



N I E D E R S C H R I F T
(öffentlicher Teil)
19. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und
Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)
am Montag, 11.01.2016

Ort: Kleine Börse, Rathaus, 23539 Lübeck
Beginn: 16:30 Uhr
Ende: 18:05 Uhr

Anwesende Mitglieder

Vorsitz

Dr. Burkhard Eymer- CDU

Mitglieder aus der Bürgerschaft

Ulrich Krause- CDU
Jörg Hundertmark- SPD
Peter Reinhardt- SPD
Andreas Sankewitz- SPD
Thomas Thalau- CDU

stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.

Ali Alam- Die PARTEI-PIRATEN	Vertretung für: Herrn Dedow
Astrid Völker- FDP	Vertretung für: Herrn Kirch
Lieselotte von Holt- Bü90/DIEGRÜNEN	Vertretung für: Herrn Fürter
Susanne Knoll- SPD	ab TOP 3.1.
Hans-Jürgen Martens- DIE LINKE	Vertretung für: Frau Mittelstein
Willi Meier- CDU	
Claus Schaafberg- Bü90/DIEGRÜNEN	
Günter Scholz- BfL	
Bernhard Simon- CDU	

Verwaltung

Conja Grau- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
Uwe Kirchhoff- 2.830 Kurbetrieb Travemünde
Ralf Kuschnierz- 2.020 Fachbereichscontrolling
Senator Sven Schindler- FB 2 Wirtschaft und Soziales
Claus Strätz- - 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften

Protokollführung

Jan Ehrich- 2.830 Kurbetrieb Travemünde

Gäste

Olivia Kempke- Lübeck-Management e. V. Teilnahme im öffentl. Teil (TOP 1-6)

Sonstige Personen

Jürgen Cladow- Seniorenbeirat
Gerd Maertens- Seniorenbeirat Teilnahme im öffentl. Teil (TOP 1-6)

Entschuldigte Mitglieder

Mitglieder aus der Bürgerschaft

Oliver Dedow- Die PARTEI-PIRATEN abwesend
Thorsten Fürter- Bü90/DIEGRÜNEN abwesend
Manfred Kirch- FDP abwesend

stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.

Mona Isabell Mittelstein- DIE LINKE abwesend

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**
- 3. Anfragen / Antworten / Mitteilungen**
 - 3.1. Einzelhandelsentwicklung
 - 3.1.1. Antrag AM Jörg Hundertmark und Ulrich Krause:
Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel
in der Lübecker Innenstadt
 - 3.1.2. Sachstand Einzelhandelsmonitoring
 - 3.2. Anfrage AM Peter Reinhardt:
Sachstand "Immobilienvorgänge"
 - 3.3. Neue Anfragen
- 4. Berichte**
 - 4.1. Quartalsbericht III/2015 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck
- Kurbetrieb Travemünde
Vorlage: VO/2015/03145
 - 4.2. Elbe-Lübeck-Kanal - Zwischenbericht
Vorlage: VO/2015/03193
- 5. Beschlussvorlagen**
 - 5.1. Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung
Vorlage: VO/2015/03216
- 6. Verschiedenes**
- 11. Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse**

Öffentlicher Teil:

TOP 1 Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)", die Öffentlichkeit, die Medienvertreter, die Gäste, den Seniorenbeirat sowie die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung. Herr Dr. Eymer wünscht allen Beteiligten ein frohes neues Jahr und hofft auf eine weiterhin konstruktive Zusammenarbeit.

TOP 1.1 Verpflichtung von nicht der Bürgerschaft angehörenden Ausschussmitgliedern

Der Vorsitzende bittet die Anwesenden aufzustehen und nimmt die Verpflichtung des stellvertretenden Ausschussmitgliedes Astrid Völker von der FDP vor.

„Ich verpflichte Sie gemäß § 46 Abs. 6 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein durch Handschlag auf die gewissenhafte Erfüllung Ihrer Obliegenheiten und führe Sie in Ihr Amt ein.“

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt Kenntnis.*

TOP 1.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit fest. Ferner macht der Vorsitzende darauf aufmerksam, dass Personen, die möglicherweise befangen sein könnten, verpflichtet sind, dieses mitzuteilen. Ob jemand befangen sein könnte, entscheidet im Zweifel der Ausschuss.

