



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 07. April 2016

NACHTRAGSTAGESORDNUNG

22. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"

Sitzungstermin: Montag, 11.04.2016, 16:30 Uhr

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

Die unten stehende Anfrage wird zur bereits bestehenden Tagesordnung übersandt:

Öffentlicher Teil:

- 4.1.1. Anfrage AM Christian Haider:
Fragen an den Kurbetrieb Travemünde
zum Quartalsbericht IV/2015 - VO/2016/03440

VO/2016/03603

Mit freundlichen Grüßen

gez. Jan Ehrich

Jan Ehrich
(Protokollführung)



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 31. März 2016

EINLADUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 22. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" lade ich Sie herzlich ein.

Termin: 11.04.2016, 16:30 Uhr

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

Für die Vorbereitungen stehen die Konferenzräume vor dem Sitzungssaal (links SPD, rechts CDU) sowie der Seminarraum hinter dem Sitzungssaal (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. 21 vom 14.03.2016 - öffentlicher Teil

3. Anfragen / Antworten / Mitteilungen

3.1. Einzelhandelsentwicklung

3.1.1. Anfrage AM Jörg Hundertmark:
Sachstand Einzelhandelsansiedlung
"Schlachthofgelände" und "Lohmühle"
*vertagt in der 21. Sitzung des WiA & KBT-A am 14.03.2016
(liegt bereits vor)*

VO/2016/03501

- 3.2. Anfrage AM Jörg Hundertmark: **VO/2016/03502**
 Anerkennung Lübecks als Tourismusstandort
 Bäderregelung für die Hansestadt Lübeck
vertagt in der 21. Sitzung des WiA & KBT-A am 14.03.2016
(liegt bereits vor)
- 3.3. Neue Anfragen
- 4. Berichte**
- 4.1. Quartalsbericht IV/2015 der Gesellschaften und Betriebe der **VO/2016/03440**
 Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde
vertagt in der 21. Sitzung des WiA & KBT-A am 14.03.2016
(liegt bereits vor)
- 5. Beschlussvorlagen**
- 5.1. Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für **VO/2015/03216**
 Wohnbebauung
vertagt in der 21. Sitzung des WiA & KBT-A am 14.03.2016
(liegt bereits vor)
- 5.1.1. Antrag AM Jörg Hundertmark: **VO/2016/03503**
 Änderungsantrag zur VO/2015/03216 -Umgang mit bis 2045
 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung
vertagt in der 21. Sitzung des WiA & KBT-A am 14.03.2016
(liegt bereits vor)
- 5.1.2. Antrag AM Hans-Jürgen Martens: **VO/2016/03510**
 Änderungsantrag zur VO/2015/03216 -Umgang mit bis 2045
 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung
vertagt in der 21. Sitzung des WiA & KBT-A am 14.03.2016
(liegt bereits vor)
- 5.2. Werbeanlagensatzung für die Altstadtbereiche Lübeck und **VO/2015/03018**
 Lübeck-Travemünde (5.610)
- 5.3. 1. Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung für die **VO/2016/03425**
 Lübecker Innenstadt (5.610)
- 5.4. Nachtragshaushaltspläne 2016 für die Stiftungen **VO/2016/03476**
 Kriegspferdank und Vereinigte Testamente
- 5.5. Rücknahme einer Teilfläche der Kleingartenanlage Lauerhof **VO/2016/03494**
- 6. Verschiedenes**

Nichtöffentlicher Teil:

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

- 7. Niederschrift Nr. 21 vom 14.03.2016 - nicht öffentlicher Teil**
- 8. Anfragen / Antworten / Mitteilungen**
 - 8.1. Einzelhandelsentwicklung
 - 8.2. Neue Anfragen
- 9. Verschiedenes**

Öffentlicher Teil:

- 10. Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Burkhard Eymmer

Dr. Burkhard Eymmer
(Vorsitzende/r)



► **Nr. VO/2016/03501**
öffentlich

Lübeck, 07.03.2016

Bearbeitung: Jan Ehrich (E-Mail: jan.ehrich@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 107)

**Anfrage AM Jörg Hundertmark:
Sachstand Einzelhandelsansiedlung
"Schlachthofgelände" und "Lohmühle"**

Anfrage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" am 14.03.2016 beantrage ich unter TOP 3.1. Einzelhandelsentwicklung - und falls erforderlich unter TOP 8.1. - über den Sachstand zur Einzelhandelsansiedlung auf dem Schlachthofgelände und an der Lohmühle zu berichten.

