



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. Januar 2016

Hansestadt Lübeck, 23539 Lübeck

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

E I N L A D U N G

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 20. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" lade ich Sie herzlich ein.

Termin: 08.02.2016, 16:30 Uhr

**Ort: Großer Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordter Allee 2- 6, 23560
Lübeck,**

Für die Vorbesprechungen stehen die Konferenzräume vor dem Sitzungssaal (links SPD, rechts CDU)
sowie das Turmzimmer (BfL, Die Linke, FDP und Partei-Piraten) zur Verfügung.

T a g e s o r d n u n g

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. 19 vom 11.01.2016 - öffentlicher Teil**
- 3. Anfragen / Antworten / Mitteilungen**
 - 3.1. Einzelhandelsentwicklung
 - 3.1.1. Einzelhandelsmonitoring der Wifö HL
mündlich durch Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH

- 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. / zuletzt behandelt in der 19. Sitzung am 11.01.2016 - TOP 3.2.
- 3.3. Markenauftritt der HL durch die städtische Homepage
*mündlich durch Bereich 1.130
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit*
- 3.3.1. Bericht zum Antrag von BM Andreas Zander **VO/2015/03128**
Ergänzende Informationen zum TOP 3.3.
- 3.4. Vorstellung der Saisonplanung Lübeck-Travemünde 2016
mündlich durch LTM GmbH
- 3.5. Neue Anfragen
- 4. Beschlussvorlagen**
- 4.1. Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten **VO/2015/03216**
für Wohnbebauung
*vertagt in der 19. Sitzung des WiA & KBT-A am 11.01.2016
(liegt bereits vor)*
- 5. Verschiedenes**

Nichtöffentlicher Teil:

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

6. Niederschrift Nr. 19 vom 11.01.2016 - nicht öffentlicher Teil

7. Anfragen / Antworten / Mitteilungen

7.1. Einzelhandelsentwicklung

7.2. Anfrage AM Peter Reinhardt: Sachstand "Immobilienvorgänge" *mündliche Anfrage aus der 17. Sitzung des WiA & KBT-A vom 12.10.2015 - TOP 3.3.3. / zuletzt behandelt in der 19. Sitzung am 11.01.2016 - TOP 8.2.*

7.3. Neue Anfragen

8. Verschiedenes

Öffentlicher Teil:

9. Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Burkhard Eymer

Dr. Burkhard Eymer
(Vorsitzende/r)

**► Nr. VO/2015/03128
öffentlich**

Lübeck, 29.10.2015

Bericht**Verantwortliche Bereiche:**
1.201 - Haushalt und Steuerung**Bearbeitung:** Manfred Uhlig (E-Mail: manfred.uhlig@luebeck.de Telefon: 122 - 1503)**Bericht zum Antrag von BM Andreas Zander****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.11.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.11.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:**Verfahren:**Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:Bereich Informationstechnik
Ergebnis: zustimmend
Bereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Ergebnis: zustimmendBeteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

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

Zu diesem Bericht bestehen keine
Betroffenheiten von Kindern und
Jugendlichen

Die Maßnahme ist:

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

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)

Bericht:

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 13.10.2015 den Antrag von AM Andreas Zander zur VO/2015/03005 angenommen. Dieser Antrag reflektiert auf einen Beschluss der Bürgerschaft mit VO/2014/01313 zur sog. Digitalen Strategie. Die Verwaltung hatte mit Zwischenbericht vom 08.10.2014, VO/2014/02023, erste Sachstände mitgeteilt. Seit dem ist weiter an dem Thema gearbeitet worden, sowohl strategisch, als auch konkret zu einzelnen Projekten.

Die für November 2015 geplante Berichterstattung hat sich vor dem Hintergrund komplexer technischer und organisatorischer Zusammenhänge sowie unter anderem aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Beratung in Sachen D 115-Verbund verschoben. Eine Zustimmung oder Ablehnung zu diesem Verbund wird auf die weitere digitale Ausrichtung der Verwaltung erhebliche Bedeutung haben. Insbesondere ist die zukünftige Organisation und Pflege des offiziellen Internetauftritts der Hansestadt Lübeck „Lübeck:Fenster“ betroffen. Dieser ist, wie bereits im o.a. Zwischenbericht vom 08.10.2014 - VO/2014/02023 – ausgeführt, neben der Einführung eines Dokumentenmanagementsystems die wichtige Grundvoraussetzung für digitale Dienste der Stadtverwaltung.

Seit 1995 ist der frühere Bereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, die heutige Stabsstelle Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, für den offiziellen Internet-Auftritt der HL verantwortlich. Was mit einigen einfachen Seiten begann, hat sich vor allem durch das starke Engagement des Providers, der Firma Lynet Kommunikation AG, inzwischen zu einem umfangreichen Stadt-Portal entwickelt: Der städtische Internetauftritt, genannt Lübeck:Fenster, mit den Domains www.luebeck.de und www.travemuende.de umfasst derzeit mehrere zehntausend Seiten. Es wird mittels einer dedizierten Unixmaschine mit rund 800 Gigabyte Transfer-volumen monatlich und rund 30 virtuellen Servern gehostet. Monatlich verzeichnet das Lübeck:Fenster rund 2,2 Millionen Page Impressions (PI = Seitenaufrufe).

