



► **Nr. VO/2014/02057**  
**öffentlich**

Lübeck, 20.10.2014

## Antwort

**Verantwortliche Bereiche:**  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

**Bearbeitung:** Dietmar Lindner (E-Mail: dietmar.lindner@luebeck.de Telefon: 122-2331)

## Antwort auf Anfrage AM Zander zur Herreninsel

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.10.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.11.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### **Anlass:**

Anfrage des BM/AM Herrn Zander in der Sitzung des Hauptausschusses am 07.10.2014  
VO/2014/01978 zur Umsetzung der Bürgerschaftsbeschlüsse zur Siedlung Herreninsel.

Anfrage: Wie ist der Sachstand bzgl. Der Umsetzung der am 01.Juli 2010 (TOP 13.8, Drs. 553, 2. AT)  
und am 28. November 2013 (VO/2013/01072) zur Siedlung Herreninsel gefassten  
Bürgerschaftsbeschlüsse?

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: -  
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen  
gem. § 47 f GO ist erfolgt:  
Begründung:

Ja  
 Nein  
Belange von Kindern und Jugendlichen sind  
nicht tangiert.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja (Anlage 1)

### **Antwort:**

Antwort zu 1 des Bürgerschaftsbeschlusses vom 01.Juli 2010:

Im September 2011 wurde den Mietern auf der Herreninsel ein Nachtrag zum Mietvertrag vom 15.  
September 2009 zugesandt, der alle Forderungen des Bürgerschaftsbeschlusses vom 01. Juli 2010  
erfüllte. Dieser Nachtrag ist bis auf 4 Fälle von den 48 Mietern der bebauten Parzellen nicht  
unterzeichnet worden. Die Interessengemeinschaft der Herreninselbewohner forderte, dass nicht nur  
die bisherigen Mieter sondern auch Kinder und Enkelkinder bzw. Folgegenerationen Mietverträge  
erhalten sollten. Dies ist durch den bestehenden Bürgerschaftsbeschluss von 2010 nicht abgedeckt,  
der ausdrücklich die Mietverträge auf Lebenszeit auf die jetzigen Mieter beschränkte.

Am 18.07.2014 wurde den Mietern ein einheitlicher Mietvertrag zugesandt, der nun auch die Kindergeneration als Nachfolgemietler berücksichtigt. Auch dieser Mietvertrag wurde am 17.09.2014 von der Interessengemeinschaft abgelehnt.

Antwort zu 2 und 3 des Bürgerschaftsbeschlusses vom 01. Juli 2010:

Mit ihrer Stellungnahme vom 08.02.2012 teilen die EBL mit, dass gemäß dem im Jahr 2011 von der Bürgerschaft beschlossenen Abwasserbeseitigungskonzept und der Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck die Flächen auf der Herreninsel grundsätzlich an die öffentliche Kanalisation anzuschließen sind. Daher können die EBL den ursprünglich erzielten Kompromiss zur dezentralen Abwasserentsorgung nicht mehr aufrechterhalten. Eine Entsorgung über die abflusslosen Sammelgruben kann nur bis zum Ablauf des 31.12.2016 geduldet werden.

Von dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften wurde mit Unterstützung der EBL eine überschlägige Kostenkalkulation erstellt, die mit einem Gesamtbetrag von ca. 498 T€ endet. Um eine genaue Kalkulation auf der Basis der zu planenden Leitungsverläufe und -längen muss auf Empfehlung der EBL ein Ingenieurbüro beauftragt werden. Für die Ermittlung und letztendlich auch für die Reduzierung der Anschlussbeiträge erforderlichen Vermessungen sind im Juli und August 2013 erste Arbeiten durchgeführt worden. Der Anschlusspunkt für die öffentliche Entwässerung wurde von EBL hergestellt. Der Anschlusspunkt und damit Übergabe zu den privaten Entwässerungsleitungen zu den einzelnen Parzellen liegt in der Strasse Am Kattegatt. Die Verlegung der privaten Leitungen zu den einzelnen Parzellen könnte nach Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel 2015 durchgeführt werden.

