlastenproblematik) haben keine städtebauliche Neuordnung zugelassen.

Der Stillstand hat sich mit der Idee einer sukzessiven Flächenentwicklung geändert. So hat die Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel auf Vorschlag der Verwaltung (Drucksachen-Nr. 0581/2007) am 7. Juni 2007 beschlossen, den nördlichen Gebäudeteil des ZOB am Hauptbahnhof für den Bau eines Gesundheitszentrums mit Hotel zur Verfügung zu stellen. Dieses Projekt ist danach mit dem Investor gemeinsam und konsequent bearbeitet worden. Zur ortsangemessenen und hochwertigen Gestaltung des Neubaus wurde ein Fassadenwettbewerb durchgeführt (Drucksachen-Nr. 0553/2007).

Wird die Vorlage (Drucksachen-Nr. 1289/2008) im nichtöffentlichen Teil des Bauausschusses beschlossen, kann mit dem Neubau an dieser Stelle noch im Februar 2008 begonnen werden. Der Investor hat alle Forderungen der Stadt erfüllt.

Der nördlich verbleibende Restbau (ZOB) sollte mit den aus dem Verkauf der für den Kopfbau vorgesehenen Fläche fließenden Erlöse (einschließlich Stellplatzablösebeträge) aufgestockt und saniert werden (einschließlich Fassadengestaltung). Diese Lösung bot die Chance, den Bereich zukünftig sukzessive weiterzuentwickeln, wobei die Verwaltung immer wieder betont hat, dass eine Haltestelle für den Busfernverkehr hier notwendig und räumlich ebenso richtig platziert ist, wie die Möglichkeit Personenkraftwagen zum Parken abzustellen. Der Bahnhofsbereich ist Drehscheibe des Verkehrs, die alle Verkehrsfunktionen (Bahn-, Bus-, Fahrrad-, Schiffs- und Autoverkehr) hier zentral zusammenführt. Diese Funktion gilt es gerade im Hinblick auf eine Realisierung einer Stadtregionalbahn zu erhalten.

Die vom Investor veranlasste Untersuchung (Vertragspflicht) hat jedoch ergeben, dass die Zwischendecke des ersten Obergeschosses in so starkem Maße sanierungsbedürftig ist, dass eine Sanierung aus Kostengründen nicht mehr zu empfehlen ist. Ein Neubau in gleicher Ausführung wäre nur unwesentlich teurer und würde die Lebensdauer des Bauwerks erheblich verlängern.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist in spätestens 5 Jahren von einer Baufälligkeit des Gebäudes auszugehen, so dass der ZOB ohnehin komplett zu sanieren wäre.

Vor diesem Hintergrund bietet sich nunmehr die Chance, einen Realisierungswettbewerb – von einem Ideenwettbewerb wird Abstand genommen, da sich die grundsätzlichen erläuterten Vorstellungen (s. o.) bereits hinreichend konkretisiert haben – auszuloben, in dem die Möglichkeiten einer städtebaulichen Neuordnung des Areals sowie die Etablierung zusätzlicher, den Bereich belebender Nutzungen untersucht werden. Dabei spielt eine Rolle, inwieweit ein mehrgeschossiges Parkhaus und noch Raum für weitere Nutzungen (Dienstleistungen, Einzelhandel...) geschaffen werden könnten. Es ist zu untersuchen, ob die Funktion des Busfernverkehrs in den Straßenraum verlegt werden kann, denn die Organisation der bisherigen Haltestelle ist unansehnlich, kriminogen und führt zu teils unhaltbaren Zuständen.

Ziel des Wettbewerbs sollte es auch sein, eine finanzielle Tragfähigkeit aufzuzeigen.

Als Voranfrage wird derzeit auch die Einbeziehung der Fläche des Bollhörnkais in den Realisierungswettbewerb, die ebenfalls zur Entwicklung ansteht, geprüft. Denn hier bietet sich die - nicht durch die mehrstreifige Kaistraße getrennte - Chance, Kiel ans Wasser zu bringen.

2. Weitere Vorgehensweise

Mit dem Bau des HGZ wird kurzfristig zum Anfang 2008 begonnen (Abbruchbeginn nach Umsetzung der notwendigsten Interimsmaßnahmen nach RV-Beschluss). Es wird nach erteilter Baugenehmigung nach derzeitigem Terminplan Mitte 2009 fertiggestellt sein. Der erforderliche ZOB-Parkhausneubau mit integriertem neuen ZOB-Kiel wird hiervon entkoppelt und nach zügig verfolgter Bauplanungsvorbereitung dann voraussichtlich ab Anfang 2009 realisiert werden können. Hierzu sollen die unter Antragspunkt 1 genannten Einnahmen maßgeblich zur Finanzierung verwendet werden. Im Einzelnen werden die Terminabfolgen beider Bauvorhaben wie folgt angestrebt:

- Hotel- und Gesundheitszentrum
 - Baubeginn Anfang Februar 2008 mit ZOB-Teilabbruch nach Durchführung der erforderlichen Interimsmaßnahmen und Baufertigstellung / Inbetriebnahme Juni / August 2009
 - Interims-ZOB-Parkhausbetrieb für Hbf-Kunden und insbesondere andere Dauerparker (100 P-Baulasteintragungen /Anlieger) bis Ende 2008 mit den entsprechenden betriebsbedingten provisorischen Vorkehrungen (Spindel-Ertüchtigung und ggf. Oberdeck-Ersatzrampe an der Kaistraße)

- ZOB-Restfläche

Zur Planungsvorbereitung bis zum Baubeginn einer Haltestelle für den Busfernverkehr und Parkhaus einschließlich evtl. Neunutzungen wird ein Zeithorizont von mindestens 12 Monaten unterstellt, da aus Sicht der Verwaltung ein Realisierungswettbewerb vorgeschaltet werden sollte.

Es wird von einer reinen Bauzeit von insgesamt 10 Monaten bei Vorfertigungsbauweise für den ZOB-Parkhausbau ausgegangen. Der ZOB-Restabbruch könnte - wie o. a. - für Ende 2008 mit den flankierenden Ersatzmaßnahmen für die ZOB-Organisation und die Dauerparkerersatzflächen (ca. 260 PKW-Stellplätze 45 % HGZ / 55% Anlieger, etc), die ortsnah im Umfeld zu suchen sind - ggf. teilweise Unterbringung in der Ostseehallen-TG - erfolgen.

Die Landeshauptstadt Kiel wird den Mindeststellplatzersatzbedarf während der ZOB-Parkhaus-Bauzeit ab ggf. Anfang 2009 – Ende 2009 für das HGZ (80 PKW-St.) und weitere Anliegerstellplätze (40 – 60 PKW-St.) – also insgesamt 120 – 140 Ersatzstellplätze auf möglichst eigenen Flächen (ortsnah 300-m-Entfernung – ggf. Verfügungsflächen am Bollhörnkai) sicherzustellen haben.

Zukünftige Planungsschritte werden in einzelnen Beschlussvorlagen den Gremien zeitnah vorgelegt.

Ergänzend mündlicher Bericht.

gez. Peter Todeskino
Bürgermeister