Das Lübeck:Fenster ist heutzutage ein digitales Service-Portal und in der Regel die erste Informationsquelle für alle Zielgruppen, die etwas über Lübeck wissen wollen. Nutzeranalysen belegen, dass nicht nur die Dienstleistungen der Stadtverwaltung und touristische bzw. kulturelle Angebote gesucht werden, sondern darüber hinaus die vielfältigen und zum Teil speziellen Themen und aktuellen Informationen, die die einzelnen Bereiche der Stadtverwaltung, aber auch das städtische Sondervermögen der HL bereitstellen. Wie für jedes Stadtportal ist auch für das Lübeck:Fenster die strukturierte Bereitstellung der Vielzahl an Informationen die größte Herausforderung beim Betreiben der Internetseite.

1.1. Die Ergebnisse der Nutzer-Analysen im Detail:

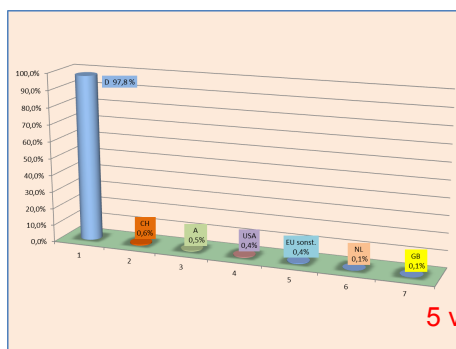
1.1.1. Online-Befragung

Die Stadt Lübeck hat die Online-Befragung auf ihrer Internet-Seite vom 25. September bis 1. Dezember 2014 vorgenommen. Insgesamt haben 1007 Personen die www-Seiten der Stadt Lübeck beurteilt:

- 72 % aller Befragten haben das Gesuchte gefunden
- Dienstleistungen und Angebote der Stadtverwaltung verzeichnen insgesamt eine gleich hohe Nachfrage wie Freizeitangebote, hier vor allem der Veranstaltungskalender (für Touristen und Bürger). Die Vielzahl der nachgefragten Themen zeigt das gesamte Spektrum des Stadtlebens
- Als besonders Positiv wurde seitens der Befragten die Vielfalt und der Umfang an Informationen zu den unterschiedlichen Themen wahrgenommen
- Negativ beurteilt wurde das veraltete Layout und die Struktur des Lübeck:Fensters
- Nutzer wünschen sich vor allem verbesserte Online-Serviceleistungen (KFZ-Zulassung/Meldeangelegenheiten) sowie einen umfassenden Veranstaltungskalender für die ganze Stadt

2. Webanalyse mit PIWIK:

Nutzer nach Nationalität

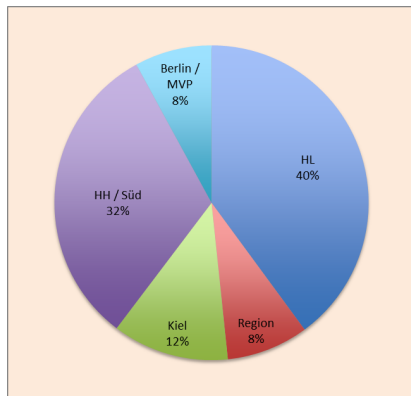


Das Lübeck:Fenster verzeichnet rund 2,2 Millionen Page Impressions pro Monat, 98 Prozent der Nutzern kommen aus Deutschland.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt ca. 3 Minuten. Während dieser Zeit führt ein Nutzer etwa 4 Aktionen aus.

USA: Zugriff durch Webcrawler von Google

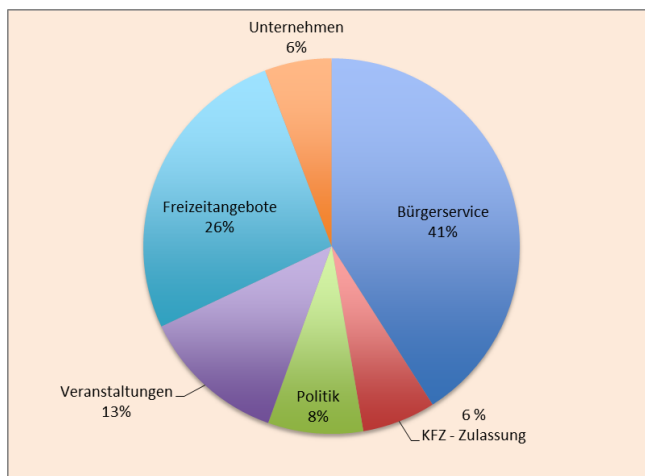
Nutzer in Deutschland



Knapp 50 Prozent der Nutzer kommen aus Lübeck und der unmittelbaren Umgebung (HL, Stockelsdorf, Bad Schwartau, Mölln etc.).