Auf Initiative der Interessengemeinschaft der Herreninselbewohner prüft die Investitionsbank Schleswig-Holstein (I-Bank) zurzeit 2 Finanzierungsvarianten, um den Herreninselbewohnern darlehensweise Mittel zur Verfügung für eine Finanzierung der Kosten des Anschlusses an die öffentliche Entwässerung bereitzustellen. Überlegt wird den jeweiligen Mietern einen Einzelkredit über 15 T€ zu Verfügung zu stellen, der die anteiligen Kosten für den Anschluss und die Installation von Hebepumpen auf den Wohnparzellen decken soll. Dazu wurden mit Unterstützung der Interessengemeinschaft Einverständniserklärungen der Mieter im Juli und August 2013 zur Weitergabe der Daten aus der o. g. Umfrage und der Vertragsdaten eingeholt. 38 Mieter haben sich bisher einverstanden erklärt, dass die I-Bank diese Daten erhält und überprüfen kann.

Antwort zu 4: Bezüglich der Schallschutzmassnahmen und dem Stand des Planfeststellungsbeschlusses zum uneingeschränkten Nachtbetrieb auf dem Seelandkai wird auf die in der Anlage befindliche Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses vom 17.02.2014 verwiesen.

In der Bürgerschaftssitzung am 28. November 2013 wurde der Antrag der CDU (Verlässlichkeit auf der Herreninsel) an den Bauausschuss überwiesen. Auch hierzu wird auf den Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses vom 17.02.2014 verwiesen.

#### **Anlagen :**

Anlage 1 – Niederschrift BA vom 2014-02-17

Senator/in Sven Schindler

## AMTSINFORMATIONSSYSTEM

**Auszug - Antrag aus der Bürgerschaft vom 28. November 2013: Verlässlichkeit auf der Herreninsel.**

<b>Sitzung:</b>	Sitzung des Bauausschusses	<b>Beschlussart:</b>	geändert beschlossen
<b>TOP:</b>	Ö 5.3.1	<b>Status:</b>	öffentlich/nichtöffentlich
<b>Gremium:</b>	Bauausschuss	<b>Anlass:</b>	Sitzung
<b>Datum:</b>	Mo, 17.02.2014		
<b>Zeit:</b>	16:00 - 20:30		
<b>Raum:</b>	Foyer der Bauverwaltung		
<b>Ort:</b>	Mühlendamm 12, Lübeck		
<b>Vorlage:</b>	VO/2013/01216 Antrag aus der Bürgerschaft vom 28. November 2013: Verlässlichkeit auf der Herreninsel.		
<b>Status:</b>	öffentlich	<b>Vorlage-Art:</b>	Blanko
<b>Federführend:</b>	5.060 - Fachbereichs-Controlling	<b>Bearbeiter/-in:</b>	Kaacksteen, Thomas

Herr Lötsch stellt fest, dass der Antrag in zwei Teile unterteilt sei. Zum ersten in das Mietverhältnis bzw. das Verhandeln über die neuen Verträge und zum zweiten in die Fortentwicklung der Siedlung Herreninsel (letzter Satz des Antrages aus der Bürgerschaft).

Herr Strätz teilt zu der Frage der Mietverhältnisse folgendes mit:

Die überwiegende Anzahl der Bewohner der Herreninsel befinden sich in einem vertragslosen Zustand. Es sollte gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 01. Juli 2010 ein lebenslanges Mietrecht nur für die jetzigen Mieter geben, aber in diesem Punkt bestehe keine Einigkeit mit den Mietern, da von dort neben der Einbeziehung von Ehepartnern und Lebensgefährten auch die Einbeziehung der Kinder und Enkelkinder gefordert wird. Daher haben bisher nur 4 Mieter die Verträge unterzeichnet.

Es handelt sich auf der Herreninsel um 49 Wohnparzellen, einen gewerblichen Mieter und zwei Sportvereine. Rein rechtlich gilt für den jetzigen Bestand der Nutzungen Bestandsschutz. Es werden keine neuen Mietverhältnisse geschlossen. Es besteht die Möglichkeit für den momentanen Mietbestand, dass die Kinder und Enkel in den Haushalten mitwohnen können. Der Bereich Liegenschaften hat angeboten, die Ehepartner und Lebensgefährten mit in den Vertrag aufzunehmen. Rechtlich besteht auch die Möglichkeit die Kinder und wenn gewollt auch die Enkelkinder in den Vertrag eintreten zu lassen. Letztlich sei dies aber eine politische Entscheidung, ob auch die Kinder und Enkelkinder einbezogen werden sollen, da damit für die nächsten 80 bis 90 Jahre weiterhin Wohnnutzung für einen eingeschränkten Personenkreis auf der Herreninsel ermöglicht wird.

