



Hansestadt Lübeck, 23539 Lübeck

**An die Mitglieder des
Wirtschaftsausschusses und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"**

Vorsitzende/r: Dr. Burkhard Eymer
Sachbearbeiter/in: Jan Ehrich
Telefon: (04502 - 804 - 107)
Telefax: (04502 - 804 - 109)
E-Mail: (jan.ehrich@luebeck-tourismus.de)
Lübeck, den 28. Dezember 2015

EINLADUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 19. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" lade ich Sie herzlich ein.

Termin: 11.01.2016, 16:30 Uhr

Ort: Kleine Börse, Rathaus, 23539 Lübeck
ACHTUNG - SITZUNG FINDET IM RATHAUS STATT

Für die Vorbesprechungen stehen die Hörkammer (SPD), der Rote Saal (CDU)
sowie der Sitzungssaal selbst (BfL, Die Linke, FDP und Partei-Piraten) zur Verfügung.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- 1. Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung**
 - 1.1. Verpflichtung von nicht der Bürgerschaft angehörenden Ausschussmitgliedern
 - 1.2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
 - 1.3. Anträge und Beschlüsse zur Tagesordnung
- 2. Niederschrift Nr. 18 vom 09.11.2015 - öffentlicher Teil**
(liegt bereits vor)
- 3. Anfragen / Antworten / Mitteilungen**
 - 3.1. Einzelhandelsentwicklung
 - 3.2. Anfrage AM Peter Reinhardt:
Sachstand "Immobilienvorgänge"
mündliche Anfrage aus der 17. Sitzung des WiA & KBT-A vom 12.10.2015 - TOP 3.3.3. / vertagt in der 18. Sitzung vom 19.11.2015

3.3. Neue Anfragen

4. Berichte

4.1. Quartalsbericht III/2015 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde **VO/2015/03145**

4.2. Elbe-Lübeck-Kanal - Zwischenbericht **VO/2015/03193**

5. Beschlussvorlagen

5.1. Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung **VO/2015/03216**

6. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nicht öffentlich beraten.

7. Niederschrift Nr. 18 vom 09.11.2015 - nicht öffentlicher Teil
(liegt bereits vor)

8. Anfragen / Antworten / Mitteilungen

8.1. Einzelhandelsentwicklung

8.2. Neue Anfragen

9. Beschlussvorlagen

9.1. Bestellung eines Erbbaurechtes am Marienkirchhof **VO/2015/03274**

9.2. Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Gärtnergasse 67 **VO/2015/03276**

9.3. Verkauf eines Grundstückes in Lübeck Herrenholz **VO/2015/03279**

10. Verschiedenes

Öffentlicher Teil:

11. Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Burkhard Eymer

Dr. Burkhard Eymer
(Vorsitzende/r)



► Nr. VO/2015/03145
öffentlich

Lübeck, 04.11.2015

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

Bearbeitung: Marina Köhn (E-Mail: marina.koehn@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 110)

Quartalsbericht III/2015 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.12.2015	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Bericht der Werkleitung zum Erfüllungsgrad des Wirtschaftsplanes, des öffentlichen Zwecks, zu den Risiken und ergriffene Gegensteuerungsmaßnahmen

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

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

Ja
 Nein
Nicht erforderlich

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch: EigVo

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Bericht:

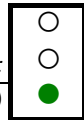
Siehe Anlage

Anlagen :

KBT – Anlage 1 – QB III - 2015

Kurbetrieb Travemünde
Quartalsbericht III/2015

Status:
(„grün“)



1. Erfüllung städtischer Vorgaben

1.1 Jahresergebnis

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Ergebnis Vorjahr
Jahresfehlbetrag	-1.218,0	-1.168,0	50,0	4,1%	-1.213,1

Tendenz →

1.2 sonstige Vorgaben

-

2. Finanz- und Leistungskennzahlen

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Ergebnis Vorjahr
Umsatzerlöse	1.246,0	1.325,0	79,0	6,3%	1.357,0
sonst. Erträge, Leistungen	1.140,5	1.150,0	9,5	0,8%	1.142,0
Bestandsveränderungen	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Gesamtleistung	2.386,5	2.475,0	88,5	3,7%	0,0
Materialaufwand	1.164,0	1.190,0	26,0	2,2%	1.275,0
Personalaufwand	1.227,0	1.227,0	0,0	0,0%	1.155,9
sonst. betr. Aufwendungen	418,5	425,0	6,5	1,6%	425,2
Gesamtaufwand	2.809,5	2.842,0	32,5	1,2%	2.856,1
Abschreibungen	740,0	745,0	5,0	0,7%	741,7
betriebliches Ergebnis (EBIT)	-1.163,0	-1.112,0	51,0	4,4%	-1.098,8

Tendenz →

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Ergebnis Vorjahr
Zinsergebnis	-37,5	-38,0	-0,5	-1,3%	-79,6
aus Beteiligungen/Organsch.	0,0	0,0	0,0	-	0,0
sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Ertrags- u. sonst. Steuern	17,5	18,0	0,5	2,9%	34,7

	Ist 30.09.2015	Ist 30.09.2014
Anzahl angereiste Gäste im Quartal (gem. Meldescheinen)	44.407	44.494
Anzahl Übernachtungen im Quartal	251.233	254.311
Einnahmen (Netto) Kurabgabe im Quartal	518.395	528.895
Einnahmen (Netto) WoMo-Parkplatz- Entgelte im Quartal	23.364	17.883

3. Haushaltsrelevanz (positive Zahl: haushaltsentlastend; negative Zahl: haushaltsbelastend)

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Ergebnis Vorjahr
Verlustausgleich	0,0	0,0	0,0	-	0,0

4. Stellungnahme der Werkleitung

... zu Abweichungen von städt. Vorgaben und Gegensteuerungsmaßnahmen

Aufgrund der schlechten Witterung am Anfang der Saison fallen die Einnahmen bei den Strandbenutzungsgebühren (117 T€) entsprechend geringer als geplant (140 T€) aus. Im Wirtschaftsplan 2015 war noch eine geminderte Kurabgabe - Inkasso - Provision von 35 T€ eingeplant. Da diese Inkasso - Provision nicht nur wie geplant halbiert, sondern ganz gestrichen wurde, kann diese "weggefallene" Ausgabe als Ausgleich zu den Strandbenutzungsgebühren gesehen werden. Zusätzlich ist ein höheres Kurabgabeaufkommen zu verzeichnen, per 30.09. war der geplante Ansatz von 1.050 T€ bei der Kurabgabe bereits erreicht. Somit rechnet der KBT per 31.12. mit einer möglichen Ergebnisverbesserung von ca. rund 50 T€.

... zu nicht planmäßigen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt und Gegensteuerungsmaßnahmen

-

sonstige Anmerkungen der Werkleitung

Sofern keine negativen Umstände eintreten, wird der KBT seinen Wirtschaftsplan 2015 einhalten können.



► **Nr. VO/2015/03193**
öffentlich

Lübeck, 19.11.2015

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Conja Grau (E-Mail: conja.grau@luebeck.de Telefon: 122-5906)

Elbe-Lübeck-Kanal - Zwischenbericht

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
16.12.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.01.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.01.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.01.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Resolution der Bürgerschaft zum Elbe- Lübeck- Kanal am 27.9.2012

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 6.691- LPA - eingearbeitet
 Ergebnis:

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

Ja
 Nein

Kinder und Jugendliche sind nicht unmittelbar betroffen.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Bericht:

Die Bürgerschaft hatte bereits in ihrer Sitzung am 27.9.2012 eine Resolution zum ELK angenommen und gleichzeitig den Bürgermeister beauftragt, zur nächsten Sitzung darzustellen, welche weiteren Maßnahmen seitens der Hansestadt Lübeck und des Landes aufgrund der aktuellen Pläne des Bundes ergriffen wurden.

Die mit dem Ziel, den Bund für einen konsequenten Ausbau des ELK zu gewinnen, geführten Gespräche und Aktivitäten in der sich an die Sitzung der Bürgerschaft anschließenden Zeit waren langwierig. Die in der Resolution der Bürgerschaft aufgeführten Forderungen wurden

bislang auch nur bedingt übernommen; zwar wurde der ELK als zu untersuchendes Vorhaben in den BVWP aufgenommen, gleichwohl bedeutet das nicht die kurzfristige Umsetzung der erforderlichen Investitionen in den ELK: Insofern muss die HL den Prozess der Beschlussfassung über dem BVWP weiterhin begleiten und mit weiteren Gesprächen und Aktivitäten die Bedeutung des ELK als europäische Wasserstraße herausstellen.

Die Verwaltung berichtet jetzt über den ELK, auch wenn der gegenwärtige Stand erst einen Zwischenschritt bedeutet und nicht als Endergebnis betrachtet werden kann.

Zur besseren Übersicht werden hier in Kurzform Sachzusammenhänge zur gegenwärtigen Problematik ELK und zu den aus der Region heraus eingebrachten Ausbauwünschen dargestellt.

Der ELK ist von wichtiger Bedeutung für den Lübecker Hafen und die regionale Wirtschaft entlang des Kanals. Der ELK trägt als Bindeglied zwischen dem wirtschaftlich prosperierenden Ostseeraum und dem Elbstromgebiet zur Stärkung der Drehscheibenfunktion des Lübecker Hafens bei.

Seine gegenwärtige Dimensionierung widerspricht den Anforderungen an eine moderne Binnenschifffahrt. Das derzeitige Transportaufkommen liegt mit 1.800 Schiffsbewegungen im Jahr auf mäßigem Niveau. Insofern ist ein Ausbau erforderlich, um die vorhandenen Hinterlandverkehre auch zukünftig bewältigen zu können, weitere potentiell vorhandene Hinterlandverkehre zu aktivieren und das Binnenschiff als umweltfreundlichen Verkehrsträger zu stärken. Ein Ausbau hätte die Perspektive, dass neben Wachstumseffekten in Folge eines schiffsgrößen-bedingt wirtschaftlicheren Binnenschiffstransports auch weitere gutachtlich untersuchte Ladungspotenziale für den ELK tatsächlich erreicht werden können.

Die IHK zu Lübeck hat dazu in 2013 ein Grundsatzpapier zum Ausbau des ELK vorgelegt. Im Rahmen einer unter der Federführung der IHK in 2012 durchgeführten Studie konnte die insbesondere für den Lübecker Hafen wichtige wirtschaftliche Bedeutung des ELK als einziger europäischer Hafen mit Anschluss an das europäische Binnenwasserstraßennetz nachgewiesen werden.

Die Größenklasse Großmotorgüterschiff mit 110 m Länge gilt heute als Standardschiff auf vielen Bundeswasserstraßen. Daher bildet die Anpassung des ELK an die Abmessungen dieses Schiffstyps den Schlüssel für signifikante Steigerung der Umschlagstärkigkeiten, der Attraktivität des Kanals und damit indirekt der Wettbewerbsfähigkeit des Lübecker Hafens und der Region.

In 2011 wurde etwa 40 % der Gesamttonnage (ca. 270.000 t) an den 15 Kanalstationen abgewickelt. Die Annahme, dass der Standort Lübeck durch den Ausbau des ELK zusätzliche Verkehre induzieren kann, die sich entweder aus der Verlagerung heute straßengebundener Verkehre ohne „Berührung“ des Hafens auf die Binnenschifffahrt ergeben oder so in Folge einer stärkeren Einbindung des Hafens in internationale Logistikketten entstehen, schlägt sich dann in Form von direkten und indirekten Einkommens- und Beschäftigteneffekten nieder.