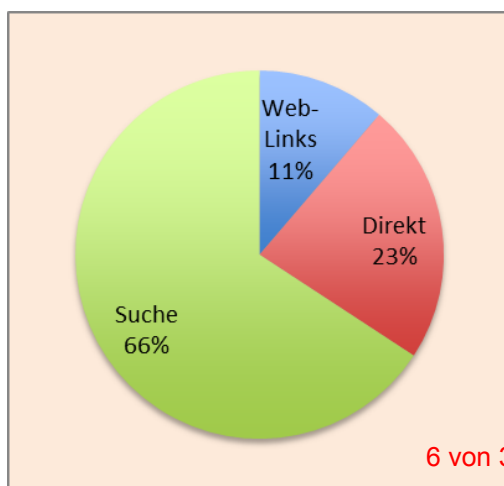
Hamburg/Süddeutschland: Südlich von Niedersachsen ist der Zugriff auf das Lübeck:Fenster kaum noch messbar, nur vereinzelt erfolgen Zugriffe aus dem Ruhrgebiet oder München

Gesuchte Inhalte



Mehr als 45 Prozent der Nutzer informieren sich über die Dienstleistungen der Verwaltung. Im touristischen Bereich werden fast ausschließlich tagesaktuelle Angebote (Veranstaltungen) sowie allgemeine Informationen zu Freizeitangeboten und Sehenswürdigkeiten abgefragt. Übernachtungsangebote werden nur sehr vereinzelt gesucht.

Einstieg über Verweise



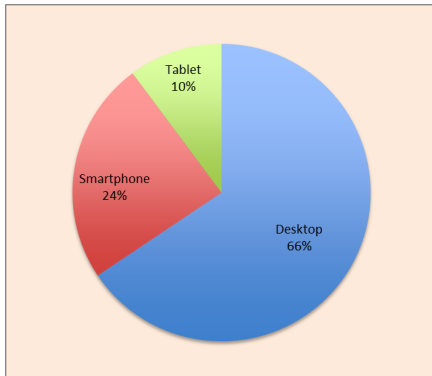
Rund 2/3 aller Nutzer steigen über Suchmaschinen in das Lübeck:Fenster ein.

Die meisten Verweise, mehr als 90 Prozent, erfolgen über Google.

→ Suchmaschinenoptimierung ist erforderlich! (SEO!)

Achtung: Backlinks nehmen an Bedeutung ab, werden zunehmend von Suchmaschinen sogar negativ bewertet

Endgeräte



Rund 1/3 aller Nutzer rufen Informationen bereits mit mobilen Endgeräten ab (Allgemeine Erhebungen gehen von bis zu 50% aus!)
Mobile Seiten oder Responsive Design sind künftig ein MUSS!

1.2. Fazit Ist-Zustand:

Das Lübeck:Fenster entspricht weder strukturell noch technisch den heutigen Anforderungen. Es fehlt nicht nur der schnelle und durchgängig barrierefreie Zugriff auf Informationen, auch der Abruf der Inhalte über mobile Endgeräte (Responsive Design oder Mobile Seiten) entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Immerhin: Rund 70 Prozent der Nutzer finden die gesuchten Inhalte im Lübeck:Fenster.

2. Ziele und notwendige Maßnahmen:

2.1. Layout

Die letzte umfangreiche Neuausrichtung vom Lübeck:Fenster, ein sogenannter Relaunch, und damit die letzte umfassende technische als auch optische Anpassung wurde seitens Lynet ohne Eigenleistung der Hansestadt Lübeck im Jahr 2003 durchgeführt, im Jahr 2007 gab es noch geringfügige Aktualisierungen. Seitdem wurden lediglich einzelne Module und Elemente (z.B. Veranstaltungskalender Bürgerakademie, Metasuche, Familienportal etc.) auf Initiative einzelner Bereiche und Fachbereiche neu integriert. Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Lübeck:Fensters, sowohl technisch als auch strukturell fand und findet zurzeit nicht statt. Der Betrieb wird auf unterstem Niveau gerade noch sichergestellt. Das hat zur Folge, dass kurz- und mittelfristig umfangreiche und massive technische und strukturelle Investitionen und Überarbeitungen notwendig sind. Beispielsweise müssen Strukturen und Betriebssysteme etc. den heutigen Anforderungen sowie dem technischen Stand angepasst werden. Konkret betrifft dies zum Beispiel das Update auf die aktuelle PHP-Version, um die Sicherheit des Lübeck:Fensters weiterhin zu gewährleisten.

