



► **Nr. VO/2015/02901**
öffentlich

Lübeck, 05.08.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Jens Johannsen (E-Mail: Telefon:)

Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets "33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1" auf Dritte durch Ver- trag (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.09.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.09.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets „33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1“ wird durch Verträge jeweils anteilig auf

- die „Priwall Waterfront Invest I GmbH Co. KG“,
- die „Priwall Waterfront Invest II GmbH Co. KG“,
- die „Priwall Waterfront Invest III GmbH Co. KG“ und
- die „Priwall Waterfront Invest IV GmbH Co. KG“

übertragen

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.210 – Buchhaltung und Finanzen
 - 1.300 – Recht
 - 2.280 – Wirtschaft und Liegenschaften
 - 3.390 – Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz
 - 3.700 – Entsorgungsbetriebe Lübeck
 - 5.610 – Stadtplanung und Bauordnung
- Ergebnis: Zustimmung,
1.300 – keine rechtlichen Bedenken

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

- Ja
 Nein
Durch den Beschluss werden die Belange
von Kindern und Jugendlichen nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

- Neu
 Freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Nein

Begründung:

Die Hansestadt Lübeck stellt derzeit den Bebauungsplan (B-Plan) „33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1“ auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen rund um den „Passathafen“ und erstreckt sich von der „Südermole“ im Nordosten bis zum künftigen Seglerplatz an der südwestlichen Ecke des Passathafens. Im Süden und Osten begrenzen die „Mecklenburger Landstraße“ und der „Dünenweg“ das Plangebiet (Planausschnitt siehe letzte Seite der Vorlage). Mit diesem B-Plan sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienapartments und Ferienhäusern einschließlich ergänzender touristischer Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie, Erlebniscenter) geschaffen werden. Des Weiteren sind Einrichtungen zur Aufwertung des Sportboothafens im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Hafensperrmauer geplant.

Bisher liegt das Gebiet, auf dem die Bebauung realisiert werden soll, planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Mit dem Bebauungsplan werden die in seinem Geltungsbereich gelegenen Flächen als Sondergebiete (SO) im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Erschließung dieser Nutzungen soll durch mehrere neu zu erstellende Planstraßen erfolgen, die von der „Mecklenburger Landstraße“ ausgehend die nördlich der „Mecklenburger Landstraße“ gelegenen Flächen erschließen sollen. Der Entwurf des Bebauungsplanes bezeichnet diese als Planstraßen A, B, C und D. Diese Planstraßen sollen künftig als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden.

Die ordnungsgemäße Schmutz- und Regenwasser- sowie die Abfallentsorgung im Plangebiet wird zukünftig durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck erfolgen.

Die Herstellung der im Bebauungsplangebiet neu zu erstellenden verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen soll mit mehreren, aufgrund dieses Beschlusses zu schließenden Verträgen an die im Beschlusstext genannten Gesellschaften als Erschließungsträger übertragen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird darüber hinaus die Neugestaltung der Hafensperrmauer am „Passathafen“ vorbereitet. Die im Zuge dieser Maßnahme entlang der Wasserflächen der Trave im Bereich des „Passathafens“ herzustellenden öffentlichen Verkehrsanlagen („Priwallpromenade“) werden durch die Hansestadt Lübeck selbst erstellt und sind nicht Gegenstand der Übertragung der Erschließung und dieses Beschlusses (siehe hierzu auch **Anlage 1**).

Gemäß § 123 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Erschließung von Baugebieten Aufgabe der Gemeinde. Nach § 11 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde über die Erschließung städtebauliche Verträge abschließen und die Erschließung damit Dritten übertragen. Wie oben bereits dargestellt, plant die „Priwall Waterfront AG & Co. KG“ auf den mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen die Errichtung von Ferienapartments und Ferienhäusern einschließlich ergänzender touristischer Infrastruktureinrichtungen. Zu diesem Zweck hat sich die „Priwall Waterfront AG & Co. KG“ den Zugriff auf die Flächen gesichert, die sich derzeit noch im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden. Ein entsprechender Kaufvertrag unter der Bedingung der Wirksamkeit des B-Planes wurde bereits geschlossen. Die neu zu erstellenden Erschließungsanlagen dienen in ganz überwiegendem Maße der Erschließung dieser zukünftig touristisch genutzten Flächen.