Zur Erreichung dieses Ziels hat der Gutachter empfohlen,

- die Aufnahme des Ausbaus in den BVWP 2015 zu forcieren,
- die Zuordnung des ELK zum TEN-Vorrangnetzes zu betreiben,
- das Land in die Aktivitäten einzubinden (Koalitionsvertrag vom 12.6.2012 spricht sich für dauerhaften Erhalt des ELK aus),
- Potenziale entlang des ELK durch eine verstärkte Zusammenarbeit mit den Kreisen und lokalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften zu erschließen und

- die für die Nutzung der Wasserstraße relevanten Gütergruppen zu konkretisieren. Hier wurden als geeignete Güter Großraumtransporte, Windenergieanlageanteile, Turbinen etc., sekundäre Rohstoffe, Neufahrzeuge, Forstprodukte, Pellets und Biomasse ausgewählt.

Sachstand:

Der ELK ist als Teil des TEN (transeuropäisches Netzwerk) in Planwerken dargestellt und als zu untersuchendes Vorhaben im BVWP 2015 aufgenommen mit dem Ziel „der Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch den Einsatz größerer Fahrzeuge und die Erhöhung der Abladetiefe“.

Insofern kann dieses Ergebnis nur ein Zwischenschritt sein, eine Entscheidung für den zukünftigen Ausbau ist damit nicht gefallen. Ob daraus eine prioritäre Ausbaumaßnahme entstehen kann, bleibt offen. Eine Untersuchung bietet aber die Chance, dass Ausbau und Bedeutung des ELK für das europäische Verkehrssystem systematisch erforscht werden.

Bisherige Aktivitäten:

Bei der IHK hat sich eine Arbeitsgruppe gebildet, in der die Hansestadt Lübeck durch die LPA vertreten ist. Ein Ergebnis der Arbeitsgruppe war die Erstellung eines Masterplans zum ELK, der seit 2011 systematisch bearbeitet wurde bzw. noch abgearbeitet wird. Die Arbeitsgruppe trifft sich regelmäßig zu Arbeitsgesprächen.

Es hat eine Vielzahl von Aktivitäten gegeben, um das Thema voranzubringen. Hier sind einige ausgewählte Eckpunkte der Tätigkeiten aufgelistet:

- Potenzialermittlung ELK durch die Hafenvirtschaft
- Vergabe von Gutachten zur Vertiefung der Potenzialermittlung mit Blickrichtung Bundesverkehrswegeplan
- Präsentation der Ergebnisse bei Wirtschaftsvertretern und Entscheidungsträgern der kommunal- und landespolitischen Ebene
- Einbindung der Landesregierung
- Gemeinsames Anschreiben der IHK und der Hansestadt Lübeck an den damaligen Bundesminister Herrn Ramsauer am 22.5.2013,
- Aus der Antwort vom 10.7.2013 ergab sich, dass die Bundesregierung der Aufnahme des ELK in das TEN zustimmt, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass hieraus keinerlei Verpflichtungen für die Bundesregierung zum Ausbau der Infrastruktur zum ELK resultieren. Hierdurch wird zumindest die Bedeutung des ELK und des Hafens Lübeck als einziger europäischer Hafen mit Hinterlandanbindung an das gesamteuropäische Binnenwasserstraßennetz dokumentiert.
- Begegnungsfahrt auf dem ELK am 30.9.2013 u. a. mit Vertreterinnen der IHK, der Hansestadt Lübeck, des Kreises Lauenburg, und Präsentation der Studie „Transportpotenzial nach Ausbau des ELK“
- Letter of Intent – Berkenthiner Erklärung
- Parlamentarischer Abend am 19.11.2013 in Berlin

In 2015 ist insbesondere die Zusammenarbeit mit den Kanal nutzenden Unternehmen neu belebt worden. Ausfluss eines Workshops ELK war eine leicht veränderte Ausrichtung der Aktivitäten: Die Forderung eines Vollausbaus wird jetzt nicht so sehr in den Vordergrund gestellt, sondern auch der Ausbau einiger Schleusen, ohne dabei das Gesamtziel des Vollausbaus außer Acht zu lassen.

Es hat sich in der Vergangenheit bereits gezeigt, dass eine Steigerung der Verkehre auf dem ELK ohne Ausbau schon deshalb schwer möglich ist, weil ausreichende Ladekapazitäten

fehlen. Die Motorschiffe, die den Kanal befahren können, sind kaum noch vorhanden und werden auch nicht mehr gebaut. Beispielsweise konnte ein Unternehmen aufgrund der fehlenden Ladekapazitäten nur einen Bruchteil seiner geplanten Ladung verschiffen; der überwiegende Teil musste per LKW befördert werden.

Daher werden gegenwärtig LOI von den Verladern eingesammelt, um zu dokumentieren, dass es durchaus Lademengen gäbe, die auf dem ELK verschifft werden könnten. Zum Thema ELK hat Frau Hiller-Ohm als MdB eine Delegation der AG ELK nach Berlin eingeladen zu einem Treffen mit dem Vorsitzenden der AG Binnenschiff des Deutschen Bundestages Herrn Gustav Herzog.

Parallel zu den Aktivitäten der AG ELK in Lübeck laufen über die Mitglieder der sogenannten Elbe Allianz e.V. intensive Arbeiten des Vorstandes für den Erhalt der Elbe als Wasserstraße sowie die Beibehaltung des Unterhaltungszieles (1,60 m Fahrrinntiefe bis Dresden an 345 Tagen) für die Elbe. Vor dem Hintergrund knapper Haushaltsmittel besteht die Gefahr, dass von bisherigen Zusagen abgewichen wird. Gemeinsam mit anderen Wirtschaftsverbänden ist es gelungen, auf politischer Ebene (MdB, MdL) eine stärkere Aufmerksamkeit für diese Thematik zu erreichen, die letztendlich zu einer Beschleunigung des bisher eher zögerlich geführten Verfahrens zur Erarbeitung des Gesamtkonzepts Elbe führten. Es gibt ein Beratergremium, welches zu verschiedenen Arbeitspaketen tagen wird. Die Elbe Allianz e.V. ist über den Vorsitzenden in dem Beratergremium vertreten. Die Hansestadt Lübeck hat als Mitglied der Elbe Allianz e.V. Anmerkungen und Hinweise zum GK Elbe direkt an den Vorstand übermittelt, die Arbeiten der AG ELK zu berücksichtigen und den ELK in das Gesamtkonzept Elbe aufzunehmen, damit so eine gebündelte Kommunikation an die Bund-Länder-Ebene erfolgen kann. Am 14.10.2015 fanden die letzten Elbe Allianz Gremiensitzungen in Berlin statt. Weitere Gespräche werden folgen.

Anlagen :

- Auszug Bundesverkehrswegeplan Stand Mai 2015
- Resolution Bürgerschaft 27.09.2012
-

Senator Sven Schindler

Übersicht über die laufenden Vorhaben und die für den Bundesverkehrswegeplan vorgeschlagenen Vorhaben

Bundeswasserstraßen

Stand 11.05.2015

- vorbehaltlich weiterer Änderungen und Ergänzungen -

Projekt-Nr.	Bundeswasserstraße	Projektbezeichnung	Projektziel	Bemerkungen
Laufende Vorhaben (Maßnahmen des BVWP 2003, die im neuen BVWP nicht mehr untersucht werden, sondern im Bezugsfall des neuen BVWP enthalten sind)				
W 47	Mittellandkanal (MLK), Elbe-Havel-Kanal (EHK), Untere Havel-Wasserstraße (UHW), Berliner Wasserstraßen, Havelkanal (HvK)*	VDE 17	Ausbau der Wasserstraße für das 2,80 m abgeladene GMS und Schubverbände bis 185 m Länge	Ausstehende Teilprojekte zur Vollendung des Gesamtvorhabens *südl. Abschnitt des HvK bis GvZ Wustermark
W 48	Dortmund-Ems-Kanal Süd (DEK)	Ausbau der Dortmund-Ems-Kanal Südstrecke	Ausbau der Wasserstraße für das 2,80 m abgeladene GMS und Schubverbände bis 185 m Länge	Ausstehende Teilprojekte zur Vollendung des Gesamtvorhabens
W 49	Mittelweser	Anpassung der Mittelweser für das 2,50 m abgeladene GMS (Basisvariante)	Ausbau der Wasserstraße für die Fahrt mit dem 2,50 m abgeladenen GMS mit Begegnungseinschränkungen	in Bau
W 50	Mittelweser/MLK	Neubau Schleuse Minden	Herstellung eines Abstiegsbauwerks vom MLK zur Mittelweser für die Befahrbarkeit mit GMS	in Bau
W 51	Datteln-Hamm-Kanal (DHK)	Ausbau des Datteln-Hamm-Kanals (Weststrecke)	Ausbau der Wasserstraße für das GMS und Schubverbände bis 185 m Länge, mit einer Abladetiefe von 2,80 m.	Ausstehende Teilprojekte zur Vollendung des Gesamtvorhabens
W 52	Rhein-Herne-Kanal (RHK)	Ausbau des Rhein-Herne-Kanals	Östlich Gelsenkirchen: Ausbau der Wasserstraße für das 2,80 m abgeladene GMS und Schubverbände bis 185 m Länge	Ausstehende Teilprojekte zur Vollendung des Gesamtvorhabens
W 53	Mosel	Bau der 2. Schleusenammern Trier	Kapazitätserweiterung und Steigerung der Ausfallsicherheit der Wasserstraße durch den Bau 2. Schleusenammern	bis Ende 2015 in Bau
W 54	Main	Fahrrinnenvertiefung Obermain	Ausbau der Wasserstraße für 2,70 m abgeladene GMS und Schubverbände	Ausstehende Teilprojekte zur Vollendung des Gesamtvorhabens
W 55	Havel-Oder-Wasserstraße (HOW)	Neubau Schiffshebewerk Niederfinow	Ersatzneubau des Schiffshebewerks Niederfinow für das GMS	in Bau
W 01	NOK	Ausbau der Oststrecke des NOK	Verbesserung der Begegnungssituation und Erhöhung der zulässigen maximalen Schiffsabmessungen (auf L x B x T = 280 x 32,5 x 9,5m) auf der Strecke zwischen NOK-km 79,9 - 92,1	bis Ende 2015 in Bau
Im neuen BVWP zu untersuchende Vorhaben				
W 02	NOK	Vertiefung des NOK	Vertiefung des NOK auf der Gesamtstrecke von 11 Meter Wassertiefe um 1 Meter auf 12 Meter.	
W 03	NOK	Neutrassierung der Saatsee Kurve	Verbesserung der Begegnungssituation zwischen NOK-km 57,9 - 65,5	
W 04	Ostsee	Anpassung der seewärtigen Zufahrt zum Seehafen Rostock	Vergrößerung der möglichen Abladetiefen (15,00 m bzw. reduz. 14,30; Sohlbreiten zwischen 112 m und 120 m)	
W 05	Ostsee	Anpassung der seewärtigen Zufahrt zum Seehafen Wismar	Vergrößerung der Abladetiefe und Anpassung der Sohlbreite (u.a. "modifizierte Hafenvariante", angestrebter Tiefgang: 10,00 m, Sohlbreiten zwischen 70 m und 100 m)	
W 06	Außenems	Vertiefung der Außenems	Erhöhung der tideunabhängigen Erreichbarkeit des Emders Hafens für Fahrzeugtransportschiffe und Verbesserung der Auslastung tideabhängig verkehrender Massengutschiffe	