Ziel einer strukturellen und technischen Überarbeitung des Lübeck:Fensters ist die Optimierung des Online-Service. Sowohl Bürgerinnen und Bürger nutzen die Internetseiten zur Erstinformationen bezüglich städtischer Dienstleistungen, als auch alle Lübeck-Interessierten im Allgemeinen als erste Info-Adresse. Wie die Webanalysen zeigen, wird hierfür immer mehr ein mobiles Endgerät genutzt. Um den heutigen und künftigen Anforderungen gerecht zu werden, muss in Struktur und Layout investiert werden. Dazu zählen vor allem:

- Die Suchmaschinenoptimierung, oder englisch search engine optimization (SEO): Der Zugriff auf die Inhalte des Lübeck:Fensters erfolgt mit steigender Tendenz über Suchmaschinen wie Google. SEO sind Maßnahmen, die dazu dienen, dass Webseiten im organischen Suchmaschinenranking in den unbezahlten Suchergebnissen (Natural Listings) auf höheren Plätzen erscheinen. Dadurch verbessert sich der Online-Bürgerservice, denn der Nutzer erhält mit wenigen Klicks die gesuchte Information.
- Qualitätsmanagement: Die Inhalte des Lübeck:Fensters haben in den vergangenen Jahren an Vielfaltigkeit und Umfang erheblich zugenommen. Jeder Bereich der Stadtverwaltung hat die Möglichkeit, selbstständig ressourcenverantwortlich seine Inhalte zu publizieren. Das Problem: Es gibt weder einen Style Guide (verbindliche Richtlinien wie Inhalte im Internet dargestellt werden können), noch eine zentrale Verantwortlichkeit (Internetredaktion) die den datenschutzrechtlichen und strukturellen Aufbau (Navigation, Barrierefreies Internet etc.) kontinuierlich weiterentwickelt und somit die Qualität der Inhalte gewährleistet.
- Mobile Endgeräte: 1995 galt die Hansestadt Lübeck als Vorreiter im World Wide Web, jahrelang wurde der Internet-Auftritt der Stadt in den Medien gelobt. Lübeck hat damit sehr frühzeitig auf die digitale Revolution, den durch die Digitalisierung und Computer ausgelösten Umbruch, der seit Ausgang des 20. Jahrhunderts einen Wandel sowohl der Technik als auch (fast) aller Lebensbereiche bewirkt, reagiert. Die kontinuierliche Weiterentwicklung des Mediums endet jedoch 2007 mit der Desktop optimierten Internet-Präsentation. Inzwischen werden aber bis zu 50 Prozent (Tendenz steigend) aller Daten im Internet mit einem mobilen Endgerät abgerufen. Responsive Design wird deshalb künftig ein Muss sein, um einen bürgerfreundlichen Online-Service zu gewährleisten

2.2. Personalressourcen

Zusätzlich zu den technischen und strukturellen Anforderungen, gilt es auch die personellen Aspekte zu betrachten: Seit 1995 ist die Pflege des Internetauftritts eine freiwillige Aufgabe, die in der Stabsstelle 1.130 mit einem sehr geringen Stellenanteil angesiedelt ist. Eine zentrale Internetredaktion für Qualitätsmanagement, wie in anderen Städten und Gemeinden inzwischen üblich (bspw. Kiel mit 4 Vollzeitstellen), wurde nicht aufgebaut. Während sich in den Anfangsjahren der Pflegeaufwand in überschaubaren Grenzen hielt, sind die Anforderungen aufgrund der technischen Möglichkeiten und dem Erwartungshorizont von Anbietern und Nutzern ins Unermessliche gestiegen. Das Lübeck:Fenster in seiner heutigen Konstellation kann diesem in vielen Punkten nicht mehr gerecht werden.

Bereits mit dem letzten Relaunch im Jahr 2007 hat 1.130 deshalb eine dezentrale Administration eingeführt: Zahlreiche Bereiche pflegen ihre Dienstleistungen und Imageseiten im Lübeck:Fenster selbst. Dadurch kann zwar zumindest weitestgehend sicher gestellt werden, dass die Aktualität im Lübeck:Fenster gewährleistet ist – ein Qualitätsmanagement, Leitlinien und Ziele gibt es jedoch aufgrund der fehlenden zentralen Internetredaktion nicht. Somit ist der Informationsgehalt je nach Bereich sehr unterschiedlich: Die Entscheidung, mit welchem Aufwand die Internetseiten gepflegt werden, obliegt im Rahmen der eigenverantwortlichen Ressourcenverwaltung den einzelnen Fachbereichen und Bereichen. Gleichzeitig führt das Fehlen eines Qualitätsmanagements dazu, dass Strukturen, Layout (Corporate Design/Style Guide), Content etc. keinen Richtlinien unterliegen und einzelne Bereiche in der vermeintlichen Eigenverantwortung Ideen entwickeln und verwirklichen, die nicht konform mit dem Gesamtkonzept des Lübeck:Fensters sind. Konkrete Beispiele:

- Unterschiedliche Bereiche arbeiten im Rahmen ihrer eigenständigen Ressourcenverwaltung parallel an einer Darstellung georeferenzierter Daten im Internet mit Hilfe sogenannter Geoinformationssysteme (GIS). Bisher fehlt jedoch die zentrale Koordination, damit alle Daten mit einem GIS publiziert werden. Die

Konsequenz: Nicht nur, dass verschiedene Mitarbeiter an einem Ziel mit unterschiedlichem Ansatz arbeiten, auch die Publikation im Internet ist so nicht nutzerfreundlich mit einem System realisierbar.