TOP 1.3 Anträge und Beschlüsse zur Tagesordnung

Anträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

Der Vorsitzende bittet um Abstimmung über das Verfahren zu den Tagesordnungspunkten, die für den nicht öffentlichen Teil vorgesehen sind.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, die Tagesordnungspunkte
7. bis 10. im nicht öffentlichen Teil zu behandeln.*

TOP 2 Niederschrift Nr. 18 vom 09.11.2015 - öffentlicher Teil

Gegen die Niederschrift sind schriftlich keine Einwendungen eingegangen, mündlich werden keine erhoben.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt die Niederschrift in der vorgelegten
Fassung zur Kenntnis.*

TOP 3 **Anfragen / Antworten / Mitteilungen**

TOP 3.1 **Einzelhandelsentwicklung**

TOP 3.1.1 **Antrag AM Jörg Hundertmark und Ulrich Krause: Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Lübecker Innenstadt**

Die Ausschussmitglieder Hundertmark und Krause formulieren den folgenden Antrag:

„Der Bürgermeister wird gebeten, dem Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ in 2016 einen Bericht über denkbare Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Lübecker Innenstadt vorzulegen. An dem Bericht sollen das Lübeck Management, der Einzelhandelsverband, die Lübecker Kaufmannschaft sowie der Deutsche Gewerkschaftsbund, Kreisverband Lübeck, beteiligt werden. Ziel des Berichtes soll es sein, der Lübecker Bürgerschaft Möglichkeiten aufzuzeigen, wie der Einzelhandel vor Ort gegenüber dem zunehmenden Internethandel gestärkt werden kann. Als mögliche Beispiele für eine Steigerung der Attraktivität seien genannt:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität*
- Vereinbarung einheitlicher Öffnungszeiten*
- Gemeinsame Serviceangebote*
- Erstattung von Bus- und Parkkosten*
- Begleitende Events*
- Einbeziehung von kulturellen Angeboten*
- Erreichbarkeit und Verkehrsführung.*

Der Bericht soll die Verantwortlichkeit für die Umsetzung der erarbeiteten Vorschläge sowie einen Zeitplan für deren Umsetzung beinhalten.“

Herr Hundertmark gibt ergänzende Erläuterungen zum gestellten Antrag. Insbesondere stellt der Internethandel eine große Herausforderung für den Einzelhandel in der Altstadt dar. Die Verbesserung der Situation ist eine Aufgabe von vielen Akteuren.

Herr Senator Schindler weist darauf hin, dass viele inhaltliche Fragestellungen u. a. eine intensive Einbindung des Lübeck Management e. V. erfordern. Aus Sicht von Frau Kempke stellt der erhebliche Aufwand zwar eine personelle und finanzielle Herausforderung für das LM dar, trotzdem sollte die Thematik angegangen werden.

Zu den Beteiligten und der Federführung der Bearbeitung sprechen Herr Scholz, Frau Kempke, Herr Krause, Herr Meier, Herr Reinhardt, Herr Hundertmark und Herr Simon. Als ergänzende Beteiligte werden die Handwerkskammer, die Wirtschaftsförderung der HL, die IHK, die MuK und der Fachbereich Planen und Bauen genannt. Aus Sicht von Herrn Krause und Herrn Meier geht der Antrag an den Bürgermeister, damit dieser die nötigen Bereiche der HL einbindet und mit der Bearbeitung betraut. Herr Reinhardt macht deutlich, dass auch der Einzelhandel selbst aktiv mitwirken muss. Herr Krause und Herr Simon verweisen darauf, dass Verwaltung und Wirtschaft hier eng zusammenarbeiten müssen. Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ sollte hierbei in seiner Funktion als Einzelhandelsbegleitausschuss von allen Seiten als Forum genutzt werden.