Projekt-Nr.	Bundeswasserstraße	Projektbezeichnung	Projektziel	Bemerkungen
W 25	Rhein	Abladeoptimierung der Fahrinnen am Mittelrhein (zwischen St. Goar und Wiesbaden) auf 2,10 m unter GIW	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch Angleichung des Streckenabschnitts Rhein-km 508 - 557 an die Abladetiefen der ober- und unterstromigen Bereiche	
W 26	Rhein	Fahrinnenvertiefung im Bereich des Rheins zwischen Duisburg und Koblenz auf 2,80 m unter GIW	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch Angleichung des Streckenabschnitts an die Fahrinnentiefen auf Mosel und Saar (3,00 m).	Auf Basis der Vorbewertung ausgeschieden
W 27	Rhein	Abladeverbesserung und Sohlenstabilisierung zwischen Duisburg und Köln (zzgl. Untervarianten)	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch Erhöhung der Abladetiefe (Angleichung an unterhalb vorhandene Fahrinnentiefe)	
W 28	Mosel	Bau von sieben 2. Schleusenammern in modernen Abmessungen an der Mosel	Kapazitätserweiterung und Steigerung der Ausfallsicherheit der Wasserstraße durch den Bau 2. Schleusenammern (in Koblenz, Lehmen, Müden, St. Aldegund, Enkirch, Wintrich, Detzem)	
W 29a	Neckar	Verlängerung der Neckarschleusen für das 135m-Schiff auf dem Neckar von Mannheim bis Heilbronn	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch größere Fahrzeuge vom Rhein kommend bis zum Hafen Heilbronn	
W 29b	Neckar	Verlängerung der Neckarschleusen für das 135m-Schiff auf dem Neckar von Heilbronn bis Stuttgart	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch größere Fahrzeuge vom Rhein kommend bis zum Hafen Stuttgart	
W 29c	Neckar	Verlängerung der Neckarschleusen für das 135m-Schiff auf dem Neckar von Stuttgart bis Plochingen	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch größere Fahrzeuge vom Rhein kommend bis zum Hafen Plochingen	
W 30	Main	Fahrinnenvertiefung des Untermain von der Mündung des Rheins bis Aschaffenburg für die Fahrt des 3,10 m abgeladenen GMS und SV	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch Erhöhung der Abladetiefe auf Relationen über Rhein und Untermain	
W 31	Donau	Ausbau der Donau im Abschnitt Straubing-Vilshofen: Untersuchung der Varianten A und C 2,80)*	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch Angleichung des Streckenabschnitts an die Fahrinnentiefen der oberhalb und unterhalb gelegenen Strecken)* Gemäß Koalitionsvereinbarung für die 18. Wahlperiode wird für das weitere Verfahren ausschließlich die Variante A zugrunde gelegt
W 32	Saale	Bau eines Saalekanals bei Tornitz	Herstellung einer wirtschaftlichen Befahrbarkeit auf Relationen über die Elbe bis zum Hafen Halle	
W 33	Elbe-Lübeck-Kanal (ELK)	Ausbau des Elbe-Lübeck-Kanals	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch den Einsatz größerer Fahrzeuge und die Erhöhung der Abladetiefe	
W 34	Hohensaaten-Friedrichstaler-Wasserstraße (HoFriWa)	Ausbau Querschnittsprofil der HoFriWa für eine Abladetiefe von 3,20m	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch den Einsatz größerer Fahrzeuge mit größerer Abladetiefe (KüMos mit einer Abladetiefe von 3,20m)	Nach Stand Vereinbarung D und PL kein Ausbau erforderlich - Projekt aus Untersuchung ausgeschieden
W 35	HoFriWa	Verbesserung der Brückendurchfahrtshöhe an der HoFriWa auf 5,25m	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit für Containerverkehre	Auf Basis der Vorbewertung ausgeschieden
W 36	Havel-Oder-Wasserstraße (HOW)	Brückenanpassung auf der HOW auf eine Brückendurchfahrtshöhe von 5,25m	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit für Containerverkehre	Auf Basis der Vorbewertung ausgeschieden
W 37	HOW, Oder-Havel-Kanal	Ausbau der HOW für das 2,80m abgeladene GMS	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch den Einsatz größerer Fahrzeuge und die Erhöhung der Abladetiefe	
W 38	Spree-Oder-Wasserstraße (SOW)	Verlängerung der Schleusenkammer der Schleuse Fürstenwalde (zzgl. Variante)	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch Schubverbände/Vermeidung der Entkopplung von Schubverbänden	
W 39	Teltowkanal (TeK)	Neubau der Schleuse Kleinmachnow am Teltowkanal	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch den Einsatz größerer Fahrzeuge und Vermeidung der Entkopplung von Schubverbänden	
W 40	Charlottenburgerverbindungskanal (CVK)	Ausbau des Charlottenburger Verbindungskanal	Befahrbarkeit für Spezial-/Schwertransporte	Kein Ausbaubedarf - Projekt aus Untersuchung ausgeschieden
W 41	DHK	Ausbau des Dalteln-Hamm-Kanals (Oststrecke)	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch den Einsatz größerer Fahrzeuge in der Oststrecke	
W 42	Verbindungskanal Süd in Minden	Ersatzneubau der oberen Schleuse Minden	Aufrechterhaltung und Verbesserung der Anbindung des Mindener Weserhafens	

Projekt-Nr.	Bundeswasserstraße	Projektbezeichnung	Projektziel	Bemerkungen
W 25	Rhein	Abladeoptimierung der Fahrinnen am Mittelrhein (zwischen St. Goar und Wiesbaden) auf 2,10 m unter GIW	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch Angleichung des Streckenabschnitts Rhein-km 508 - 557 an die Abladetiefen der ober- und unterstromigen Bereiche	
W 26	Rhein	Fahrinnenvertiefung im Bereich des Rheins zwischen Duisburg und Koblenz auf 2,80 m unter GIW	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch Angleichung des Streckenabschnitts an die Fahrinnentiefen auf Mosel und Saar (3,00 m).	Auf Basis der Vorbewertung ausgeschieden
W 27	Rhein	Abladeverbesserung und Sohlenstabilisierung zwischen Duisburg und Köln (zzgl. Untervarianten)	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch Erhöhung der Abladentiefe (Angleichung an unterhalb vorhandene Fahrinnentiefe)	
W 28	Mosel	Bau von sieben 2. Schleusenammern in modernen Abmessungen an der Mosel	Kapazitätserweiterung und Steigerung der Ausfallsicherheit der Wasserstraße durch den Bau 2. Schleusenammern (in Koblenz, Lehmen, Müden, St. Aldegund, Enkirch, Wintrich, Detzem)	
W 29a	Neckar	Verlängerung der Neckarschleusen für das 135m-Schiff auf dem Neckar von Mannheim bis Heilbronn	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch größere Fahrzeuge vom Rhein kommend bis zum Hafen Heilbronn	
W 29b	Neckar	Verlängerung der Neckarschleusen für das 135m-Schiff auf dem Neckar von Heilbronn bis Stuttgart	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch größere Fahrzeuge vom Rhein kommend bis zum Hafen Stuttgart	
W 29c	Neckar	Verlängerung der Neckarschleusen für das 135m-Schiff auf dem Neckar von Stuttgart bis Plochingen	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch größere Fahrzeuge vom Rhein kommend bis zum Hafen Plochingen	
W 30	Main	Fahrinnenvertiefung des Untermainns von der Mündung des Rheins bis Aschaffenburg für die Fahrt des 3,10 m abgeladenen GMS und SV	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch Erhöhung der Abladentiefe auf Relationen über Rhein und Untermain	
W 31	Donau	Ausbau der Donau im Abschnitt Straubing-Vilshofen: Untersuchung der Varianten A und C 2,80)*	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch Angleichung des Streckenabschnitts an die Fahrinnentiefen der oberhalb und unterhalb gelegenen Strecken	* Gemäß Koalitionsvereinbarung für die 18. Wahlperiode wird für das weitere Verfahren ausschließlich die Variante A zugrunde gelegt
W 32	Saale	Bau eines Saalekanals bei Tornitz	Herstellung einer wirtschaftlichen Befahrbarkeit auf Relationen über die Elbe bis zum Hafen Halle	
W 33	Elbe-Lübeck-Kanal (ELK)	Ausbau des Elbe-Lübeck-Kanals	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch den Einsatz größerer Fahrzeuge und die Erhöhung der Abladentiefe	
W 34	Hohensaaten-Friedrichslaler-Wasserstraße (HoFriWa)	Ausbau Querschnittsprofil der HoFriWa für eine Abladentiefe von 3,20m	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch den Einsatz größerer Fahrzeuge mit größerer Abladentiefe (KüMos mit einer Abladentiefe von 3,20m)	Nach Stand Vereinbarung D und PL kein Ausbau erforderlich - Projekt aus Untersuchung ausgeschieden
W 35	HoFriWa	Verbesserung der Brückendurchfahrtshöhe an der HoFriWa auf 5,25m	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit für Containerverkehre	Auf Basis der Vorbewertung ausgeschieden
W 36	Havel-Oder-Wasserstraße (HOW)	Brückenanpassung auf der HOW auf eine Brückendurchfahrtshöhe von 5,25m	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit für Containerverkehre	Auf Basis der Vorbewertung ausgeschieden
W 37	HOW, Oder-Havel-Kanal	Ausbau der HOW für das 2,80m abgeladene GMS	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch den Einsatz größerer Fahrzeuge und die Erhöhung der Abladentiefe	
W 38	Spree-Oder-Wasserstraße (SOW)	Verlängerung der Schleusenammer der Schleuse Fürstenwalde (zzgl. Variante)	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch Schubverbände/Vermeidung der Entkopplung von Schubverbänden	
W 39	Teltowkanal (TeK)	Neubau der Schleuse Kleinmachnow am Teltowkanal	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch den Einsatz größerer Fahrzeuge und Vermeidung der Entkopplung von Schubverbänden	
W 40	Charlottenburgerverbindungskanal (CVK)	Ausbau des Charlottenburger Verbindungskanal	Befahrbarkeit für Spezial-/Schwertransporte	Kein Ausbaubedarf - Projekt aus Untersuchung ausgeschieden
W 41	DHK	Ausbau des Datteln-Hamm-Kanals (Oststrecke)	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch den Einsatz größerer Fahrzeuge in der Oststrecke	
W 42	Verbindungskanal Süd in Minden	Ersatzneubau der oberen Schleuse Minden	Aufrechterhaltung und Verbesserung der Anbindung des Mindener Weserhafens	

Projekt-Nr.	Bundeswasserstraße	Projektbezeichnung	Projektziel	Bemerkungen
W 43	Stichkanal Hannover-Linden (SKL)	Ausbau des SKL einschließlich der Schleuse Linden	Verbesserung der wirtschaftlichen Befahrbarkeit durch den Einsatz größerer Fahrzeuge bis zum Hafen Hannover-Linden	Auf Basis der Vorbewertung ausgeschieden
W 44	Unter-/Außenelbe	Fahrrinnenanpassung der Unter- und Außenelbe	Vertiefung der Fahrrinne für den tideunabhängigen Verkehr mit bis zu 13,50 m tiefgehenden Containerschiffen bzw. den tideabhängigen Verkehr mit bis zu 14,50 m tiefgehenden Containerschiffen bis zum Hamburger Hafen	Erneute Bewertung im BVWP 2015, sofern Baubeginn nicht bis Ende 2015 erfolgt
W 45	Außenweser	Fahrrinnenanpassung der Außenweser	Vertiefung der Fahrrinne für den tideabhängigen Verkehr mit bis zu 14,50 m tiefgehenden Containerschiffen bzw. für den tideunabhängigen Verkehr mit bis zu 13,50 m Abladetiefe bis Bremerhaven	Erneute Bewertung im BVWP 2015, da kein Baubeginn bis Ende 2015
W 46	Unterweser	Fahrrinnenanpassung der Unterweser	Vertiefung der Unterweser für die tideabhängige Fahrt bis Brake mit 12,80 m Abladetiefe sowie bis Bremen mit 11,10 m Abladetiefe	Erneute Bewertung im BVWP 2015, da kein Baubeginn bis Ende 2015

Sitzung der Bürgerschaft am 27. September 2012

Die Bürgerschaft hat zu Punkt 4.8 mit Drs. Nr. 968 die nachstehend aufgeführte interfraktionelle Resolution der Fraktionen SPD, CDU, DIE LINKE, FDP, Freie Wähler und BfL einstimmig angenommen:

(Erhalt einer funktionierenden Wasser- und Schifffahrtsverwaltung in Lübeck)

RESOLUTION DER LÜBECKER BÜRGERSCHAFT

Mit dem geplanten Radikalumbau der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) gefährdet die Bundesregierung Arbeitsplätze und die wirtschaftliche Entwicklung in Lübeck.