- Seit Auflösung des Hauptamtes im Rahmen der Verwaltungsstrukturreform gibt es keine zentrale Erfassung des geltenden Ortsrechts. Jeder Bereich/Fachbereich verwaltet eigenverantwortlich das in seinem Zuständigkeitsbereich liegende Ortsrecht – eine Sammlung an zentraler Stelle existiert nicht. Eine Publikation im Internet, wie sie seitens diverser Nutzer oft gewünscht wird und eigentlich selbstverständlich sein sollte, ist aber nur sinnvoll, wenn eine zentral verantwortliche Stelle auch die Aktualität und rechtswirksame Darstellung garantiert.
- Aufgrund des fehlenden Corporate Design/Style Guide für das Lübeck:Fenster und der den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechenden Gestaltungsvorgaben, sinkt die Akzeptanz innerhalb der Verwaltung, Inhalte im offiziellen Internetauftritt zu publizieren. Dies führt u.a. dazu, dass einige Bereiche eigene Domains außerhalb des Lübeck:Fensters betreiben und pflegen. Somit entstehen sogenannte Parallelwelten, über die einzelne Bereiche ihre Ideen der Informationspolitik verwirklichen. Dies führt nicht nur zu einem zusätzlichen Arbeitsaufwand und in der Regel notwendiger Doppelpflege der Daten in den Fachbereichen und Bereichen, sondern auch zu zusätzlichen finanziellen Belastungen. Denn sowohl die Domain als auch der Betrieb einer Internetseite sind kostenpflichtig. Diese Parallelwelten führen auch dazu, dass Inhalte im Lübeck:Fenster nicht gefunden werden können, so dass sich der Online-Bürgerservice verschlechtert. Denn: Ein Link ersetzt nicht den Inhalt! Verschärfend kommt hinzu, dass die HL zwar seit 1997 ein CI, also Vorschriften für die Gestaltung von Briefen, Vorlagen, Broschüren und sonstigen Publikationen hat, dieses CI aber zunehmend nicht akzeptiert wird und vom einheitlichen Erscheinungsbild abgewichen wird. Die Folgen: Kreativleistung wird bei Agenturen teuer eingekauft, Mitarbeiter müssen zusätzlich Zeit für Publikationen aufwenden.

2.3. Fazit

Es ist also insgesamt festzustellen, dass der offizielle Internetauftritt der Hansestadt Lübeck keinen klaren Strukturen unterliegt, weder bezüglich des Qualitätsmanagements noch bezüglich der personellen Organisation und Ausstattung. Damit das Lübeck:Fenster den künftigen Anforderungen jedoch gerecht werden kann, müssen somit nicht nur finanzielle Investitionen in Struktur und Layout der Seiten erfolgen, sondern auch eine interne personelle Organisationsstruktur geschaffen werden, um künftig die Qualität des Online-Bürgerservice technisch und inhaltlich zu verbessern und sicher zu stellen. Erfolgt dies nicht, bedeutet dies in der Konsequenz dies, dass die Serviceleistung und Attraktivität des Lübeck:Fensters und damit auch das positive Image der Hansestadt permanent abnehmen, die Unzufriedenheit der Anbieter und Nutzer aus allen Interessengruppen dagegen zunehmen wird.

Der heutige Grundgedanke „Medien sind Teamarbeit“ muss sich künftig noch viel stärker als bisher im Lübeck:Fenster widerspiegeln. Zwar verzeichnet das Lübeck:Fenster weit über 100 Administratoren in den unterschiedlichen CMS-Pflegemodulen, entscheidend wird aber künftig die Qualitätssicherung der Inhalte sein. Hierzu gilt es klare Regeln zu erstellen, die an zentraler Stelle auch einer Kontrolle unterliegen. Ziel muss sein, dass auch wenn die Informationsbereitstellung aus vielen Quellen erfolgt, für den Nutzer die Informationen aus „einer Hand“, der Hansestadt Lübeck, kommen (Layout, Content etc. entsprechend immer einem festgelegtem Standard, damit der Informationsgehalt vom Nutzer schnell erfasst werden kann, der „Absender“ ist eindeutig).

Gleichzeitig sollte die Teamarbeit nicht nur die interne Vernetzung fördern, sondern auch externe Partner einschließen. Denkbar ist hier die intensive Kooperation mit städtischen Gesellschaften, Eigenbetrieben etc., um Synergien zu nutzen. Die oftmals doppelte Datenpflege ist personal, kosten- und zeitintensiv. Moderne Lösungen, wie Schnittstellen etc.

könnten hier zu Einsparungen führen, ohne dass die Kooperationspartner ihre Selbständigkeit aufgeben müssen. Auch der Gedanke eines gemeinsamen Stadtportals sollte in diesem Zusammenhang diskutiert werden. Viele Städte, wie beispielsweise Hannover, Hamburg oder Kiel haben diesen Weg gewählt.

