



► **Nr. VO/2015/02711**  
**öffentlich**

**Lübeck, 11.05.2015**

**Vorlage**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

**Bearbeitung:** Yvonne Biermann (E-Mail: [yvonne.biermann@luebeck.de](mailto:yvonne.biermann@luebeck.de) Telefon: 122-6117)

**Art der Vergabe für die städtische Liegenschaft "Baggersand" (5.610 und 2.280)**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.05.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.06.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
08.06.2015	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
23.06.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.06.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Verhandlungen über das Grundstück Baggersand (siehe Anlage 1) mit der Arge - bestehend aus der GEV Gesellschaft für Entwicklung und Vermarktung AG, Hamburg sowie den Lübecker Wohnungsunternehmen (Lübecker Bauverein eG, Grundstücksgesellschaft Trave mbH, Neue Lübecker, Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Vereinigte Baugenossenschaft Lübeck eG) - fortzusetzen und der Bürgerschaft eine Verkaufsvorlage entgegen zu bringen.

**Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: ---

Ergebnis: ---

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

Ja  
 Nein

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Frage nach der Art der Vergabe nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja (Anlage 1)

**Begründung:**

siehe Anlage 2

**Anlagen:**

- 1 Lageplan zur Liegenschaft Baggersand
- 2 Begründung zur Art der Vergabe für die städtische Liegenschaft Baggersand

Senator F. - P. Boden

Senator Sven Schindler



## BEGRÜNDUNG

### zur

### Art der Vergabe für die städtische Liegenschaft „Baggersand“

Die Bürgerschaft hat im Februar 2015 einen interfraktionellen Antrag (VO/2015/02445) beschlossen, wonach der Bürgermeister aufgefordert wird, verbindlich sicherzustellen, dass ab sofort alle Verkaufsabsichten von städtischen Grundstücken (auch von solchen, die im Eigentum von städtischen Gesellschaften stehen) öffentlich auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck bekannt gemacht werden. Kaufinteressenten soll die Gelegenheit gegeben werden, innerhalb einer angemessenen Frist Kaufangebote zu unterbreiten. Ausgenommen von diesem Verfahren sind Erbpachtgrundstücke, die an die bisherigen, privaten Erbpachtnehmer veräußert werden.

Gemäß dieses Beschlusses muss die städtische Liegenschaft „Baggersand“ ebenfalls öffentlich ausgeschrieben werden. Auf der Fläche ist jedoch bereits seit mehreren Jahren die GEV als Projektentwickler tätig. Die GEV Gesellschaft für Entwicklung und Vermarktung AG aus Hamburg ist eine Tochtergesellschaft der Frank Gruppe, die in allen Phasen einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie, vom Kauf, dem Management bis hin zur Veräußerung tätig ist. Die GEV hat durch qualifizierte Anhandgabe das Grundstück Auf dem Baggersand 15 in Travemünde („Fischereihafen“) zum Erwerb gesichert und auch für Teile des Grundstückes Auf dem Baggersand 17 („Kermel-Kopf“) besteht eine Entwicklungsanhandgabe. In diesem Zusammenhang steht die GEV in langjährigen regelmäßigen Gesprächen / Abstimmungen mit der Verwaltung. Es liegt jedoch im Interesse der Hansestadt Lübeck die Bereiche „Fischereihafen“ und „Baggersand“ als eine Einheit zu entwickeln. Konkret lassen sich die Entwicklungen auf den Flächen „Fischereihafen“ und „Baggersand“ wie folgt kurz zusammenfassen:

- seit ca. 2007: Beteiligung GEV am Projekt Fischereihafen / Baggersand
- Entwicklung des Fischereihafens und des Baggersandes als logische Ableitung der im Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde 2025 (STEK TVM 2025) beschriebenen drei großen touristischen Entwicklungsräume „Zentrales Kurgebiet“, „Fischereihafen / Baggersand“ und „Priwall“. Damals noch vor dem Hintergrund einer rein touristischen Nutzung.
- 2011: Vereinbarung zwischen der Stadtplanung und der GEV über Erarbeitung eines städtebauliches Gesamtkonzeptes für den Gesamtbereich vom Priwallfähren-Vorplatz bis einschließlich Böbs / Marina Baltica etc., den sogenannten „Masterplan Fischereihafen“ durch die GEV.
- 03/2013: Die Bürgerschaft beschließt den „Masterplan Fischereihafen“ als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Fischereihafens Travemünde und des Baggersandes.
- Auf dieser Basis zunächst detaillierte Durcharbeitung des Teilbereiches Fischereihafen durch die GEV mit mehrfacher Befassung des Gestaltungs- und Weiterbebeirates;
- parallel Verhandlungen der GEV mit den Lübecker Wohnungsunternehmen über eine gemeinsame Entwicklung des Teilbereiches Baggersand.
- 04/2014: Lübecker Wohnungsunternehmen (Lübecker Bauverein eG, Grundstücksgesellschaft Trave mbH, Neue Lübecker, Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Vereinigte Baugenossenschaft Lübeck eG) und die GEV (im Folgenden Arge) unterzeichnen einen „Letter of Intend“ über die Entwicklung der städtischen Fläche

Baggersand, den Flächenankauf und die hochbauliche Umsetzung. Als erster Schritt wurde die Erstellung einer Machbarkeitsprüfung vereinbart, bevor der Stadt ein indikatives Kaufpreisangebot vorgelegt werden soll.

- 09/2014: der Gestaltungs- und Welterbebeirat empfiehlt den vorgelegten Entwurf für den Teilbereich Fischereihafen als belastbares städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan und die weitere hochbauliche Durcharbeitung.
- 10/2014: der durch die Arge erarbeitete städtebauliche Entwurf für den Teilbereich Baggersand wird mit der Verwaltung abgestimmt. Vorgesehen ist ein Wohnungsmix aus Geschosswohnungsbau (Miete mit Anteilen geförderter Wohnungsbau) und Familienwohnen mit Gartenbezug in unterschiedlichen Typologien.
- Seitdem: Beauftragung von Fachgutachten durch die GEV / Arge für das Bebauungsplanverfahren, Erarbeitung eines Konzeptes für die übergeordnete Verkehrsführung sowie die Verlagerung der Parkplätze, Abstimmung mit Fachbehörden und Gutachtern.
- Geplante weitere Schritte: erneute Abstimmung mit den Fischern, Vorstellung des Gesamtprojektes im Bauausschuss und im Ortsrat Travemünde, Information der Öffentlichkeit, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Bürgerschaftsbeschluss aus Februar 2015 kam für alle Beteiligte überraschend und verursacht nun gewisse Irritationen und Unsicherheiten bei dem Projektentwickler über den Fortgang des Projektes.

Für das Projekt Baggersand wurden mehrfach Abstimmungsgespräche geführt, um den Wohnungsmix entsprechend den aus Sicht der Stadt vorhandenen derzeitigen Bedarfe zu steuern. Zudem wurden bereits diverse Gutachten erstellt und abgestimmt sowie Fachplanungen vorangetrieben. Das Gesamtprojekt „Fischereihafen / Baggersand“ steht kurz davor in das Bebauungsplanverfahren überführt zu werden um das entsprechende Planrecht zu schaffen.

### **Empfehlung:**

Von daher empfiehlt die Verwaltung ohne weitere Ausschreibung die Verhandlungen mit der Arge fortzusetzen und eine Direktveräußerung an die Arge der Bürgerschaft zur Beschlussfassung vorzulegen. Voraussetzung dafür ist, dass von der Arge in den weiteren Verhandlungen ein Kaufpreis geboten wird, der dem durch den Gutachterausschuss noch festzustellenden Verkehrswert entspricht. Hierüber ist nach Abschluss der Verhandlungen in einer gesonderten Vorlage über den Verkauf zu entscheiden.

Lübeck, den 12.05.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / Bi  
Fachbereich 2, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften, 2.280