Die Mitglieder der Lübecker Bürgerschaft fordern die Bundesregierung auf, von den Plänen für eine Kategorisierung der Bundeswasserstraßen und einen Radikalumbau der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) Abstand zu nehmen. Lübeck droht der Verlust des Wasser- und Schifffahrtsamtes inklusive der Überwachung des Seeverkehrs in der Ostsee, obwohl gerade die neue Verkehrszentrale in Travemünde errichtet wurde. Die Lübecker Behörde wäre künftig nur noch Außenstelle des für Bau und Unterhaltung zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund, das rund 200 Kilometer entfernt liegt. Schleswig-Holstein wäre von der Reform mit der Degradierung der Ämter Lübeck, Lauenburg und Brunsbüttel mit insgesamt über 1.100 Beschäftigten zu Außenstellen deutlich überproportional betroffen (bundesweit sollen 9 von 39 Ämtern zu Außenstellen werden). Zudem würde der Lübecker Hafen durch die Einordnung des Elbe-Lübeck-Kanals als Wasserstraße der Kategorie C, die lediglich einen Bestands-erhalt vorsieht, einen wesentlichen Standortvorteil verlieren.

Die von Bundesverkehrsminister Peter Ramsauer vorgelegten Pläne ignorieren die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bundeswasserstraßen und ihre Rolle für den Wirtschaftsstandort Deutschland. Nur mit einer gut ausgestatteten WSV sind die wirtschaftlichen und touristischen Potenziale der Binnen- und Seewasserstraßen in Deutschland zu entwickeln. Die seit 20 Monaten geführte Diskussion um Netzkategorisierung und WSV-Umbau hat zu massiver Verunsicherung bei der Binnenschifffahrt und der verladenden Wirtschaft geführt; Investitionsentscheidungen wurden in erheblichem Umfang zurückgestellt.

Die Bundesregierung plant, einen Großteil der bisher von der WSV wahrgenommenen Aufgaben an private Unternehmen zu vergeben. Doch das von ihr vorgebrachte Kosten-Argument läuft ins Leere: Schließlich musste die Bundesregierung selbst einräumen, dass die zu erfüllenden Aufgaben dadurch zum Teil erheblich verteuert werden. Ein weiterer Ausbau der Vergabe würde die Arbeitsfähigkeit der Verwaltung immens schwächen und zu einer massiven Abwanderung von Fachkräften führen.

- 2 -

Dabei sorgt gerade die große Sachkenntnis und der engagierte Einsatz der Kolleginnen und Kollegen vor Ort dafür, dass die Wasserstraße ihre Vorteile für den Gütertransport nutzen und die Schifffahrt ihre Transportleistung sicher, leise, kostengünstig und umweltfreundlich erfüllen kann.

Die jetzigen Pläne würden die Entwicklung des Wasserstraßennetzes behindern, die Verkehrssicherheit gefährden und die Nutzung der Wasserwege teurer machen – zum Schaden unserer Umwelt, zu Lasten der Wettbewerbsfähigkeit des Verkehrsträgers Wasserstraße und auf Kosten Tausender von Arbeitsplätzen. Sie müssen daher verhindert werden!

Wir fordern die Bundesregierung auf, sich für folgende Ziele einzusetzen:

- einen transparenten Dialog zur Modernisierung der WSV zu führen und alle wesentlichen Ergebnisse der umfangreichen Studien als Entscheidungsgrundlage vorzulegen, bevor abschließende Festlegungen zur Organisation der Verwaltung getroffen werden;
- die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung in Lübeck in ihrer Funktionalität und Aufgabenstellung zu erhalten;
- umgehend einen Netzzustandsbericht zu den Wasserstraßen vorzulegen und für eine angemessene finanzielle Ausstattung der Bundeswasserstraßen mit Haushaltsmitteln zu sorgen.

Die Lübecker Bürgerschaft hat am 30.11.2000 einstimmig den Antrag „Interessengemeinschaft für den Ausbau des Elbe-Lübeck-Kanals“ verabschiedet. Der Bürgermeister wird gebeten, zur nächsten Sitzung der Lübecker Bürgerschaft darzustellen, welche Maßnahmen seitens der Hansestadt Lübeck und des Landes Schleswig-Holstein aufgrund der aktuellen Pläne des Bundes ergriffen wurden.

Auftrag an:

1.100 Büro der Bürgerschaft
FB 2: Wirtschaft und Soziales (letzter Absatz)

Die Bürgermeisterkanzlei bittet für den Kontrollbericht um kurzfristige Rückmeldung, wann mit der Auftrags erledigung begonnen und der Auftrag voraussichtlich erfüllt sein wird – Danke !



► Nr. VO/2015/03216
öffentlich

Lübeck, 24.11.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Claus Strätz (E-Mail: claus.straetz@luebeck.de Telefon: 122-2300)

Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
16.12.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.01.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
26.01.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.01.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, wird den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des jeweiligen Grundstückes oder die Verlängerung der Erbbaurechte gegeben.
2. Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechtes zu folgenden Eckpunkten gegeben:
 - a) Laufzeit ab Vertragsschluss zwischen 30 und 60 Jahre unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte..
 - b) Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes zuzüglich 10 % festzusetzen und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen.
 - c) Bei vorzeitiger Verlängerung des Erbbaurechtes auf 60 Jahre ab dem Zeitpunkt der Verlängerung wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf einen Mischzins ermäßigt, der sich aus dem derzeit gezahlten Erbbauzins und einem Erbbauzins von 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes zuzüglich 10 % unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des bestehenden Erbbaurechtes ergibt. Diese Ermäßigungsregelung gilt nur für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren und bei denen die Erbbauberechtigten bereits 20 Jahre das Erbbaurecht bewohnen.
 - d) Der Erbbauzins wird schuldrechtlich auf 2 % ermäßigt, wenn der/die Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtigte/r ist und die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt. Die Ermäßigung bleibt bestehen, so lange die Voraussetzungen nachgewiesen werden können. Diese Ermäßigung gilt jedoch längstens für 10 Jahre ab Beurkundung des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages.

e) Der Erbbauzins unter c) (Misch-Erbbauzins) und d) (Härtefallregelung) darf nicht unter dem jetzigen Erbbauzins liegen.

f) Es ist zu regeln, dass die vollen 4 % Erbbauzins fällig werden, wenn
 - das Erbbaurecht im Wege des Verkaufs oder der Schenkung an einen Dritten übertragen wird oder
 - im Wege der Erbfolge auf einen Dritten übergeht. Dies gilt nicht, solange der überlebende Ehepartner das gemeinsame Familienwohnheim bewohnt.

g) Eine Ermäßigung gem. Ziffer 2 c) oder d) findet nicht statt, wenn die auf dem Erbbaurecht belegene Immobilie an Dritte vermietet wird bzw. nicht ausschliesslich vom Erbbaurechtsnehmer genutzt wird.

3. Im Einzelfall können bei besonderen Härtefällen für langjährige Erbbauberechtigte höchstpersönlich abweichende Regelungen getroffen werden.
4. Beim Verkauf des Grundstückes sind mindestens die Bodenrichtwerte für ein unbelastetes Grundstück zuzüglich 10 % zu erzielen. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne oder bei weiteren Bebauungsmöglichkeiten sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.
5. Bei Verlängerung des Erbbaurechtes oder Verkauf des Grundstückes sind Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und vertraglich durch Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten, Nachzahlungsverpflichtungen und/oder Heimfallregelungen abzusichern.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
 Ergebnis:

1.201 – Haushalt und Steuerung =
 zustimmend
 1.300 – Recht = keine rechtlichen Bedenken
 5.610 – Stadtplanung = zustimmend

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

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Kinder und Jugendliche sind nicht
 Erbbauberechtigte

Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

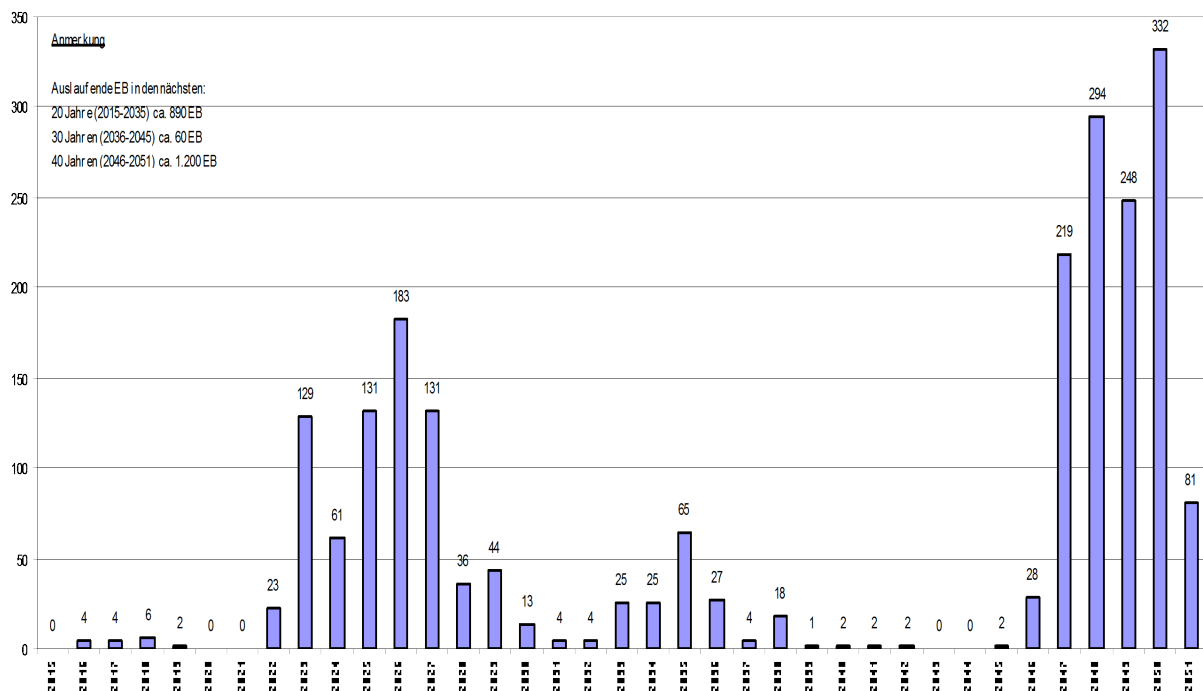
<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, es werden Mehreinnahmen bei den Erbbauzinsen und ggf. bei Verkaufserlösen erwartet. Zum heutigen Zeitpunkt kann jedoch nicht gesagt werden, wann diese budgetrelevant sind.

Begründung:

I. Allgemeines

Die Hansestadt Lübeck ist nach wie vor größter kommunaler Erbbaurechtsausgeber in der Bundesrepublik Deutschland. Insgesamt sind diese Erbbaurechte nach heutigem Stand in ca. 8.700 Verträgen (inkl. Wohnungs- und Teilerbbaurechten) geregelt. Die jährlichen Einnahmen gem. Haushaltsanmeldung 2015 belaufen sich auf ca. 3,7 Mio. EUR.