Da eine Erschließung des Bebauungsplangebiets durch die Hansestadt Lübeck kurzfristig wirtschaftlich nicht möglich und haushaltsmäßig gegenwärtig nicht gesichert ist, ist die „Priwall Waterfront AG & Co. KG“ mit dem Angebot an die Hansestadt Lübeck herantreten, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag im Sinne der §§ 11 und 124 BauGB (Erschließungsvertrag) zu übernehmen, bzw. diese durch ihr zu

gründenden Tochtergesellschaften vornehmen zu lassen. Für diese Zwecke wurden die im Beschlussvorschlag bezeichneten Gesellschaften „Priwall Waterfront Invest I, II, III und IV“ gegründet. Die einzelnen Gesellschaften sollen jeweils eigenständige Nutzungsteile des Bebauungsplanes erschließen. Durch die 4 Gesellschaften werden alle zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Entwässerungs- sowie Versorgungseinrichtungen hergestellt, mit Ausnahme der zukünftigen Priwallpromenade. Die jeweiligen Erschließungsbereiche sind in der **Anlage 1** dieser Vorlage dargestellt.

Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde über die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen einen städtebaulichen Vertrag abschließen und die Erschließung damit an einen Dritten übertragen. Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen nach § 11 Abs. 2 BauGB dabei den gesamten Umständen nach angemessen sein. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht zwingend erforderlich.

Die „Priwall Waterfront AG & Co. KG“ und ihre Tochtergesellschaften „Priwall Waterfront Invest I, II, III und IV“ sollen mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 1.700.000 Euro belaufen werden. Dies ist insoweit als angemessen im vorgenannten Sinne anzusehen, als dass der anfallende Erschließungsaufwand ganz überwiegend den Flächen dient, auf denen die „Priwall Waterfront AG & Co. KG“ eine touristische Nutzung errichten will. Die Kosten für die der Entwässerung dienenden öffentlichen Erschließungsanlagen tragen die Entsorgungsbetriebe. Die Kosten werden nach Abschluss der Arbeiten und Übergabe an die Hansestadt Lübeck mit den noch fälligen Anschlussbeiträgen verrechnet.