Ausziehende Mieter werden entschädigt, die Gebäude abgebrochen und die Grundstücke auf der Grundlage der Darstellung des F-Planes (Sonderbaufläche Sportboothafen) als Bootslagerplätze vermietet oder als Grünfläche genutzt.

Der notwendige Anschluss aller Gebäude an die öffentliche Entwässerung würde ca. 500.000 Euro kosten, was eine Umlage für jede Parzellen von ca. 15.000 Euro ausmachen würde.

Herr Rosenbohm fragt nach dem Einverständnis, einem der anwesenden Bewohner im Bauausschuss das Wort zu erteilen.

Der Bauausschuss stimmt einstimmig zu.

Herr Dr. Brock merkt an, dass es sich nur um ein Optionsrecht der Nachfolger handeln könne und dass es seiner Meinung nach nicht der heutigen Sicht entspreche, ein Lebenszeitmietverhältnis einzugehen. Er fragt an, ob der Bereich Recht die vertragliche Konstruktion geprüft habe. Er teilt weiter mit, dass eine Überplanung der Flächen in eine Wohnnutzung nur über eine FNP-Änderung und ein B-Planaufstellungsverfahren möglich wäre, bezweifelt allerdings, dass eine im Sinne des BauGB geordnete städtebauliche Entwicklung zu einem Wohngebiet zu begründen sei.

Herr Strätz teilt mit, dass eine Prüfung des Bereiches Recht vorliege. Die Verträge werden als Mietverträge mit unbestimmter Laufzeit für die heutigen Mieter gestaltet. Für die Kinder könne ein Optionsrecht auf Eintritt in den Vertrag begründet werden.

Herr Haase (1. Vorsitzender der Siedlergemeinschaft Herreninsel) trägt vor, dass seit über 80 Jahren auf der Herreninsel gewohnt werde. Bei der Behinderung des Nachtbetriebes auf dem Seelandkai sieht er genauso die Häuser in Rangenberg betroffen und nicht nur einige auf der Herreninsel. Herr Haase fragt nach, warum keine sogenannten Schwedenhäuser auf der Herreninsel errichtet werden dürfen. Sie verursachen geringe Kosten, sind gut ausgestattet und haben einen maritimen Charakter.

Herr Wiese erklärt, dass bisher für den Seelandkai kein Planfeststellungsbeschluss für einen vollen Nachtbetrieb in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen (neue Schallschutzfenster) getroffen wurde. Ein weiterer Ausbau und eine Nutzung des Seelandkai im vollen Nachtbetrieb seien noch nicht konkret, daher wurde ein hierfür erforderliches weiteres Planfeststellungsverfahren bisher nicht begonnen. Weiterhin sei ein mittels eines B-Planes festzusetzendes allgemeines Wohnen auf der Herreninsel nicht möglich, erläutert Herr Wiese, da ein entsprechendes B-Planverfahren nicht nur die Lärmschutzproblematik des unmittelbar benachbarten Hafens sondern auch noch weitere Themen rechtlich lösen müsse und dies seiner Einschätzung nach rechtlich nicht möglich wäre.

Herr Lötsch regt an, die Stadtplanung prüfen zu lassen, was lärmschutztechnisch möglich sei.

Herr Senator Boden erläutert, dass die Bürgerschaft schon mehrfach Beschlüsse getroffen hätte, bei denen auch Fristen für das Auslaufen der Wohnnutzung gesetzt wurden. Dadurch wurde die Rechtmäßigkeit des Wohnens nicht besser gemacht. Ein weiteres Gutachten wäre daher nicht sinnvoll, da ein positives Ergebnis sehr fraglich wäre. Die freien Flächen könnten gut von Sportvereinen genutzt werden. Als Beispiel nennt Herr Senator Boden die DLRG, die eine Ausweichfläche auf der Herreninsel gefunden habe.

Frau Friedrichsen erklärt, dass auch sie niemanden zum Ausziehen zwingen würde, aber auch auf ein weiteres Gutachten verzichten würde. Für sie wäre es ein Ziel, zu wissen, was mit der Herreninsel passieren solle.

Herr Stolzenberg spricht an, dass es seit 80 Jahren dort eine schlechte Lösung für die Bewohner sei. Die Stadt solle die Sachlage aufarbeiten und überprüfen, was städtebaulich möglich sei („Wohnen am Wasser“) fordert er weiter.