In den nächsten 20 Jahren, d. h. im Zeitraum von 2015 bis 2035 laufen ca. 890 Erbbaurechte aus, im Zeitraum 2036 -2045 sind weitere 60 Erbbaurechte betroffen. Besonderes Augenmerk muss allerdings auf den Zeitraum bis 2027 gelegt werden. In dieser Zeit laufen rd. 674 Erbbaurechte aus, mit einer Ballung von 635 in einem Zeitraum von über 5 Jahre (2023 – 2027). Das Auslaufen dieser Verträge bietet die Möglichkeit, die Grundstücke entweder zu aktuellen Werten zu veräußern oder die Erbbauzinsen heutigen Konditionen anzupassen.



Die in Rede stehenden Erbbaurechte sind auf das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck verteilt und betreffen nicht einzelne Stadtteile. Bei diesen Erbbaurechten handelt es sich bis auf wenige Ausnahmen um 99jährige Erbbaurechte, die für eine Wohnnutzung bestellt wurden.

Sollten die Erbbaurechte nicht rechtzeitig verlängert werden können bzw. die jeweiligen Grundstücke nicht an die derzeitigen Erbbauberechtigten verkauft werden, so würde bei Zeitablauf des Erbbaurechts das auf dem Grundstück befindliche Gebäude in das Eigentum der Hansestadt Lübeck übergehen. Je nach Vertragsgestaltung in den Erbbaurechtsverträgen müsste dann der in jedem Falle durch Gutachten zu ermittelnde Wert des Gebäudes durch die Hansestadt Lübeck entschädigt werden. Die Entschädigungsspanne liegt dabei in der Regel zwischen 2/3 des Verkehrswertes und dem vollen Wert.

Die genaue Höhe der dann zu leistenden Entschädigungsbeträge kann vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften nicht abschließend benannt werden. Da angestrebt wird, rechtzeitig eine Verlängerung der Erbbaurechte bzw. einen Verkauf des jeweiligen Grundstückes zu erreichen, geht der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften auch aufgrund früherer Erfahrungen beim Ablauf von Erbbaurechten davon aus, dass nur ein Bruchteil der Erbbaurechte zu entschädigen sein wird. Nachstehende Aufstellung geht von Durchschnittswerten im worst-case aus, die im städtischen Haushalt zu planen sind:

Jahrgang	Anzahl der auslaufenden EB	Entschädigung von 3 % der Fälle	durchschnittl. Entschädigungssumme	Zu zahlende Gesamtsumme d. Entschädigung
2017	2	0,06	€ 60.000,00	3.600,00 €
2018	2	0,06	€ 60.000,00	3.600,00 €
2022	22	0,66	€ 60.000,00	39.600,00 €
2023	120	3,6	€ 60.000,00	216.000,00 €
2024	58	1,74	€ 60.000,00	104.400,00 €
2025	111	3,33	€ 60.000,00	199.800,00 €
2026	162	4,86	€ 60.000,00	291.600,00 €
2027	119	3,57	€ 60.000,00	214.200,00 €
2028	36	1,08	€ 60.000,00	64.800,00 €
2029	45	1,35	€ 60.000,00	81.000,00 €
2030	4	0,12	€ 60.000,00	7.200,00 €

Gesamt

1.225.800,00 €

Mit Ablauf des Erbbaurechtes treten die gesetzlichen Rechtsfolgen aus dem Erbbaurechtsgesetz ein und die Hansestadt Lübeck wird Eigentümerin der auf dem jeweiligen Erbbaurecht befindlichen baulichen Anlagen und ist zur Zahlung der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Entschädigungssumme verpflichtet. Aus doppischer Sicht erhält die Hansestadt Lübeck durch Zahlung der Entschädigungssumme als Gegenwert die baulichen Anlagen in Eigentum, so dass entsprechend das sich der Bilanzwert des Vermögens erhöht. Entsprechend sind Entschädigungsbeträge über das Konto Grunderwerb im technischen Produkt zu planen. Die Höhe des dann zu bilanzierenden Gebäudewertes würde mithilfe der Anschaffungskosten ermittelt werden. Die Grundlage wird hierfür hauptsächlich die Höhe der Entschädigungszahlung sowie ggf. anfallende Nebenkosten sein. Der Gebäudewert ist nach dem Erwerb regelmäßig abzuschreiben. Hierfür ist eine voraussichtliche Restnutzungsdauer pro Immobilie zum Zeitpunkt des Erwerbs festzulegen. Die lineare Abschreibung ist dann haushalterisch zu planen.

Bei Erbbaurechtsverträgen, die kurz vor Zeitablauf stehen, gibt es folgende Alternativen :

- a) das Grundstück wird aufgrund der jeweils aktuellen Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck an die bisherigen Erbbauberechtigten verkauft oder

- b) den Erbbauberechtigten wird eine Verlängerung des Erbbaurechts mit aktualisierten Erbbauzins angeboten, um möglichst eine Entschädigungszahlung zu vermeiden oder
- c) den Erbbauberechtigten wird eine Verlängerung des Erbbaurechts zu den bisherigen Bedingungen für die restliche Standdauer des Bauwerkes angeboten, um dadurch die Verpflichtung zur Entschädigungszahlung für die Gebäude bei Zeitablauf zu vermeiden. Die Alternative c) sollte aus Sicht der Verwaltung allerdings nicht weiter verfolgt werden, da es sich bei diesen Erbbaurechten im Regelfall um Erbbaurechte mit einer äußerst niedrigen Rendite handelt und eine Verlängerung des Erbbaurechts zu den bisherigen Bedingungen daher auch bei einer möglichen Vermeidung der Entschädigungszahlung unwirtschaftlich ist.

II. Bisherige Beschlusslage

Der Umgang mit auslaufenden Erbbaurechten ist kein neues Thema, auch in der Vergangenheit hat es Ende der 90'er Jahre in größerer Zahl (rd. 140 Erbbaurechtsverträge) die Beendigung von Erbbaurechten durch Zeitablauf gegeben (z.B. Dornbreite und Falkenhusener Weg). Regelmäßig kommt es auch zur Verlängerung von Erbbaurechten oder den Verkauf des Grundstückes, wenn insbesondere im Zusammenhang mit Finanzierungen von den Banken die kurze Restlaufzeit eines Erbbaurechtes nicht mehr akzeptiert wird.

Es gelten bisher auf Grund früherer Beschlüsse der Bürgerschaft folgende Grundsätze (s. Anlagen 2a – 2c):

a) Verkauf v. Wohngrundstücken d. mit einem Erbbaurecht belastet sind zum vollen Bodenwert

Die Bürgerschaft hat am 29.11.2009 zu TOP 13.19 Drs.Nr.: 142 den in der **Anlage 2a** beigefügten Beschluss gefasst. Gemäß Ziffer 4 dieses Beschlusses werden die jeweiligen Grundstücke zum vollen Bodenwert veräußert. Die ebenfalls in diesem Beschluss unter Ziffer 1 genannten Sonderkonditionen galten nur befristet bis zum 31.12.2013.

b) Erbbauzinsen

Die Bürgerschaft hat am 26.03.1992 zu TOP 10.7, Drs.Nr. 1564 den in der **Anlage 2b** beigefügten Beschluss gefasst, nach dem der Erbbauzins u.a. bei neu zu bestellenden Erbbaurechten auf 4 v.H. des Bodenwertes festgesetzt wird :

Ferner gibt es noch Sonderregelungen für Sportvereine, Kirchen und anderen Vereinigungen, die sozialen Zwecken dienen, die allerdings für Erbbaurechte für Wohnbebauung nicht anwendbar sind.

c) Sonderregelungen für die auslaufenden Erbbaurechte in der Dornbreite und Falkenhusener Weg

Die Bürgerschaft hat hierzu den in der **Anlage 2c** beigefügten Beschluss vom 26.11.998 zu TOP 11.24 Drs.Nr.: 369 gefasst.

III. Erläuterung der einzelnen Beschlusspunkte

Zu Ziffer 2a - Laufzeit

Die Laufzeit der Erbbaurechte für Wohngrundstücke lagen in der Vergangenheit bei 99 Jahren. Üblicherweise orientiert man sich an der mutmaßlichen Lebensdauer des Bauwerkes. Für die Verlängerung des Erbbaurechtes wird eine im Einzelfall auszuhandelnde Laufzeit zwischen 30 und 60 Jahren unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte vorgeschlagen. Die Verlängerung der Laufzeit wird gerechnet ab Vertragsschluss, d.h. die Verlängerungszeit wird nicht an die Restlaufzeit angeschlossen, sondern beginnt mit Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages.

Zu Ziffer 2b – Erbbauzinsberechnung

Die Berechnung des Erbbauzinses erfolgt auf Grundlage der jeweils gültigen aktuellen Bodenrichtwertkarte ohne ggf. zu gewährende Abschläge für mögliche Lagenachteile oder Zuschläge aufgrund von Lagevorteilen.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 des Baugesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung, und gemäß §§ 14 ff. der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten in der jeweils geltenden Fassung alle 2 Jahre ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens, die für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. Die Bezugsgröße liegt in der Regel bei 600 m². Diese Bodenrichtwerte werden mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren auf die jeweilige Grundstücksgröße umgerechnet.

Eine Berechnung des Erbbauzinses aufgrund eines individuell ermittelten Verkehrswertes ist nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss im Februar 2015 aus folgenden Gründen nicht praktikabel:

a) Verkehrswertberechnung

Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes ist die jeweils gültige Bodenrichtwertkarte. Das betroffene Grundstück wird sich in dieser Richtwertzone genau angesehen und auf Lagenach- oder auch vorteile überprüft. In diesem Zusammenhang werden dann ggf. Abschläge oder Zuschläge auf den Bodenwert genommen. Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass der Verkehrswert nicht immer über dem Bodenrichtwert liegt. Der Verkehrswert kann auch unter dem Bodenwert liegen, wenn Lagenachteile bestehen (z.B. ungünstiger Grundstückszuschnitt, besondere Lärmimmissionen). Der gem. Beschlußpunkte 2 b und 4 vorgesehene Aufschlag von 10 % auf den Bodenrichtwert kompensiert mögliche Differenzen zu einem gutachterlichen Verkehrswert. Der 10 % Aufschlag folgt der Vorgabe der Ziffer 5 der GA Transparenz von Grundstücksverkäufen vom 12.8.2015, dass auch bei der Ermittlung des Erbbauzinses ein Aufschlag von 10 % auf den Bodenwert einzuberechnen ist.

b) Bearbeitungszeit eines Verkehrswertgutachtens

Die Bearbeitungszeit kann im Einzelfall ggf. mit mehr als 12 Wochen dauern

c) Kosten der Verkehrswertgutachten

Die Vorlage weist in den nächsten 20 Jahren 890 auslaufende EB aus. Im Durchschnitt erhält der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften in der Woche bislang 3 Anfragen zu den Konditionen der Verlängerung dieser Fallgruppe. Seitens des Gutachterausschusses wurde darauf hingewiesen, dass diese erhebliche Mehrarbeit für die Erstellung individueller Verkehrswertgutachten (aufgrund der Vielzahl der Fälle) nur mit zusätzlichem Personal bewältigt werden kann. Diese Personalkosten sind wiederum aufgrund der Satzung von der HL zu zahlen.

d) Praktische Handhabung in der Bearbeitung

Die Bearbeitung dieser Fallgruppe wird durch Einholung eines jeweils individuellen Verkehrswertgutachtens zeitlich sehr verzögert. Die Erbbauberechtigten müssten jeweils wieder bis zu mind. 12 Wochen warten, bis die Konditionen für eine Verlängerung des Erbbaurechtes mitgeteilt werden können. Im Anschluss würde sich noch weitere Bearbeitungszeit aufgrund der Einholung der Zustimmung des zuständigen Entscheidungsträgers für die Verlängerungskonditionen sowie die Erstellung des Erbbaurechtsvertragsentwurfes. Dieses ist im Sinne von Bürgerfreundlichkeit und aber auch vor dem Hintergrund der Geschäftsprozessoptimierung im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften bezüglich des Abbaus von Standards nicht zweckmäßig.