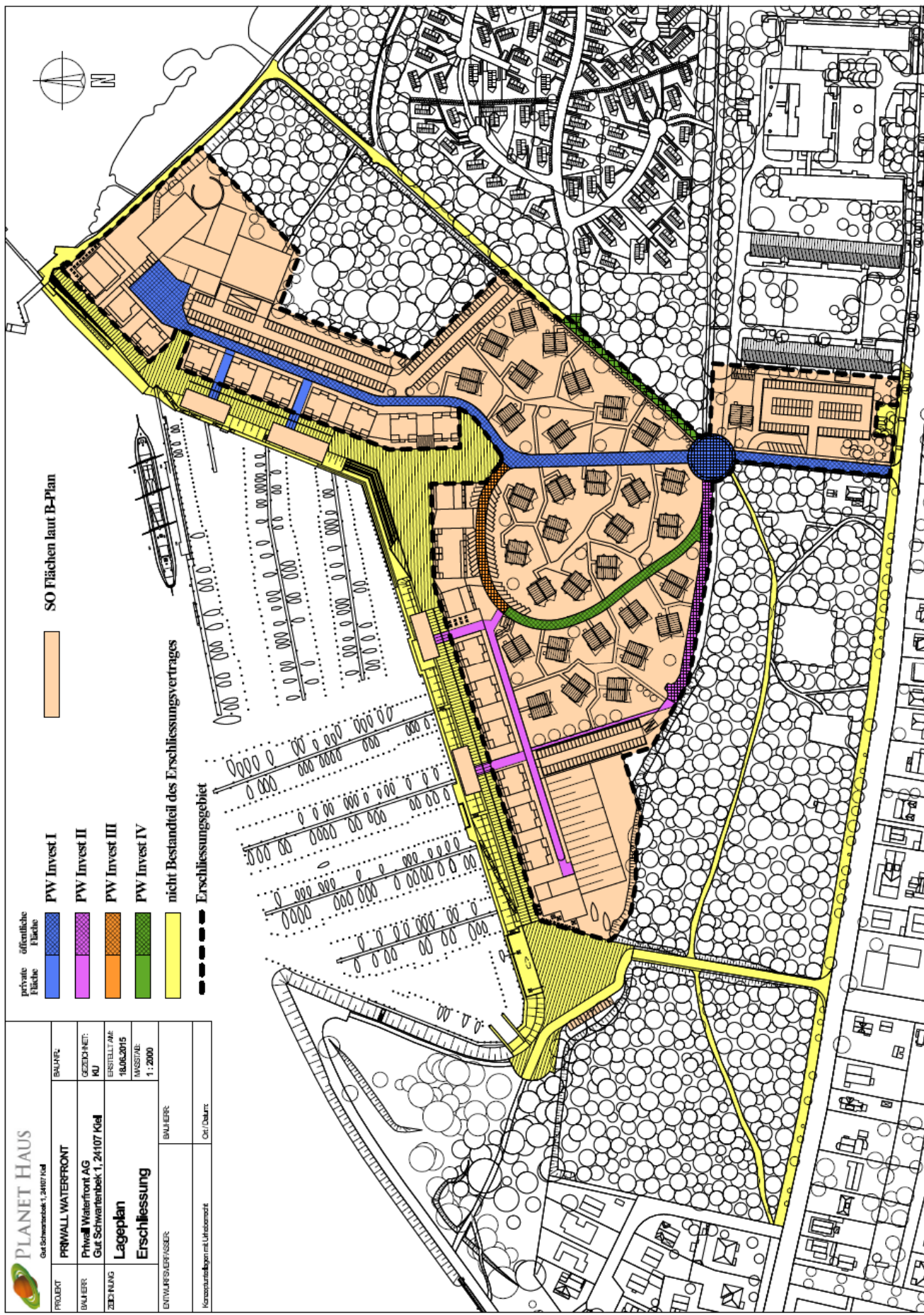
Alternativ zur Übertragung der Erschließung an die „Priwall Waterfront AG & Co. KG“ und ihre Tochtergesellschaften wäre die Erschließung durch die Stadt selbst möglich. Die Finanzierung der Erschließung müsste dann durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB erfolgen. Aufgrund § 129 Abs. 3 BauGB hätte die Hansestadt Lübeck 10 % der Erschließungskosten hierbei selbst zu tragen.


Gemäß § 124 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet die Erschließung selbst durchzuführen, wenn sie einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB erlassen hat und das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ablehnt. Sollte eine Übertragung der Erschließung durch entsprechenden Vertrag nicht erfolgen, ist die Hansestadt Lübeck mit Rechtskraft des B-Plans zur Durchführung der Erschließung verpflichtet. In der Folge ergäbe sich eine Beteiligung der Stadt an den Kosten der Erschließung mit 10 % der Gesamtkosten.

Die Übertragung der Erschließungsmaßnahmen auf den Erschließungsträger wird empfohlen, um den Vollzug des Bebauungsplanes zügig zu ermöglichen. Hierdurch wird der durch den Bebauungsplan seitens der Hansestadt Lübeck formulierte Planungswille zeitnah umgesetzt. Durch die Übertragung auf den Erschließungsträger wird der städtische Haushalt ferner um den 10 %igen Anteil der Hansestadt Lübeck am Erschließungsaufwand entlastet. Weiter entfallen Fremdfinanzierungszinsen, die seitens der Stadt bei eigener Erschließung zu tragen wären.

Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahmen wird der Erschließungsträger der Hansestadt Lübeck eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der voraussichtlichen Herstellungskosten der Erschließungsanlagen stellen.

Die kostenlose und lastenfreie Übertragung der Erschließungsanlagen auf die Stadt wird durch Auflassungsvormerkungen grundbuchlich gesichert.



 PLANET HAUS Gut Schwarzenbek 1, 24107 Kiel		BAUWERK:	
PROJEKT:	PRWALL WATERFRONT	BAUWERK:	
BAUWERK:	Private Waterfront AG Gut Schwarzenbek 1, 24107 Kiel	GEZEICHNET:	KU
ZIELUNG:	Lageplan Erschließung	ERSTELLT AM:	18.06.2015
ENTWURFSVERFASSER:	BAUWERK:	INVESTITVE:	1 : 2000
Kontaktpersonen mit Telefonnummer		Ort / Datum:	

Anlage 2

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

1. Wegfall des 10%igen Anteils der Hansestadt Lübeck am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Wie in der Vorlage dargestellt entfällt der städtische Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand durch die Übertragung der Erschließung auf den Dritten. Hierdurch wird eine entsprechende Entlastung des städtischen Haushalts erreicht. Voraussichtliche Entlastung EUR: Etwa 10 % des Erschließungsaufwands.