Der Vorsitzende bittet um Abstimmung zu dem gestellten Antrages.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt den Antrag der AM Hundertmark
und Krause einstimmig an.
(2 Enthaltungen)*

TOP 3.1.2 Sachstand Einzelhandelsmonitoring

Zu aktuellen Zahlen zum Einzelhandelsmonitoring für die Hansestadt Lübeck sprechen Frau Kempke, Herr Senator Schindler und Herr Meier. Dem Lübeck Management e. V. und dem Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ liegen die Zahlen bisher noch immer nicht vor. Herr Senator Schindler sagt eine Rücksprache mit der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH zu. Das aktuelle Monitoring soll dann im Februar auf die Tagesordnung gesetzt werden.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt Kenntnis.*

TOP 3.2 Anfrage AM Peter Reinhardt: Sachstand "Immobilienvorgänge"

Herr Strätz informiert den Ausschuss zu den jeweiligen Sachständen der in der Sitzung vom 12.10.2015 angefragten Immobilienvorgänge:

a) Fährhaus Rothenhusen

Die Immobilie wird derzeit einer Totalsanierung unterzogen, der Anbau wird dabei abgebrochen und mit einer Dachterrasse neu gebaut. Die Neueröffnung ist vom Betreiber für Sommer 2016 geplant.

b) Bootshaus Marli

Die Immobilie gehört der Lübeck Port Authority. Herr Strätz trägt die Informationen daher im Auftrag der LPA vor. Nach der Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens durch die KWL GmbH konnte nur einer der zwei Bieter dem Anforderungsprofil voll entsprechen. Den Zuschlag erhielt der verbliebene Bieter, eine Investorengruppe aus Lübeck / Hamburg. Zweck der Vermietung ist der Aufbau und Betrieb eines Sportboothafens mit angegliederter Gastronomie. Derzeit steht die Unterzeichnung des Mietvertrages an.

c) Wallstraße 7-9

Auf die erfolgte Ausschreibung für eine öffentliche Nutzung wurden 6 Gebote abgegeben, mit Ausnahme eines Bieters sind im weiteren Verfahren alle Bieter abgesprungen. Mit dem verbliebenen Bieter, der Musikhochschule Lübeck, ist ein Mietvertrag über 5 Jahre abgeschlossen worden. Das Gebäude soll als Proberaum und Begegnungsstätte genutzt werden. Derzeit prüft der Mieter die Finanzierung einer baulichen Maßnahme mit Unterstützung durch eine Stiftung. Im Anschluss an das Mietverhältnis soll ein Erbbaurecht begründet werden.

d) Immobilie im Bereich der LVG in Travemünde (Ausbau 5-7)

Das Gebäude stand seit August 2014 leer und ist derzeit für 6 Monate an die Gemeindediakonie für den Betrieb einer Kleiderstube vermietet. Die Gemeindediakonie hat im Anschluss ein Optionsrecht auf eine Verlängerung um weitere 12 Monate. Im Anschluss an das Mietverhältnis ist ein Verkauf der Immobilie geplant. Ein Käufer steht derzeit noch nicht fest.

Herr Strätz verweist für weiterführende Informationen zu den Vertragspartner auf eine Beantwortung im nicht öffentlichen Teil. Hierzu kündigt Herr Reinhardt eine Nachfrage zu ihm bekannten, weiteren Bietern für die Immobilie in der Wallstraße an.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt die Antworten der Verwaltung zur Kenntnis.*

TOP 3.3 Neue Anfragen

Es liegt nichts vor.

TOP 4 Berichte

TOP 4.1 Quartalsbericht III/2015 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde Vorlage: VO/2015/03145

Eine Frage von Herrn Alam zum Inhalt des Quartalsberichtes beantwortet Herr Kirchhoff. Der Inhalt ist durch die Eigenbetriebsverordnung (EigVO) geregelt. Es handelt sich hierbei nicht um einen Soll/Ist-Vergleich.

Herr Scholz erkundigt sich nach einer möglichen Betroffenheit des KBT im Hinblick auf den aktuellen Rechtsstreit zur EU-Förderung aus Glücksburg. Herr Kirchhoff informiert, dass der KBT als zu 100% städtischer Eigenbetrieb ohne eigene Rechtsfähigkeit nicht betroffen ist. Herr Senator Schindler ergänzt, dass die Thematik eher die städtischen Gesellschaften LTM GmbH und Wifö GmbH betrifft. Die Situation ist bei beiden Gesellschaften aber bereits vor einiger Zeit umfangreich geprüft und abgesichert worden.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt den Bericht zur Kenntnis.*

TOP 4.2 Elbe-Lübeck-Kanal - Zwischenbericht Vorlage: VO/2015/03193

Es gibt keine Wortmeldungen.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt den Zwischenbericht zur Kenntnis.*

TOP 5 Beschlussvorlagen

TOP 5.1 Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung Vorlage: VO/2015/03216

Herr Strätz erläutert den Hintergrund der Vorlage anhand einer Präsentation (Anlage I).