3. Erste Projekte, die sich in der Umsetzung befinden:

3.1. Lübecker Veranstaltungskalender:

Seit vielen Jahren ist es der Wunsch zahlreicher Akteure in unserer Stadt, einen Veranstaltungskalender mit sämtlichen Terminen vorzuhalten. Veranstaltungen und Freizeitangebote sind die am häufigsten abgerufenen touristischen Online-Inhalte auf den Lübeck-Seiten – sowohl von Gästen als auch von Bürgerinnen und Bürger der HL. Bemängelt wurden in der Vergangenheit vor allem die Vielzahl an Lübecker Veranstaltungskalendern mit unterschiedlichem Inhalt. 1.130 und LTM haben deshalb beschlossen zu kooperieren und eine gemeinsame Veranstaltungsdatenbank zu betreiben. Ziele sind:

- Verbesserung der Servicequalität (verschiedene Quellen werden zusammengeführt, so dass im Ergebnis deutlich mehr Veranstaltungen präsentiert werden)
- Synergien nutzen – doppelte Pflege vermeiden (Die Pflege von Veranstaltungskalendern sind grundsätzlich personalintensiv und zeitaufwendig – Ressourcen, die weder die Stadt, noch die LTM im erforderlichen Umfang zur Verfügung stellen können)
- Der neue Veranstaltungskalender soll die Vielfalt und zahlreichen Angebote der Stadt umfassen: Vom überregionalen Highlight wie die Travemünder Woche oder das Traveufer Festival bis hin zur lokalen Veranstaltung im Quartier wie das Stadtteilstfest; nicht zu vergessen natürlich das Angebot der Bürgerakademie
- Durch die zentrale Veranstaltungsdatenbank können Überschneidungen von Terminen schnell erkannt und verhindert werden – jeder kann sehen, was wann wo in Lübeck stattfindet.
- Publikation zunächst auf den Seiten der LTM, der Stadt (auch im Responsive Design für mobile Endgeräte) und der Metropolregion, weitere Plattformen sind angedacht

3.2. D115: ZuFiSH sowie Dienstleistungen der Hansestadt Lübeck

Über die bundesweit einheitliche Behördennummer 115 erhalten Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen Antworten zu den häufigsten Behördenanliegen. Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt, diese Serviceleistung zeitnah einzuführen. Bereist jetzt schon werden die Leistungen der Hansestadt Lübeck über das Land Schleswig-Holstein und dem Hamburg-Service-Center (HS) über die Rufnummer 115 beauskunftet. Korrekte Auskünfte können vom HS nur gegeben werden, wenn die städtischen Leistungen allen HS-Mitarbeitern zentral, aktuell und ortsbezogen umfassend beschrieben vorliegen. Dazu ist es erforderlich, diese Leistungsbeschreibungen am zuständigen Ort zu erfassen und alle Informationen in einer Datenbank zu pflegen. Als Basisdatenbank nutzt die HL den Zuständigkeitsfinder SH (ZuFiSH). Diese Daten werden regelmäßig vom HS ausgelesen und als sogenannte Wissensdatenbank tagesaktuell vorgehalten.

Des Weiteren werden die Leistungsbeschreibungen auch im Lübeck:Fenster vorgehalten. Bisher gab es keine automatische Verbindung von ZuFiSH zu den Lübeck-Seiten gibt, so dass die Eingabe und Pflege der Leistungsbeschreibungen doppelt erfolgen musste. Künftig wird eine automatisierte Schnittstelle den tagesaktuellen Datenabgleich der sogenannten Wissensdatenbank gewährleisten. Damit wird nicht nur der Online-Bürgerservice erheblich verbessert, sondern gleichzeitig durch nur noch einmalige Pflege Synergien genutzt.

3.3. Qualitätsmanagement

Mit der Teilnahme am D115 Verbund ist es notwendig eine sogenannte Wissensdatenbank aufzubauen. Ziel ist es, hier alle relevanten Informationen zu Dienstleistungen der Hansestadt Lübeck, wie Formulare, Anträge etc. aktuell online zur Verfügung zu stellen. Zum Aufbau der Datenbank bedarf es einer Koordinierungsstelle mit entsprechendem Personal, um die Qualität der Inhalte zu gewährleisten. Somit wird ein erstes Qualitätsmanagement im Lübeck:Fenster, mit klaren Regeln für alle Akteure installiert. Dies bedeutet eine erhebliche Verbesserung des Online-Bürgerservice: Nutzer können sich anhand fester Kriterien schnell

orientieren, finden stets die aktuellen Informationen zu den gesuchten Dienstleistungen der Stadt.

In Planung ist, dass die Mitarbeiter der Koordinierungsstelle 115 sukzessive das Qualitätsmanagement für alle Inhalte des Lübeck:Fensters weiterentwickeln. Damit könnte die Koordinierungsstelle zur zentralen Internetredaktion aufgebaut werden – ein wesentlicher Baustein, um künftig die Anforderungen an den Internetauftritt sowohl effizient als auch effektiv zu erfüllen.

4. Ausblick

Aufgrund des Umfangs und der derzeitigen Strukturen des Lübeck:Fensters sowohl technisch, finanziell als auch personell, wird es nicht den einen Relaunch geben können, um „mit einem Schlag“ den Internetauftritt den heutigen Anforderungen anzupassen. Dies ist vor dem Hintergrund knapper Ressourcen nicht umsetzbar. Vielmehr gilt, es einen sogenannten Continuous Relaunch, einen dynamischen Prozess anzustoßen, der künftig permanent die Weiterentwicklung des Lübeck:Fensters gewährleistet.