Beste Grüße

gez. Jörg Hundertmark

Jörg Hundertmark
Wirtschafts- und tourismuspolitischer Sprecher
der Lübecker SPD-Bürgerschaftsfraktion



► **Nr. VO/2016/03502**
öffentlich

Lübeck, 07.03.2016

Bearbeitung: Jan Ehrich (E-Mail: jan.ehrich@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 107)

**Anfrage AM Jörg Hundertmark:
Anerkennung Lübecks als Tourismusstandort
Bäderregelung für die Hansestadt Lübeck**

Anfrage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" am 14.03.2016 beantrage ich zu berichten, ob mit der Anerkennung Lübecks als Tourismusstandort (als Voraussetzung für die Erhebung einer Tourismusabgabe) für die Hansestadt Lübeck ab Anerkennung die Bäderregelung greift.

Beste Grüße

gez. Jörg Hundertmark

Jörg Hundertmark
Wirtschafts- und tourismuspolitischer Sprecher
der Lübecker SPD-Bürgerschaftsfraktion



► Nr. VO/2016/03440
öffentlich

Lübeck, 18.02.2016

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

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

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

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.03.2016	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:

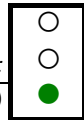
Siehe Anlage

Anlagen :

KBT – Anlage 1 – QB IV – 2015

Kurbetrieb Travemünde
 Quartalsbericht IV/2015

Status:
 („grün“)



1. Erfüllung städtischer Vorgaben

1.1 Jahresergebnis

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Ergebnis Vorjahr
Jahresfehlbetrag	-1.218,0	-1.100,0	118,0	9,7%	-1.213,1

Tendenz ↗

1.2 sonstige Vorgaben

-

2. Finanz- und Leistungskennzahlen

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Ergebnis Vorjahr
Umsatzerlöse	1.246,0	1.400,0	154,0	12,4%	1.357,0
sonst. Erträge, Leistungen	1.140,5	1.140,0	-0,5	0,0%	1.142,0
Bestandsveränderungen	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Gesamtleistung	2.386,5	2.540,0	153,5	6,4%	0,0
Materialaufwand	1.164,0	1.185,0	21,0	1,8%	1.275,0
Personalaufwand	1.227,0	1.227,0	0,0	0,0%	1.155,9
sonst. betr. Aufwendungen	418,5	450,0	31,5	7,5%	425,2
Gesamtaufwand	2.809,5	2.862,0	52,5	1,9%	2.856,1
Abschreibungen	740,0	725,0	-15,0	-2,0%	741,7
betriebliches Ergebnis (EBIT)	-1.163,0	-1.047,0	116,0	10,0%	-1.098,8

Tendenz ↗

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Ergebnis Vorjahr
Zinsergebnis	-37,5	-37,0	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	16,0	-1,5	-8,6%	34,7

	Ist 31.12.2015	Ist 31.12.2014
Anzahl angereiste Gäste im Quartal (gem. Meldescheinen)	28.777	25.455
Anzahl Übernachtungen im Quartal	125.522	114.395
Einnahmen (Netto) Kurabgabe im Quartal	133.148	117.347
Einnahmen (Netto) WoMo-Parkplatz- Entgelte im Quartal	5.862	4.400

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 erzielt der Kurbetrieb Travemünde per 31.12.2015 insgesamt eine entsprechende Ergebnisverbesserung.

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

In der September Bürgerschaft wurde dem Projekt Priwall Waterfront für den ersten Bauabschnitt grünes Licht gegeben. Im Oktober wurden dem Bauherrn diverse Flurstücke gegen entsprechender Zahlung an die Hand gegeben - (der Erlös daraus wurde bei der HL "geparkt") -. Der Verkauf betrifft auch diverse Grundstücksflächen aus dem Sondervermögen des Kurbetriebes Travemünde. Stand 29.01.2016 fehlen dem Kurbetrieb Travemünde die konkreten Informationen darüber, wieviele qm aus welchen Flurstücken mit Nutzen und Lasten an den Bauherrn übergegangen sind, um einen entsprechenden Buchwert ausbuchen zu können, noch ist der genaue Verkaufserlös dafür bekannt, der dem Kurbetrieb Travemünde daraus zustehen würde. Diese Angaben können erst nach Abschluß des B-Planverfahrens geliefert werden. Dieses "Rechtsgeschäft" müsste entsprechend in der Buchhaltung des Kurbetriebes per 31.12.2015 dargestellt (gebucht) werden, damit würde sich das bisher hochgerechnete Ergebnis entsprechend noch weiter "verbessern".

sonstige Anmerkungen der Werkleitung

Der Kurbetrieb Travemünde konnte somit den Wirtschaftsplan 2015 eingehalten.