Herr Howe möchte von Herrn Wiese wissen, was sich die Stadt Lübeck oder LPA dort auf der Herreninsel vorstelle und ob die Herreninsel perspektivisch gebraucht werde.

Herr Wiese erwähnt noch einmal, dass bei Seelandkai ein Tagbetrieb genehmigt sei und ein eingeschränkter Nachtbetrieb. Mit entsprechend eingebauten Lärmschutzfenstern in den Bestandsgebäuden wäre ein Nachtbetrieb möglich. Dazu wäre ein Nachrüsten einiger Häuser notwendig, aber kein Auszug der Bewohner. In die Zukunft betrachtet habe das LPA keine Pläne einer Hafen- oder Logistikknutzung auf der Herreninsel, da die Fläche für eine klassische Hafennutzung auf der falschen Seite der Trave liege. Im FNP sei im Übrigen die Nutzung als Sportboothafen enthalten. Ein Erfordernis einer solchen Nutzung auf der gesamten Herreninsel ist der LPA nicht bekannt.

Herr Löttsch hinterfragt den erforderlichen Schallschutz auf der Herreninsel und in Rangenberg.

Herr Wiese erläutert, dass ein Gutachten pro Haus erstellt werden müsse und Geld koste. Aufgrund der Nähe zum Seelandkai und der Bauart der Häuser seien bisher nur die Häuser der Herreninsel untersucht worden. Das gleiche Lärmschutzproblem bestehe auch für Rangenberg, aufgrund der Bauart der Häuser ist es jedoch nach seiner Auffassung lösbar.

Herr Quirder moniert, dass es sich hier um neue Mietverträge handele, deren Zuständigkeit im Wirtschaftsausschuss läge und nicht für den Bauausschuss relevant sei. Daher sieht er nicht den Bauausschuss in der Lage, dieses Thema abschließend zu behandeln.

Herr Quirder schlägt vor, den Antrag an die Bürgerschaft zurückzuweisen, mit dem Hinweis der Weiterleitung an den Wirtschaftsausschuss.

Herr Löttsch widerspricht dahingehend, dass der zweite Teil ein Thema für den Bauausschuss darstelle, aber der erste Teil richtigerweise in den Wirtschaftsausschuss gehöre.

Herr Löttsch regt an, dass sich die Verwaltung mit Vorschlägen zur Fortentwicklung der Herreninsel beschäftigen möge.

Herr Senator Boden erklärt, dass es sich bei den Häusern in Rangenberg um einen gewachsenen Ortsteil bzw. Siedlung handele, die im FNP als Wohnbaufläche dargestellt sei und wo auch B-Pläne existieren. Im Vergleich hierzu gäbe es auf der Herreninsel seit 80 Jahren ein geduldetes besonderes Wohnen. Die Verwaltung hat sich seit Jahrzehnten mit dem Thema beschäftigt und Empfehlungen ausgesprochen, es wurde immer entschieden, dieses besondere Wohnen in Paketen zu verlängern. Eine Verschärfung im Abwasserrecht habe nunmehr dazu geführt, dass die bestehenden Kleinkläranlagen nicht mehr zulässig seien und eine Anbindung der Häuser an das Abwassernetz zu erfolgen habe. Herr Senator Boden schlägt vor, erst den Wirtschaftsausschuss entscheiden zu lassen, wie es mit den Mietverträgen aussehe und dann die Fortentwicklung der Flächen anzusehen. Bisher habe es auch noch keinen Antrag gegeben, die Nutzungsart im FNP in ein Wohngebiet zu ändern.

Herr Dr. Brock erklärt, dass das letzte Gutachten vorliege und dass das Bestandswohnen gesichert sei. Der FNP sieht ein Wohngebiet hier nicht vor. Auch Herr Dr. Brock ist für die Verweisung an den Wirtschaftsausschuss.

**Herr Löttsch beantragt, der Bürgerschaft zu empfehlen, den ersten Teil an den Wirtschaftsausschuss zu verweisen, und den zweiten Teil (Möglichkeiten der Fortentwicklung der Wohnnutzung) erneut durch die Verwaltung zusammenfassen zu lassen und darüber im Bauausschuss zu berichten.**

*Der Bauausschuss beschließt gemäß des Antrages von Herrn Löttsch einstimmig.*

#### Anlagen:

Nr.	Status	Name
1	(wie Dokument)	Herreninsel VO 1072 (9 KB)

Online-Version dieser Seite: <http://hlue-ap-9066/ai/to020.asp?TOLFDNR=1017045&options=8>