Die Erbbauzinshöhe beträgt weiterhin dinglich 4 % des jeweils aktuellen Bodenwertes und liegt damit deutlich über dem aktuellen Darlehenszins. Die Höhe von 4 % für Wohnnutzung entspricht dem üblichen Zinssatz von kommunalen Erbbaurechtsausgebern.

Eine Umfrage der Stadt München hat folgendes Ergebnis hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinses für Wohnen ergeben:

Stadt	Erbbauzins für Wohnen
Aachen	5%
Berlin	4,50%
Bochum	4%
Bonn	4%
Dortmund	4%
Dresden	4%
Düsseldorf	4%
Mainz	5%
München	4,20%
Nürnberg	6%
Remscheid	4%
Stuttgart	4%
Ulm	5%

Ergänzend hierzu ist noch festzuhalten, dass die kirchlichen Erbbaurechtsausgeber in der Regel 5 % nehmen. Der größte Erbbaurechtsausgeber in Deutschland, die Klosterkammer Hannover, nimmt grundsätzlich 5 % und ausnahmsweise im Rahmen der Verlängerung von Erbbauerechten 4 %.

Der Erbbauzins ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen.

Zu Ziffer 2c – Mischzinsberechnung

Um die Verlängerung des Erbbauerechtes attraktiv zu machen, wird vorgeschlagen, den Erbbauzins bei einer vorzeitigen Verlängerung des Erbbauerechtes auf 60 Jahre für die Erbbauberechtigten, deren Erbbauerechte eine maximale Restlaufzeit von 30 Jahren aufweisen und die bereits 20 Jahre Erbbauberechtigte sind, auf Basis eines Mischzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Zur Ermittlung des Mischzinses werden der derzeit gezahlte Erbbauzins für die Restlaufzeit des noch bestehenden Erbbauerechtsvertrages und der neue Erbbauzins in Höhe von 4 v.H. des aktuellen Bodenrichtwert zuzüglich 10 % für das Grundstück bezogen auf die neue Laufzeit von 60 Jahren ins Verhältnis gesetzt. (Beispiel: Restlaufzeit des Erbbauerechtsvertrages 10 Jahre => **alter Erbbauzins x 10 Jahre + neuer Erbbauzins x 50 Jahre geteilt durch 60 Jahre= Mischzins**).

Die möglichen Auswirkungen einer derartigen Ermäßigung des Erbbauzinses ergeben sich beispielhaft aus der **Anlage 3** für eine Verlängerung des Erbbauerechtes auf 60 Jahre sowie Restlaufzeiten von 10, 20 oder 30 Jahren.

Die Ermäßigung des Erbbauzinses unter Ziffer 2 c des Beschlussvorschlages auf Basis des Mischzinses stellt trotz der nach wie vor niedrigen Zinslage auf dem Kapitalmarkt einen Anreiz für die Erbbauberechtigten zur vorzeitigen Verlängerung des Erbbauerechtes dar, zumal einerseits der Misch-Erbbauzins niedriger ausfällt, je früher der Erbbauerechtsvertrag verlängert wird und andererseits der Erbbauberechtigte rechtzeitig vor Zeitablauf des Erbbauerechtes wieder Rechtssicherheit und damit Planungsgewissheit über das Bestehen bleiben des Erbbauerechtes erhält. Der ermäßigte Erbbauzins gilt grundsätzlich für die Dauer

der neuen Laufzeit des Erbbaurechts und wird nur in den Fällen einer Weiterveräußerung gemäß Ziffer 2 f hinfällig. Auf diesen Erbbauzins findet allerdings auch die automatische Wertsicherungsklausel Anwendung, so dass eine Erhöhung im Rahmen der Steigerung des Verbraucherpreisindex erfolgt.

Für die Hansestadt Lübeck stellt die Variante der schuldrechtlichen Ermäßigung auf Basis eines Mischerbbauzinses ebenfalls einen Vorteil dar, zumal die Erbbauberechtigten erfahrungsgemäß dann nicht bis kurz vor Ablauf des Erbbaurechts mit einer Verlängerung warten, sondern frühzeitiger eine Verlängerung des Erbbaurechts in Erwägung ziehen. Durch diesen Effekt kommt die Hansestadt Lübeck dann bereits erheblich früher in den Genuss eines adäquaten Erbbauzinses auf der Grundlage eines aktuellen Erbbaurechtsänderungsvertrages mit entsprechender automatischer Wertsicherungsklausel und sichert somit dauerhaft Erträge im konsumtiven Teil des Haushalts. Weiterhin verbleibt das Grundstück in diesen Fällen im Eigentum der Hansestadt Lübeck und steht damit grundsätzlich für spätere planungsrechtliche Vorhaben im Einzelfall zur Verfügung.

Ebenfalls ist in **Anlage 3** anhand von Beispielfällen aus unterschiedlichen Stadtteilen und unterschiedlichen Bodenwerten die Bandbreite der Erhöhung dargestellt.

Zu Ziffer 2d – Erbbauzinsermäßigung

Durch die in allen Fällen deutliche Erhöhung des Erbbauzinses durch die Berechnung auf der Grundlage des aktuellen Bodenwertes können existentielle Belange der Betroffenen erheblich tangiert werden. Vor diesem Hintergrund wird den Erbbauberechtigten, die bereits 20 Jahre Erbbauberechtigte/r des jeweiligen Erbbaurechts sind, zusätzlich eine auf 10 Jahre zeitlich befristete höchstpersönliche schuldrechtliche Ermäßigungsregelung auf 2 v.H. (bezogen auf den dinglichen Erbbauzins von 4 % des aktuellen Bodenwertes) angeboten, soweit sie die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 -24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt/en.

Die Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung sind in im Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG-DVO) ab § 5 geregelt und stellen sich wie folgt dar:

<u>Anzahl der Haushaltsmitglieder</u>	<u>Einkommensgrenze mtl.</u>
1-Person	1.450 EUR
2-Personen	1.967 EUR
2-Personen (Alleinerziehend mit Kind)	2.017 EUR
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	2.267 EUR
3 Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	2.317 EUR
4 Personen (Eltern mit 2 Kindern)	2.733 EUR
5-Personen (Eltern mit 3 Kindern)	3.200 EUR

Zu Ziffer 2e – Unterste Grenze der Erbbauzinsermäßigung

In der Vielzahl der Vorkriegs-Erbbaurechtsverträge wurde der Bodenwert u.a. zwischen 1,50 – 2,50 Gold-/Reichsmark beziffert. Aufgrund von stattgefundenen Währungsreformen und der stetig steigenden Bodenrichtwerten, ist es daher selbst bei den Ermäßigungsregelungen gem. Ziffer 2c und d) nicht möglich, den jetzigen Erbbauzins zu erreichen oder ggf. zu unterschreiten. Daher ist diese unterste Grenze nur als theoretische Grenze bei der Erbbauzinsgestaltung anzusehen (vgl. auch Anlage 3).

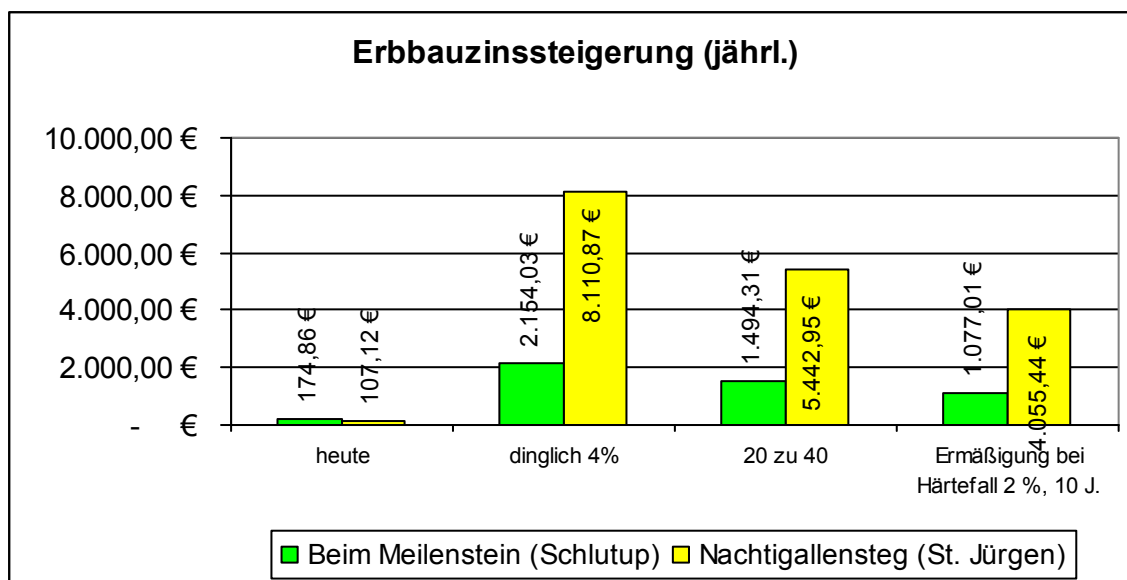
Zu Ziffer 2f – Verkauf des Erbbaurechtes

Bei einem Verkauf oder Schenkung des Erbbaurechts an Dritte wird sofort der volle Erbbauzins in Höhe von 4 % fällig. Entsprechendes soll auch für eine Übertragung im Wege der Erbfolge gelten. Ausgenommen hiervon ist die Übertragung auf ein den überlebenden Ehepartner, solange er oder sie das gemeinsame Familienwohnheim bewohnt.

Zu Ziffer 2g – Ausschluss der Ermäßigung

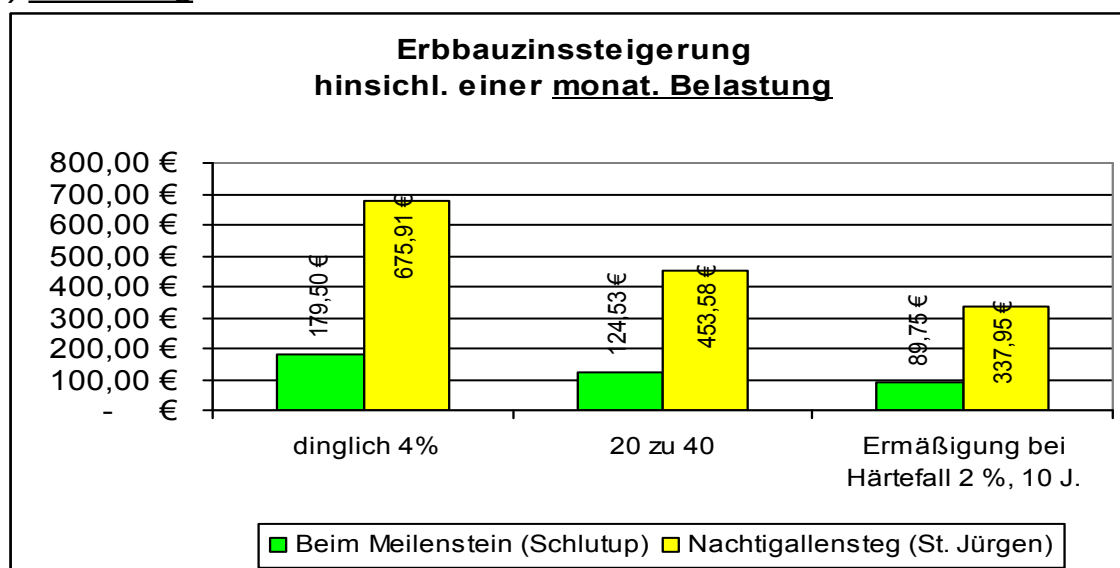
Mit den Ermäßigungen in Ziffer 2 c und 2d sollen wirtschaftliche Härten vermieden werden und das Familienwohnheim für langjährige Erbbauberechtigte gesichert werden. Für die Ermäßigung besteht kein Bedarf, wenn die Immobilie ganz oder teilweise an Dritte vermietet wird und dadurch Einnahmen erzielt werden oder es nicht ausschliesslich vom Erbbauberechtigten genutzt wird.