Eine Nachfrage von Herrn Dr. Eymer zur Fortsetzung der Alternativen Kauf und Erbbaurecht beantwortet Herr Strätz. Zu verlängernde oder neu zu begründende Erbbaurechte stellen eine dauerhafte Einnahme für die Stadt dar, der Verkauf von Grundstücken sorgt für eine entsprechende Liquidität der HL. Grundsätzlich werden vor jedem Verkauf etwaige Verdichtungen (2. Reihe etc.) sowie stadtplanerische Belange geprüft.

Zum bestehenden und ergänzenden Personaleinsatz im Bereich der Erbbaurechtsbearbeitung sprechen Herr Simon, Herr Strätz, Herr Meier und Herr Dr. Eymer. Für Herrn Simon und Herrn Meier ist der zusätzliche Bedarf von 1 ½ Mitarbeitern, vor dem Hintergrund der sich reduzierenden Erbbaurechte, nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich sollte auch der Einsatz von besserer Hard- und Software für die Optimierung der Arbeitsabläufe geprüft werden. Herr Strätz erläutert hierzu, dass der derzeitige Bestand von 5 Mitarbeitern u. a. auch laufenden Aufwand mit der Verwaltung der bestehenden Erbbaurechte hat. Hier müssen u. a. alle Belastungen der Grundstücke etc. geprüft werden. Ziel des Verfahrens aus der aktuellen Vorlage ist es, allen Erbbaurechtsnehmern ein Angebot zu unterbreiten. Herr Dr. Eymer weist darauf hin, dass die Entscheidung über den Personaleinsatz nicht Bestandteil des Beschlussvorschlages ist.

Zu den von der Verwaltung vorgeschlagenen Konditionen sprechen Herr Meier, Herr Martens, Herr Dr. Eymer, Herr Scholz, Herr Krause und Herr Strätz. Herr Meier begrüßt den vorgeschlagenen Mischzins und macht deutlich, dass durch das von der Verwaltung vorgeschlagene Verfahren niemand aus seinem Haus ausziehen muss. Zur Höhe von Rückkaufwerten verweist Herr Strätz darauf, dass die Stadt lediglich in 3% der Fälle eine Auszahlung vornimmt. In 97% der Fälle bleibt es bei einem Erbbaurecht oder das Grundstück wird gekauft. Den Wert für den Rückkauf ermittelt der Gutachterausschuss. Die Wertsicherungsklausel bedeutet keine jährliche Erhöhung sondern eine Anpassung bei Erreichen bestimmter Indexveränderungen. Die Erlöse sind allgemeine Deckungsmittel und gehen dazu in einem technischen Produkt der Finanzwirtschaft der HL auf.

Herr Hundertmark äußert für die SPD noch bestehenden Beratungsbedarf und bittet daher um eine Vertagung der Vorlage zur nächsten Sitzung des Ausschusses.

Beschlussvorschlag:

1. *Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, wird den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des jeweiligen Grundstückes oder die Verlängerung der Erbbaurechtes 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.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, die Vorlage zu vertagen.*

TOP 6 Verschiedenes

Es liegt nichts vor.

Der Vorsitzende bittet die Öffentlichkeit darum, den Sitzungssaal zu verlassen und stellt die Nichtöffentlichkeit der Sitzung her.

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Vertreter des Seniorenbeirates, Herr Cladow, einen Antrag auf Teilnahme am nicht öffentlichen Teil der Sitzung gestellt hat. Der Vorsitzende bittet um Abstimmung des Antrages.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt den Antrag einstimmig an,
da es sich bei allen Punkten um
seniorenrelevante Themen handelt.*

TOP 11 Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Der Vorsitzende teilt mit, dass im nicht öffentlichen Teil eine Anfrage und drei Beschlussvorlagen behandelt worden sind und schließt die Sitzung.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt Kenntnis.*

Lübeck, den 18. Januar 2016

gez. Dr. Burkhard Eymer

gez. Jan Ehrich

Dr. Burkhard Eymer
Vorsitz

Jan Ehrich
Protokollführung