► Nr. VO/2016/03603
öffentlich

Lübeck, 06.04.2016

Bearbeitung: Jan Ehrich (E-Mail: jan.ehrich@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 107)

**Anfrage AM Christian Haider:
Fragen an den Kurbetrieb Travemünde
zum Quartalsbericht IV/2015 - VO/2016/03440**

Sehr geehrter Herr Dr. Eymer,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie bei der letzten Ausschusssitzung angekündigt, habe ich Fragen zu dem Quartalsbericht des KBT. Die Fragen sind im angehängten PDF. Die ebenfalls angehängte Exceldatei enthält die zugrundeliegenden Daten und Diagramme.

Mit besten Grüßen

gez. Christian Haider

Christian Haider

Pirat in der Fraktion der PARTEI-PIRATEN in Lübeck

Anlagen

Fragen an die Kurbetriebe Travemünde zum Quartalsbericht IV-2015.pdf
2015q4 KBT Quartalsbericht.xlsx

Fragen an den Kurbetrieb Travemünde zum Quartalsbericht IV/2015

Vorbemerkung

Methode zur Auswertung der Quartalszahlen:

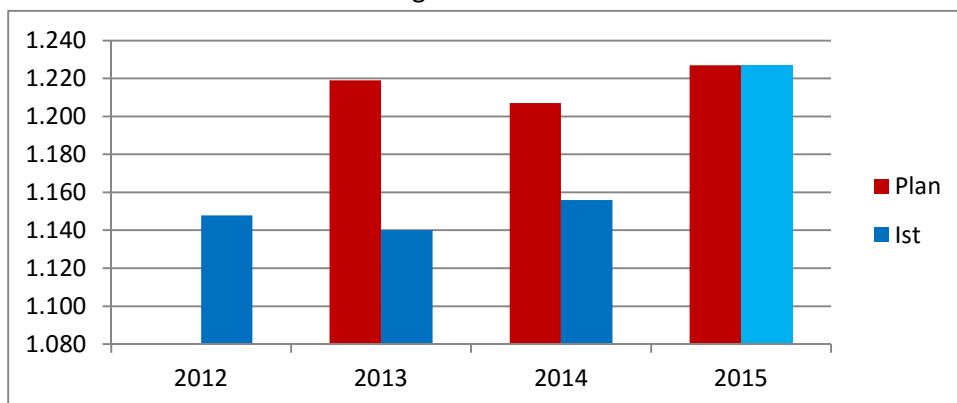
1. in Allris suchen (2013 bis 2015, jeweils 4 Quartale). Recherche in Wirtschaftsausschuss UND Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" - Vorlagen
Suche nach: "Quartalsbericht" UND "Gesellschaften".
2. alle Anhänge speichern
3. PDFs in Excel Tabellen umwandeln (<http://smallPDF.com>).
2013Q1 geht nicht, da das PDF nur gescannte Bilder enthält.
4. alle Daten in jeweils eine Tabelle konsolidieren.

Aufwand ca. 5 Stunden.

Nun konnten die Daten in den Tabellen in Diagrammen dargestellt werden. Auf ihnen beruhen die folgenden Fragen. Die Excel-Datei mit den Daten und Diagrammen ist beigelegt.

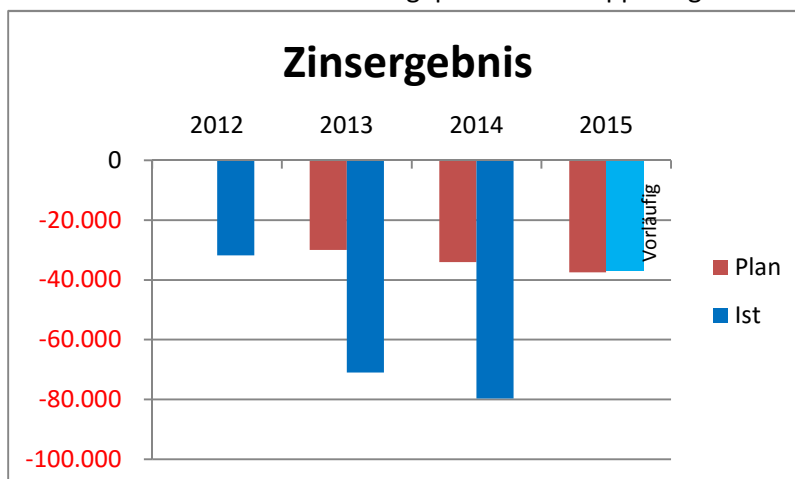
Fragen

1. Der geplante Personalaufwand ist um 71.000 € höher als der Aufwand 2014. Warum?
Warum sind die tatsächlichen Ausgaben in den letzten Jahren immer weit unter Plan?