Anhand der Beispiele der Erbbaurechte für die Gemarkungen St. Jürgen (Nachtigallensteg, gelb) und Schlutup (Beim Meilenstein, grün) ergeben sich unter Zugrundelegung der Beschlusspunkte 2 b) – d) folgende Darstellung der Erhöhung an 2 Beispielfällen:



*)

*) **Erläuterung:** 20 zu 40 bedeutet: 20 Jahre = alter EBZ + 40 Jahre = neuer EBZ.



*) **Erläuterung:** 20 zu 40 bedeutet: 20 Jahre = alter EBZ + 40 Jahre = neuer EBZ.

Bei der vorgenannten Steigerung stellen die unterschiedlichen Bodenwerte (d.h. bei Bestellung des Erbbaurechtes und bei Verlängerung) einen erheblichen Steigerungsfaktor dar.

Wie aus der **Anlage 3** erkennbar wird es in Grundstückslage mit hohen Bodenwerten zu erheblichen Steigerungen des Erbbauzinses kommen.

Anhand der vorgenannten Beispiele stellt sich der Bodenwert im Vergleich wie folgt dar:

Lage	Bodenwert (errechnet auf Grundlage des bisher gezahlten EBZ)	Aktueller Bodenwert (2014)	Plus 10 %
St. Jürgen	2,88 EUR/m ²	198,00 EUR/m ²	217,80 EUR/m ²
Schlutup	5,81 EUR/m ²	65,10 EUR/m ²	71,60 EUR/m ²

zu Ziffer 3

In den Gesprächen mit dem Verband für Wohneigentum (früher Siedlerbund) wurde deutlich, dass es besondere nicht beabsichtigte Härtefälle geben kann, für die die Verwaltung die Befugnis zu Sonderregelungen haben sollte. Zu vermeiden ist, dass ein Erbbaurechtsnehmer durch die neuen angemessenen Bedingungen des Erbbaurechtsvertrages insbesondere im Hinblick auf die Erbbauzinsgestaltung in eine unzumutbare wirtschaftliche Notlage gerät.

Besondere Härtefälle könnten u.a. sein:

- ein/e 70 Jahre (und älter) Erbbauberechtigte/r sein, die/der bereits seit mindestens 30 Jahren in dem Haus lebt/leben, keine Erben hat und weiterhin in dem Haus wohnen bleiben möchte, oder
- schwerbehinderte Personen, die in dem Haus ebenfalls seit mindestens 30 Jahren leben, das Haus für ihre Zwecke umgebaut und erhebliche Investitionen vorgenommen haben oder
- Ein/e 70 Jahre (und älter) Erbbauberechtigte/r der aufgrund seiner persönlichen und gesundheitlichen Umstände in ein Pflege-/Seniorenheim muss und zur Deckung dieser Kosten sein Erbbaurecht verkaufen will/muss und es Schwierigkeiten beim Verkauf gibt, weil der geforderte Erbbauzins oder Grundstückspreis für die potentiellen Käufer zu hoch ist.
- kinderreiche Familien, die kaum die Möglichkeit haben, adäquaten Wohnraum zu angemessenen Konditionen nachgewiesen zu bekommen.

In diesen Fällen, die allerdings nicht abschließend sind, sondern nur ein mögliches Spektrum darstellen sollen, können im Einzelfall Sondervereinbarungen über die Fortsetzung der Wohnnutzung z.B. im Wege der Nießbrauchseinräumung mit Verrechnung des Entschädigungsbetrages beim Auslaufen des Erbbaurechtes sein. Andere Lösung kann sein, das Erbbaurecht zu den bisherigen Konditionen um 10 oder 20 Jahre zu verlängern. Diese Härtefallregelung soll allerdings nur im Falle nicht beabsichtigter Härten gelten. Der bloße Umstand, dass sich der Erbbauzins bei einer Neubestellung aktuellen Konditionen anpasst und erhöht reicht dafür nicht aus. Grundsätzlich gilt, dass den Erbbauberechtigten aufgrund des ihnen bekannten Erbbaurechtsvertrages klar sein musste, dass sie bei einer Erbbaurechtsverlängerung keinen Bestandsschutz genießen und das wirtschaftliche Risiko einer Erbbauzinserhöhung für sie kalkulierbar war. Ferner ist dafür Sorge zu tragen, dass es sich bei diesen Fällen um jeweilige Einzelfallentscheidungen handelt und durch diese Entscheidungen keine Berufungsfälle begründet werden können.

zu Ziffer 4)

Bei der Kalkulation der Verkaufspreise ist der Bodenrichtwert zuzüglich 10 % gem. der jeweiligen Bodenrichtwertkarte anzusetzen. Der 10 % Aufschlag ergibt sich aus der Vorgabe in Ziffer 5 der GA Transparenz von Grundstücksverkäufen.

Üblicherweise sind hierbei grundstücksbezogene Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Kommunalabgabengesetz unberücksichtigt geblieben

Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. Die Bezugsgröße liegt in der Regel bei 600 m². Diese Bodenrichtwerte werden mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren auf die jeweilige Grundstücksgröße umgerechnet.

zu Ziffer 5)

Aufgrund § 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ist die Wohnungsbauförderung eine öffentliche Aufgabe. Das bedeutet, dass die Gemeinden u.a. verpflichtet sind, den Wohnungsbau für „breite Schichten des Volkes“ als vordringliche Aufgabe zu fördern. Die Hansestadt Lübeck ist dieser Verpflichtung bereits auch schon in der Vergangenheit im Rahmen der Bereitstellung von Bauland für Eigenheime und Kleinsiedlungen sowie bei der Vergabe von Erbbaurechten zu erschwinglichen Preisen nachgekommen. Weiterhin sind die Vorgaben des § 1a Abs.2 Baugesetzbuch zu beachten:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden, dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Um die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck auszuschöpfen sind bei der Verlängerung der Erbbaurechte bzw. beim Verkauf der jeweiligen Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und in den Kaufverträgen oder Erbbaurechtsverträgen Instrumente wie z.B. Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten (z.B. Bebauungsbeschränkungen), Nachzahlungsverpflichtungen bzw. Heimfallregelungen aufzunehmen.

In einer Vielzahl von Fällen handelt es sich um sehr große (ca. 1000 m²) Grundstücke. Die Bewirtschaftung stellt tlw. für die Erbbauberechtigten eine schwierige Aufgabe dar. Aus diesem Grunde sollte den Erbbauberechtigten dann die Möglichkeit geben werden, die Grundstücke zu verkleinern und nur für die verkleinerten Grundstücke das Erbbaurecht zu verlängern bzw. den Grundstücksteil zu kaufen. Aufgrund von tlw. bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen können so neue attraktive Bauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser in noch nicht genau bekannter Anzahl ausgewiesen werden. Die Zugrundelegung der Bebauungspläne ermöglicht dabei eine kontrollierte städtebauliche Entwicklung und trägt den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung

Durch den Verkauf dieser Bauplätze oder die Vergabe in Erbbaurecht kommt die Hansestadt Lübeck damit ihren Verpflichtungen gem. des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie den Anforderungen des § 89 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein nach, wonach die Gemeinde ihre Vermögensgegenstände wirtschaftlich zu verwalten haben.

Diese Bauplätze werden zum aktuellen Bodenwert für Bauland gemäß der jeweils geltenden Richtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck verkauft oder in Erbaurecht vergeben.

IV. Weiteres Verfahren

Die vorgenannten Beschlusspunkte sollen als Handlungsgrundsätze dienen, nach denen Erbbaurechtsverhältnisse verlängert werden. Ferner sollen sie Grundlage der Aufgabenstellung des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften zur Bewirtschaftung der Erbbaurechte sein. Diese Handlungsgrundsätze ermächtigen und verpflichten dazu, Einzelfallgerechtigkeit auf der Grundlage eines konkreten Sachverhaltes zu realisieren. Bei der Beurteilung eines Einzelfalles sollen die individuellen Umstände als auch die wirtschaftlichen Belange der Hansestadt Lübeck Berücksichtigung finden. Im Einzelfall sollte es daher möglich sein, flexibel zu reagieren

Es ist Ziel des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften mit den betroffenen Erbbauberechtigten rechtzeitig vor Zeitablauf des Erbbaurechtes Kontakt auf zu nehmen und mitzuteilen, dass der Zeitablauf bevor steht und gleichzeitig die im Beschlussvorschlag genannten Möglichkeiten aufzuzeigen (Verlängerung des Erbbaurechtes, Verkauf oder Zeitablauf des Erbbaurechtes und Übergang des Gebäudes in das Eigentum der Hansestadt Lübeck).

Zur Umsetzung dieses Beschlusses sind befristet zusätzliche personelle Kapazitäten im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften entsprechend sicher zu stellen. Der zur Zeit geschätzte Personalaufwand zur Bearbeitung der bis 2027 auslaufenden rd. 674 Erbbaurechte liegt bezogen auf eine Zeitspanne von 10 Jahren bei ca. 1 1/2 Mitarbeiter/innen des gehobenen Dienstes. Aufgrund der Vielzahl der auslaufenden Erbbaurechte und der damit zum Teil umfangreich zu führenden Verhandlungen Voraussetzung, dass entsprechende rechtzeitige personelle Kapazitäten für die Aufgabe bereitgestellt werden. Es wird ausdrücklich auf diese Problematik hingewiesen, da erstmalig eine derartig große Anzahl von Erbbaurechten ausläuft und aufgrund der Erfahrungen Ende der 90-iger Jahre mit nur rd. 140 auslaufenden Erbbaurechten dies nicht mehr im Rahmen des laufenden Geschäftes ab zu decken sein wird. Auch damals wurde zusätzliches Personal eingesetzt.

Aus früheren Erfahrungen mit dem Ablauf von Erbbaurechten ist es von entscheidender Bedeutung, dass rechtzeitig vor Zeitablauf des Erbbaurechtes eine Einigung mit dem Erbbauberechtigten erzielt werden kann, um im Falle einer Verlängerung des Erbbaurechtes die Verlängerung noch grundbuchlich vor dem Zeitablauf regeln zu können. Es muss daher mindestens 1-2 Jahre vor Zeitablauf des Erbbaurechtes mit den Erbbauberechtigten eine Einigung erzielt worden sein, um nicht ungewollt die Rechtsfolgen aus dem Erbbaurechtsgesetz – Entschädigung des Bauwerkes und Eigentumsübergang auf die Hansestadt Lübeck - eintreten zu lassen. Da es sich bei den Verhandlungen mit den Erbbauberechtigten zum Teil um sehr schwierige und langwierige Verhandlungen handeln kann, ist für die Abarbeitung insbesondere qualifiziertes und erfahrenes Personal erforderlich.

In diesem Zuge bestehen Überlegungen, den Internetauftritt des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften dahingehend an zu passen, dass die Hansestadt Lübeck sich in der Funktion der Erbbaurechtsausgeberin vorstellt und zu immer wiederkehrenden Fragestellungen der Erbbaurechtsnehmer, wie z.B. zur Erbbauzinshöhe, Wertsicherung des Erbbauzinses, Übertragung des Erbbaurechtes sowie Beleihung des Erbbaurechtes allgemeine Informationen zur Verfügung stellt.