Die Qualität und Servicefreundlichkeit des Internetauftritts kann nur verbessert werden, wenn Struktur und Organisation des Lübeck:Fensters künftig klar geregelt sind. Hierzu muss eine zentrale Internetredaktion alle Online-Angebote der Hansestadt Lübeck koordinieren: Über das Qualitätsmanagement müssen einheitliche Systeme/Datenbanken für die Bereiche/Fachbereiche zur Verfügung stehen, damit Synergien genutzt und Kosten gespart werden. Optimierungen und Weiterentwicklungen des Lübeck:Fensters sind nur effektiv, wenn sie für den gesamten Internetauftritt umgesetzt werden können wie beispielsweise die Suchmaschinenoptimierung.

Zeitnah – kurz- und mittelfristig - plant 1.130 den Aufbau der Koordinierungsstelle 115. Im Rahmen der Weiterentwicklung soll das dadurch eingeführte Qualitätsmanagement auf den gesamten Internetauftritt übertragen werden. Neue Projekte werden die rechtswirksame Darstellung von Amtlichen Bekanntmachungen, des Ortsrechts sowie die Integration eines GIS für B-Pläne sowie zahlreicher anderer georeferenzierter Daten sein. Gleichzeitig soll der Abruf der Inhalte im Lübeck:Fenster für mobile Endgeräte verbessert werden und das mit dem Lübecker Veranstaltungskalender erstmals angebotene Responsive Design für weitere Inhalte umgesetzt werden. Mittel- und langfristig muss der Aufbau und die Erweiterung des E-Government angestrebt werden – Voraussetzung hierfür ist jedoch die medienbruchfreie Bearbeitung in- und extern der Stadtverwaltung. Dafür gilt es zunächst die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.

In welchem zeitlichen Rahmen die Realisierung der einzelnen Projekte möglich ist, wird zum einen von den personellen und finanziellen Ressourcen zum anderen von der Installation einer zentralen Internetredaktion mit entsprechenden Kompetenzen (Qualitätsmanagement) abhängen.

Anlagen :

./.

Bürgermeister Bernd Saxe



► **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 Einkommengrenzen 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:

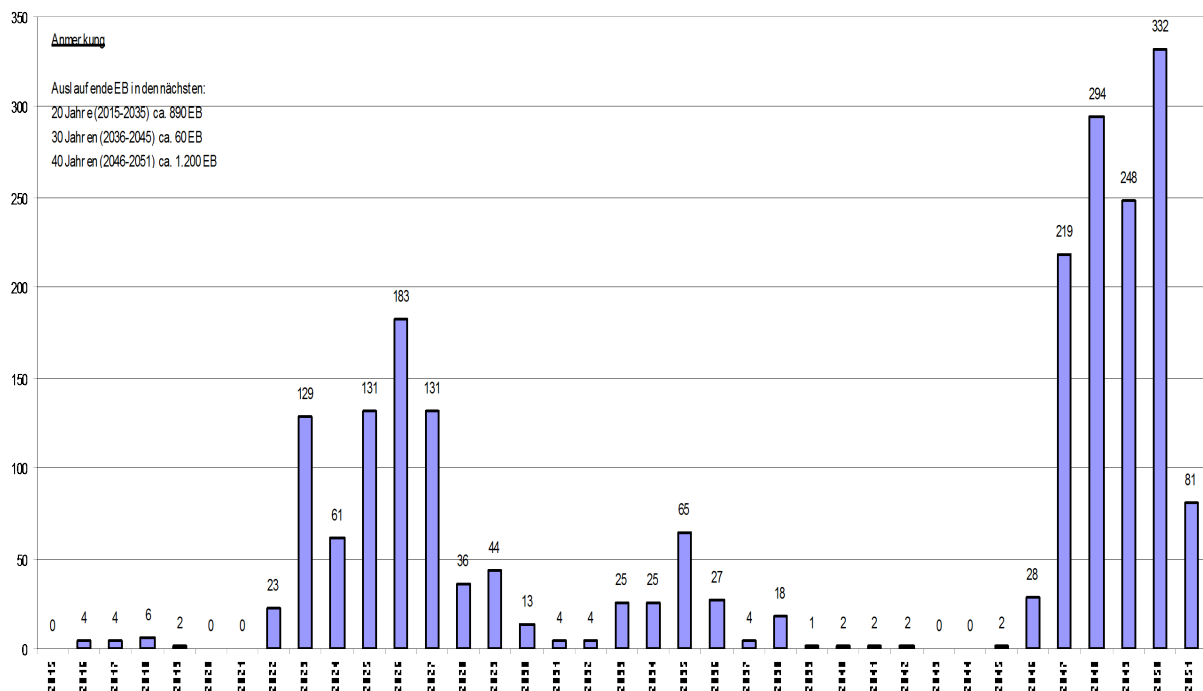
<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, es werden Mehreinnahmen bei den Erbbauzinsen und ggf. bei Verkaufserlösen erwartet. Zum heutigen Zeitpunkt kann jedoch nicht gesagt werden, wann diese budgetrelevant sind.