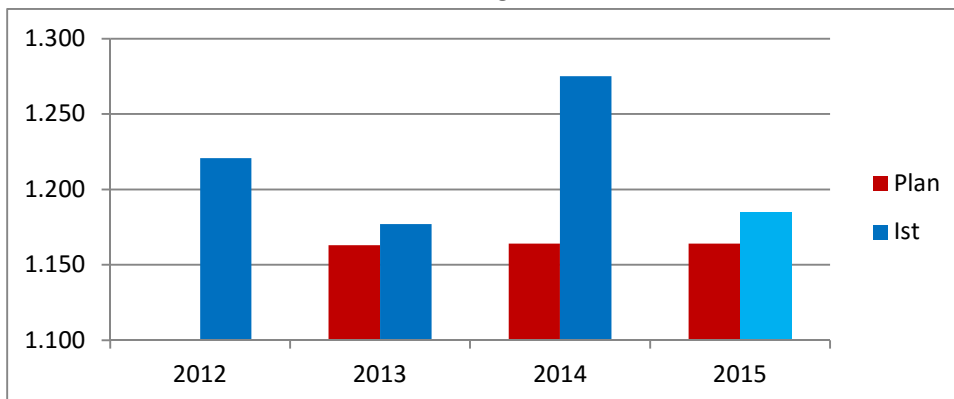


(in tausend Euro)

2. Zinsen sind immer deutlich über Plan. Warum?
Wird es dieses Jahr wieder zur ungeplanten Verdoppelung der Kosten kommen?

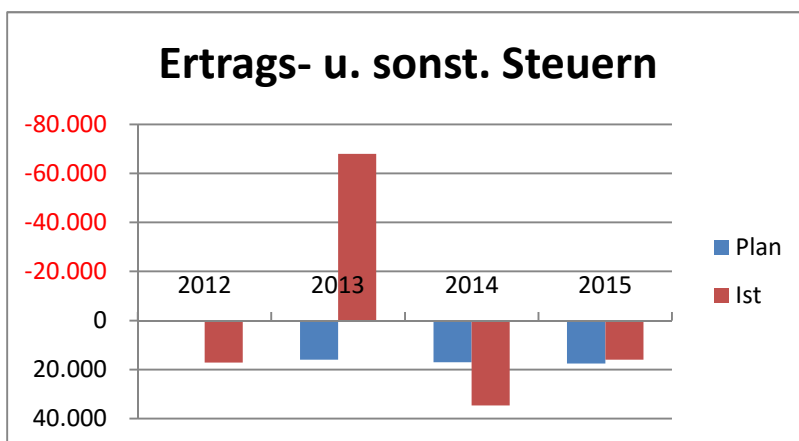


3. Der Materialaufwand war 2014 über 170.000 € höher als erwartet. Warum?
Droht 2015 eine ähnliche Planabweichung?

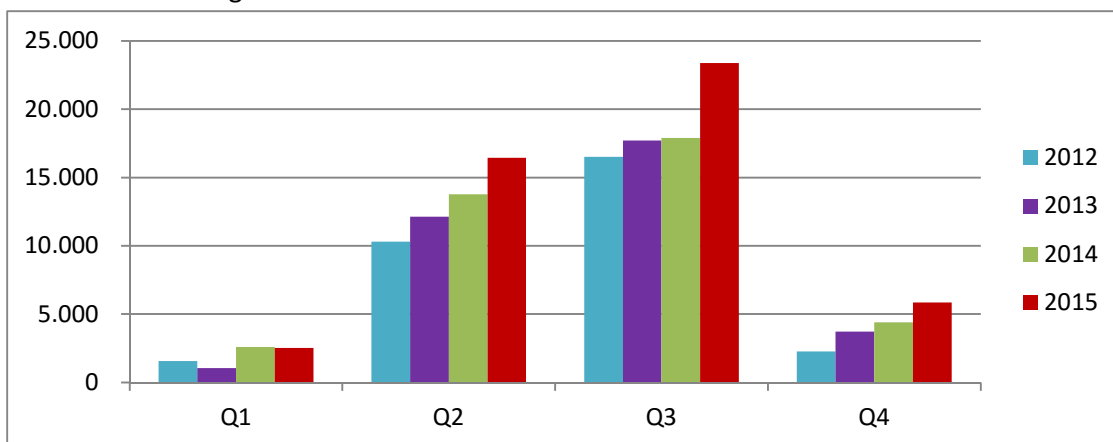


(in tausend Euro)