Anlagen:

- Anlage 2 a – Bürgerschaftsbeschluss 26.03.2009
- Anlage 2 b – Bürgerschaftsbeschluss 26.03.1992
- Anlage 2 c – Bürgerschaftsbeschluss 26.11.1998
- Anlage 3 – Beispiele neuer Erbbauzins

Senator Sven Schindler

Anlage 2a

Gegenstand: Verkauf von Wohngrundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind**Anlass:** Beschluss der Bürgerschaft am 26.03.2009, TOP 13.1, Drs. 699**Beschlussvorschlag:**

1. Im Zuge der Haushaltskonsolidierung wird bis 31.12.2013 allen Erbbau-berechtigten städtischer Wohngrundstücke deren Erbbaurechtsverträge noch mindestens 20 Jahre laufen und die keine automatische Wertsicherungsklausel enthalten die Möglichkeit des Ankaufs des Grundstückes, soweit ein öffentliches Interesse nicht entgegensteht, zu folgenden Konditionen gegeben:

Auf den Bodenwert des unbelasteten Grundstückes wird ein Abschlag gewährt in Höhe von

- a) 35 % bei einer Rendite von 0,1 – 0,75 %
- b) 25 % bei einer Rendite von 0,76 – 1,5 %
- c) 15 % bei einer Rendite von 1,51 – 2,5 %

In diesen Abschlägen sind gezahlte Erschließungskosten bereits berücksichtigt. Der Verkaufswert darf jedoch nicht den in der Eröffnungsbilanz eingestellten sowie den im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Bodenwert unterschreiten.

2. Die Bodenwerte sind auf Grundlage der jeweils aktuellen Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck zu ermitteln. Dabei ist vom Richtwert des unbelasteten Grundstückes unter Berücksichtigung der jeweiligen Unter-/Übergröße auszugehen. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne bzw. aus stadtplanerischen Belangen sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.
3. Die Verkaufserlöse werden zur Schuldentilgung bzw. zur Verringerung ansonsten notwendiger städtischer Kreditaufnahmen verwendet.
4. Die Grundstücke, die nicht unter Ziffer 1 des Beschlussvorschlages fallen, werden auf der Basis des Richtwertes für ein unbelastetes Grundstück auf Grundlage der jeweils aktuellen Richtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck veräußert, es sei denn, öffentliche Belange sprechen dagegen. Werden von dem Käufer Aufwendungen für geleistete Erschließung nachgewiesen, so werden diese Kosten unter Berücksichtigung der zeitlichen Abschreibung der Erschließungsanlage auf den Verkaufspreis angerechnet. Ausgegangen wird von einer 20jährigen linearen Abschreibung der Erschließungsaufwendungen.
5. Der Bürgerschaft ist nach 2 Jahren über den Stand der Aktion zu berichten.

A u s s c h n i t t

aus der Niederschrift über die Sitzung der Bürgerschaft am 26. 3. 1992
Nr. 23/190-1994

10. Anträge des Senats, des Stadtpräsidenten und des Jugendhilfe-
ausschusses

10.7 Erbbauzinsen
Drucksache Nr. 1564

Quast
7 d. A 23-3-2
Bd. ?

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Beschluß der Bürgerschaft vom 26.11.1981 (Niederschrift Nr. 41/Drucksache Nr. 1805):

"Der Senat wird beauftragt:
Bei zukünftig zu vergebenden Erbbaurechten den Erbbauzins auf 3,5% bzw. - soweit die Voraussetzungen nach § 25 des 2. Wohnungsbaugesetzes erfüllt sind - auf 1,75% des Bodenwertes zu ermäßigen; als Bodenwert gilt der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelte Preis abzüglich 10%."

wird dahingehend geändert,

daß der Erbbauzins bei zukünftig zu bestellenden Erbbaurechten auf 4 v.H. des Bodenwertes festzusetzen und - soweit die Voraussetzungen nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erfüllt sind - auf 2 v.H. des Bodenwertes zu ermäßigen ist; als Bodenwert ist in der Regel der vom Gutachterausschuß zur Ermittlung von Grundstückswerten ermittelte Verkehrswert zugrunde zu legen. Die Kürzung des Verkehrswertes um 10 v.H. entfällt künftig.

Es sprechen BM Lange und Senatorin Gröpel.

Bürgerschaftsamt
Eing. 09. APR. 1992
Anlg. : *[Signature]*

Beschluß: Einstimmige Annahme.

Senatskanzlei, 8. 4. 1992
Auszug an:

23 - Bürgerschaftsamt

Beschlußausfertigung
Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses
Lübeck, 6. April 1992

Niederwitz
Angelika Niederwitz
Stadtoberinspektorin

zur weiteren Veranlassung

20 - Kämmereramt
64 - Amt f. Wohnungswesen

zur Kenntnis.

Im Auftrag

Will-Thomas
(Christel Will-Thomas)

7. d. A. " Erbbauzinsen
Vop 15.1.92
(Kopie der Abt. 2 haben
Kopien. Abt. 1 + 3 haben Kenntnis)

Iran Wittke

TOP 5.1
Anlage 2c
Kopie für UJ 1532

2.230 - Liegenschaften
2.230.21 - 30.1/30.2

Datum: 16.11. 1998

Erklärung, Berlin
am 26.11. 1998

Sachbearbeiter/in: Frau Schmidt/Herr
Schultz

Tel.: 122-2321/2327

Drucksache Nr. 369

Zu Punkt 11.24 der Tagesordnung

Vorlage

Bürgerschaft

am 26-11-98

Gegenstand: Ermäßigung der Erbbauzinsen bei der Verlängerung auslaufender Erbbaurechte und Ermäßigungen beim Verkauf dieser Erbbaurechte (60-jährige Erbbaurechte)

Beschlußvorschlag:

- I. Die Erbbaurechte für Wohngrundstücke mit einer Laufzeit von 60 Jahren sind grundsätzlich bis zum 31.12.2038 zu verlängern und zwar mit folgenden wesentlichen Inhalten:
 - a) Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenwertes festzusetzen und mit einer Wertsicherungsklausel zu versehen.
 - b) Die Erbbauberechtigten genießen bis zum 31.12.1999 Besitzstandswahrung hinsichtlich der Höhe der Erbbauzinsen.
 - c) Darüberhinaus wird der Erbbauzins schuldrechtlich für die bereits am 31.12.1979 Erbbauberechtigten höchtpersönlich ab Beginn des Verlängerungszeitraumes
 - im 1. bis 3. Jahr auf 20 % des dinglichen Zinses,
 - im 4. bis 6. Jahr auf 40 % des dinglichen Zinses,
 - im 7. und 8. Jahr auf 60 % des dinglichen Zinses,
 - im 9. und 10. Jahr auf 80 % des dinglichen Zinses,
 - (ab dem 11. Jahr voller dinglicher Zins) ermäßigt.
 - d) Als Erbbauzins ist nur die Hälfte des jeweiligen unter a) bzw. c) genannten Betrages zu zahlen, falls der Bereich Wohnungs- und Vertriebenenangelegenheiten bestätigt, daß die Erbbauberechtigten zum Personenkreis gemäß § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gehören. Diese Ermäßigung gilt zunächst nur für 6 Jahre.
- II. Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit des Ankaufes des Grundstückes geboten, soweit nicht ein öffentliches Interesse entgegensteht. Dem Kaufpreis wird entsprechend dem Beschluß der Bürgerschaft vom 20.06.1974 (Anlage 4) der Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes unter Abzug eines angemessenen Betrages für die von den Erbbauberechtigten gezahlten Erschließungskosten zu Grunde gelegt.

- III. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Kaufpreis unter der Ziffer II. auf der Grundlage der Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck und auf der Grundlage eines pauschalen Abzuges von 10 % für die Erschließungskosten zu ermitteln. Der Abschlag auf den Kaufpreis wird nur bis zum 31.12.2004 gewährt.

Begründung: siehe Anlage

Verfahren:

1. Welche Bereiche oder Projektgruppen sind beteiligt?

a) Bereich 1.300 - Recht: Keine rechtlichen Bedenken

b) Bereich 2.201 - Finanzwirtschaft: Aus finanzwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken

2. Finanzielle Auswirkungen:

Mehreinnahmen sind für das Jahr 1999 noch nicht zu erwarten. Ab dem Jahr 2000 sind Mehreinnahmen an Erbbauzinsen und ggf. an Verkaufserlösen in noch nicht bestimmbarer Höhe, die sich teilweise budgetentlastend auswirken, zu erwarten.

Dagegen stehen evtl. zu leistende Entschädigungszahlungen der Hansestadt Lübeck an die Erbbauberechtigten für die auf den Grundstücken vorhandenen Bauwerke, die in das Eigentum der Hansestadt Lübeck übergehen, sofern nach dem Auslaufen des Erbbaurechts kein Erbbaurechtsänderungsvertrag abgeschlossen oder das Grundstück nicht veräußert werden kann.

3. Die Maßnahme ist freiwillig.

4. Beraten im:

Aus Zeitgründen konnte der Wirtschaftsausschuß nur informiert werden. Der Beschluß wird dem Wirtschaftsausschuß mitgeteilt.

5. Die Entscheidung trifft die Bürgerschaft


Bürgermeister

Anlage 3

Lfd. Nr.	Az.:	Erbbaurecht	Mischerbbauzins (60 Jahre gesamt)					jähr. EBZ bei Härtefallregelung (2 %, 10 Jahre) vom dingl. EBZ 4 %
			derzeit jähr. EBZ	jähr. dingl. gesicherter Erbbauzins (4 %)	Restlaufzeit 10 Jahre, neu 50 Jahre	Restlaufzeit 20 Jahre, neu 40 Jahre	Restlaufzeit 30 Jahre, neu 30 Jahre	
1	LJ 2467	Lerchenweg	257,79 €	12.126,87 €	10.148,69 €	8.170,51 €	6.192,33 €	6.063,43 €
2	LG 4137	Alter Faulenhoop	139,40 €	6.457,97 €	5.404,87 €	4.351,78 €	3.298,68 €	3.228,98 €
3	LJ 2405	Fahlenkampsweg	50,97 €	7.718,83 €	6.440,86 €	5.162,88 €	3.884,90 €	3.859,42 €
4	LJ 2438	Nachtigallensteg	107,12 €	8.110,87 €	6.776,91 €	5.442,95 €	4.109,00 €	4.055,44 €
5	LG 3929	Am Pohl	49,12 €	4.396,39 €	3.671,85 €	2.947,30 €	2.222,76 €	2.198,20 €
6	LB 4202	Tannenschlag	34,44 €	2.732,80 €	2.283,07 €	1.833,35 €	1.383,62 €	1.366,40 €
16	LT 1872	Fehlingstraße	90,03 €	7.102,70 €	5.933,92 €	4.765,14 €	3.596,37 €	3.551,35 €
7	LB 3756	Beim Meilenstein	174,86 €	2.154,03 €	1.824,17 €	1.494,31 €	1.164,44 €	1.077,01 €
8	LM 1920	Niendorfer Straße	37,40 €	3.224,52 €	2.693,33 €	2.162,14 €	1.630,96 €	1.612,26 €
9	LJ 2762	Am Heidkoppelgraben	90,97 €	6.129,01 €	5.122,67 €	4.116,33 €	3.109,99 €	3.064,51 €
10	LG 4052	Brandenbaumer Landstr.	74,34 €	4.033,69 €	3.373,80 €	2.713,90 €	2.054,01 €	2.016,84 €
11	LH 2067	Moristeig	58,14 €	4.652,60 €	3.886,86 €	3.121,12 €	2.355,37 €	2.326,30 €
12	LL 2677	Schönböckener Straße	347,64 €	3.171,05 €	2.700,48 €	2.229,92 €	1.759,35 €	1.585,53 €
13	LJ 2941	Am Klosterhof	49,08 €	1.257,63 €	1.056,20 €	854,78 €	653,35 €	628,81 €
14	LH 1938	Dornbreite	58,24 €	4.756,95 €	3.973,83 €	3.190,71 €	2.407,60 €	2.378,48 €
15	LH 2441	Herrendamm	172,40 €	4.829,38 €	4.053,22 €	3.277,05 €	2.500,89 €	2.414,69 €