2. Kosten für die Unterhaltung der Verkehrsflächen

Nach Übernahme der Anlagen durch die Stadt entstehen Kosten für die Reinigung und Unterhaltung der Flächen durch den Straßenbaulastträger. Diese entstehen mit dem Zeitpunkt der Übernahme. Vertraglich soll geregelt werden, dass die Hansestadt Lübeck die Anlagen erst übernimmt, wenn der Großteil der Hochbautätigkeiten (i.d.R. wird eine Bebauung von 80% der Grundstücke im Geltungsbereich vertraglich vereinbart) im Erschließungsgebiet abgeschlossen ist. Dieser Zeitpunkt ist abhängig von der Vermarktung der Grundstücke durch den Erschließungsträger sowie der Bautätigkeit der Grundstückserwerber. Insoweit lässt sich gegenwärtig nicht darstellen, wann diese Belastung entsteht. Den Entsorgungsbetrieben entstehen Kosten für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlage, die nach Übergabe der Anlagen mit den noch zu erhebenden Anschlussbeiträgen verrechnet werden.

3. Zuwachs des Anlagevermögens der Hansestadt Lübeck nach Übernahme der Erschließungsanlagen

Mit der Übergabe der Erschließungsanlagen erhöht sich der Wert des städtischen Anlagevermögens um den Wert der Grundstücke, auf denen die Anlagen errichtet werden, sowie um den Wert der Anlagen selbst (z.B. Straßen, Nebenanlagen wie Parkplätze, Gehwege, Beleuchtung, Verkehrszeichen, Straßenbegleitgrün sowie Straßenbäume). Diese Anlagen werden der Stadt vom Erschließungsträger nach Fertigstellung unentgeltlich und lastenfrei übertragen. Da der Übertragungszeitpunkt vom Baufortschritt abhängt kann gegenwärtig noch nicht konkret benannt werden, wann die Werte dem Anlagevermögen der Stadt zufallen.

4. Abschreibungen auf den Wert der Erschließungsanlagen nach der Übernahme

Mit der Übernahme der Anlagen und ihrer Aktivierung im städtischen Vermögen beginnt deren Abschreibung. Da die Höhe der Abschreibungen maßgeblich vom Anschaffungs- bzw. Buchwert der Anlagen abhängt und dieser auch erst nach Herstellung feststeht ist eine Bezifferung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur vage möglich. Außerdem gilt auch hier, dass der genaue Übernahmezeitpunkt durch die Stadt maßgebend ist und insoweit der Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden kann.

5. Wegfall von Fremdfinanzierungszinsen

Durch die Übertragung der Erschließung übernimmt der Erschließungsträger auch deren Finanzierung. Die Kosten der Vorfinanzierung (Kreditzinsen) entfallen für die Hansestadt Lübeck.

6. Bilanz der finanziellen Auswirkungen

Die durch den Beschluss entstehenden finanziellen Auswirkungen sind mit Ausnahme der zusätzlichen Unterhaltungskosten begünstigend für die Stadt. Den zukünftig zusätzlich anfallenden Abschreibungen auf die Erschließungsanlagen stehen bei einer kostenfreien Übertragung die periodengleiche Auflösung entsprechender Sonderposten buchhalterisch gegenüber. Ferner entfallen der Eigenanteil der Stadt nach § 129 Abs. 3 BauGB sowie die Finanzierungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen.

Werden Grundstücksflächen kostenfrei übertragen, wirken sich 4% der nicht zu zahlenden Anschaffungskosten jährlich ertragssteigernd aus. Der Erschließungsträger wird vertraglich verpflichtet, sämtliche Anschaffungskosten der kostenfrei auf die Stadt zu übertragenden Wirtschaftsgüter spätestens am Tage der Übergabe durch geeignete Unterlagen nachweisen und je einzeln festzuhaltendem Wirtschaftsgut aufgeteilt dem übernehmenden Bereich zwecks Einbuchung übergeben.