4. Es gab anscheinend 2013 eine Rückerstattung von über 80.000 € ohne dass das in den Anmerkungen erwähnt wird. Auch im Jahresbericht 2013 wird über den Sachverhalt kein Wort verloren. Wie ist der Sachverhalt?



5. Warum werden die WoMo-Parkplätze aufgeführt, obwohl sie nur einen minimalen Beitrag leisten (ca. 1,5% der Erträge)? In den Jahresberichten werden sie nur im Zusammenhang mit Gebührenerhöhungen erwähnt.



6. Bei der ersten Tabelle zu „2. Finanz- und Leistungskennzahlen“ in Datenzeile 4 „Gesamtleistung“ ist die letzte Zahl (Ergebnis Vorjahr) immer „0“. Das ist falsch und sollte in Zukunft korrigiert werden.

Kurbetrieb Tin Tausend Euro

Umsatzerlöse

	Plan	Q1	Q2	Q3	Q4	Diff.	in %	Ist
2012								1.132,7
2013	1.085,0	1.085,0	1.085,0	1.242,0	1.265,0	180,0	16,6	1.270,0
2014	1.186,0	1.186,0	1.235,0	1.262,0	1.355,0	169,0	14,2	1.357,0
2015	1.246,0	1.300,0	1.220,0	1.325,0	1.400,0	154,0	12,4	1.400,0

sonst. Erträge, Leistungen

	Plan	Q1	Q2	Q3	Q4	Diff.	in %	Ist
2012								1.189,3
2013	1.078,0	1.078,0	1.023,0	1.088,0	1.076,0	-2,0	-0,2	1.093,0
2014	1.117,0	1.117,0	1.080,0	1.110,0	1.153,0	36,0	3,2	1.142,0
2015	1.140,5	1.140,5	1.125,0	1.150,0	1.140,0	-0,5	-0,0	1.140,0

Bestandsveränderungen

	Plan	Q1	Q2	Q3	Q4	Diff.	in %	Ist
2012								0,0
2013	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
2014	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
2015	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0

Gesamtleistung

	Plan	Q1	Q2	Q3	Q4	Diff.	in %	Ist
2012								2.322,0
2013	2.163,0	2.163,0	2.108,0	2.330,0	2.341,0	178,0	8,2	2.363,0
2014	2.303,0	2.303,0	2.315,0	2.372,0	2.508,0	205,0	8,9	2.499,0
2015	2.386,5	2.440,5	2.345,0	2.475,0	2.540,0	153,5	6,4	2.540,0

Materialaufwand

	Plan	Q1	Q2	Q3	Q4	Diff.	in %	Ist
2012								1.220,8
2013	1.163,0	1.163,0	1.165,0	1.163,0	1.168,0	5,0	0,4	1.177,0
2014	1.164,0	1.164,0	1.172,0	1.180,0	1.321,0	157,0	13,5	1.348,4
2015	1.164,0	1.164,0	1.130,0	1.190,0	1.185,0	21,0	1,8	1.185,0

Personalaufwand

	Plan	Q1	Q2	Q3	Q4	Diff.	in %	Ist
2012								1.147,8
2013	1.219,0	1.219,0	1.113,0	1.169,0	1.113,0	-106,0	-8,7	1.140,0
2014	1.207,0	1.207,0	1.205,0	1.207,0	1.178,0	-29,0	-2,4	1.155,9
2015	1.227,0	1.227,0	1.227,0	1.227,0	1.227,0	0,0	0,0	1.227,0

sonst. betr. Aufwendungen

	Plan	Q1	Q2	Q3	Q4	Diff.	in %	Ist
2012								641,9
2013	395,0	395,0	393,0	411,0	395,0	0,0	0,0	399,0
2014	403,0	403,0	408,0	456,0	434,0	31,0	7,7	425,2
2015	418,5	418,5	411,0	425,0	450,0	31,5	7,5	450,0