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 Erbbaurechtes mit einer Verlängerung warten, sondern frühzeitiger eine Verlängerung des Erbbaurechtes 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 Erbbaurechtes 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).

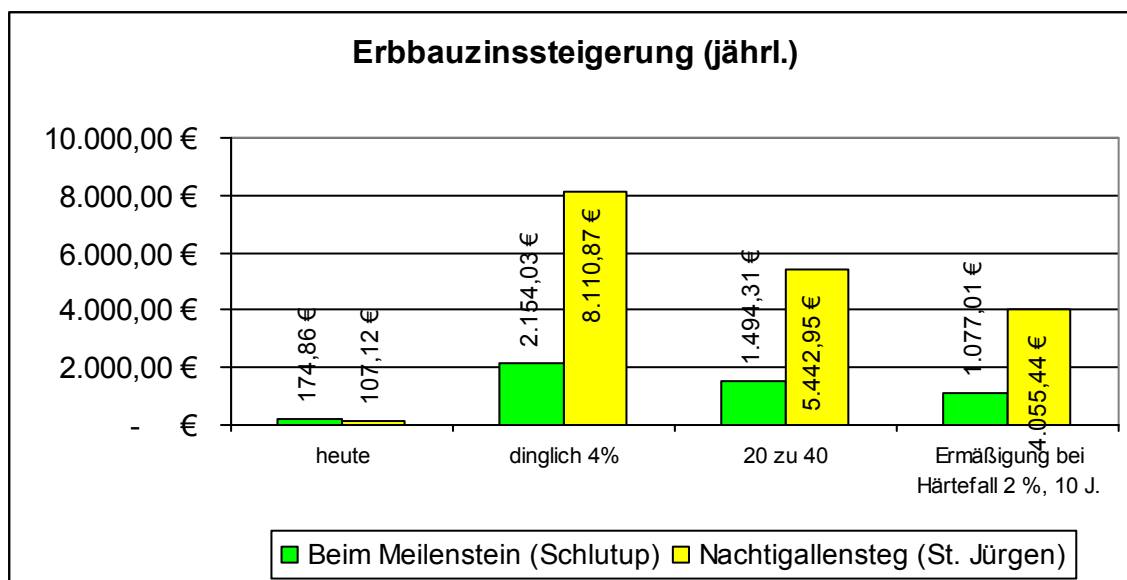
Zu Ziffer 2f – Verkauf des Erbbaurechtes

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.

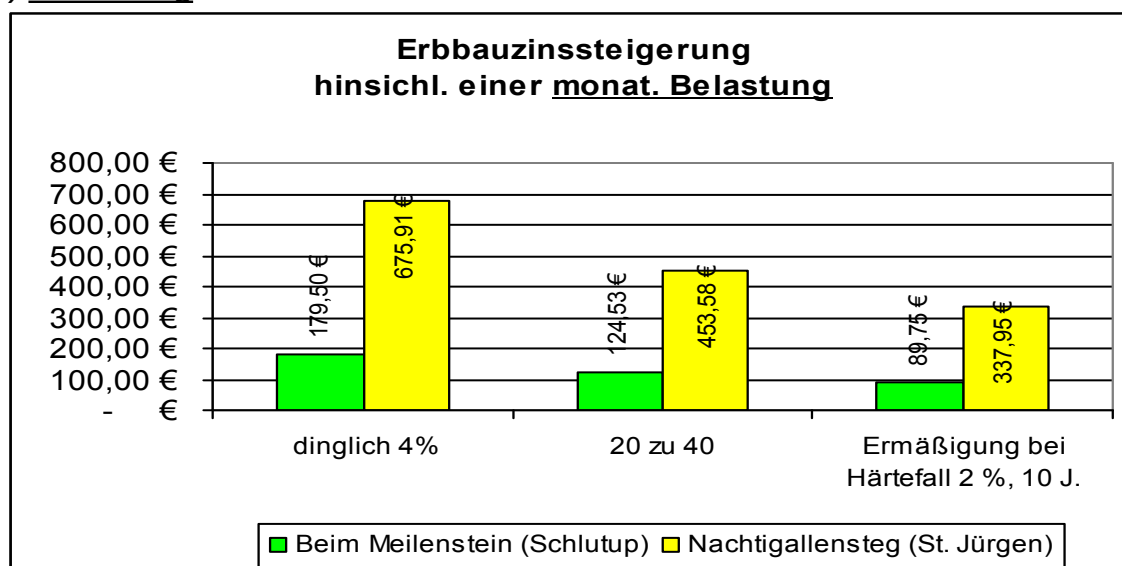
Zu Ziffer 2g – Ausschluss der Ermäßigung

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 Erbauzinses 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) Erbauberechtigte/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) Erbauberechtigte/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 Erbauberechtigten aufgrund des ihnen bekannten Erbbaurechtsvertrages klar sein musste, dass sie bei einer Erbbaurechtsverlängerung keinen Bestandsschutz genießen und das wirtschaftliche Risiko einer Erbbauzinserrhöhung 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.

Iran Wittke

TOP 4.1
Anlage 2 c
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 €