Gesamtaufwand

	Plan	Q1	Q2	Q3	Q4	Diff.	in %	Ist
2012								3.010,5
2013	2.777,0	2.777,0	2.671,0	2.743,0	2.676,0	-101,0	-3,6	2.716,0
2014	2.774,0	2.774,0	2.785,0	2.843,0	2.933,0	159,0	5,7	2.929,5
2015	2.809,5	2.809,5	2.768,0	2.842,0	2.862,0	52,5	1,9	2.862,0

Abschreibungen

	Plan	Q1	Q2	Q3	Q4	Diff.	in %	Ist
2012								583,0
2013	690,0	690,0	745,0	745,0	741,0	51,0	7,4	739,0
2014	760,0	760,0	764,0	760,0	746,0	-14,0	-1,8	739,7
2015	740,0	740,0	740,0	745,0	725,0	-15,0	-2,0	725,0

betriebliches Ergebnis (EBIT)

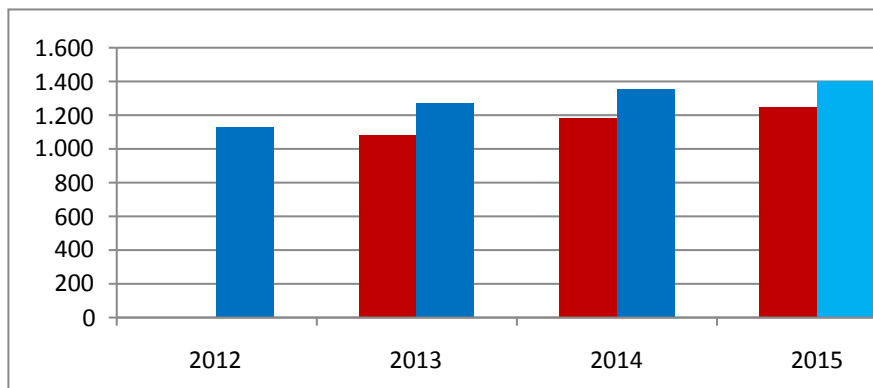
	Plan	Q1	Q2	Q3	Q4	Diff.	in %	Ist
2012								-1.271,5
2013	-1.304,0	-1.304,0	-1.308,0	-1.158,0	-1.076,0	228,0	17,5	-1.092,0
2014	-1.231,0	-1.231,0	-1.234,0	-1.231,0	-1.171,0	60,0	4,9	-1.170,2
2015	-1.163,0	-1.109,0	-1.163,0	-1.112,0	-1.047,0	116,0	10,0	-1.047,0

Jahresergebnis

	Plan	Q1	Q2	Q3	Q4	Diff.	in %	Ist
2012								-1.320,4
2013	-1.350,0	-1.350,0	-1.350,0	-1.230,0	-1.150,0	200,0	14,8	-1.095,0
2014	-1.282,0	-1.282,0	-1.282,0	-1.282,0	-1.242,0	40,0	3,1	-1.213,1
2015	-1.218,0	-1.164,0	-1.218,0	-1.168,0	-1.100,0	118,0	9,7	-1.100,0

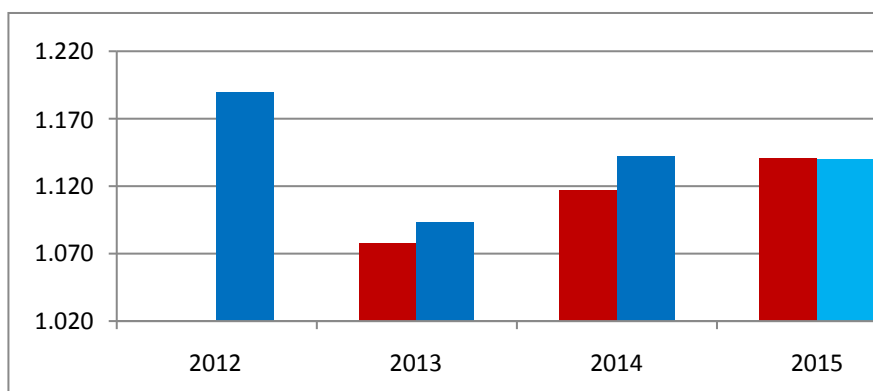
Veränderung
Vorjahr %

137,3 12,1
87,0 6,9
43,0 3,2



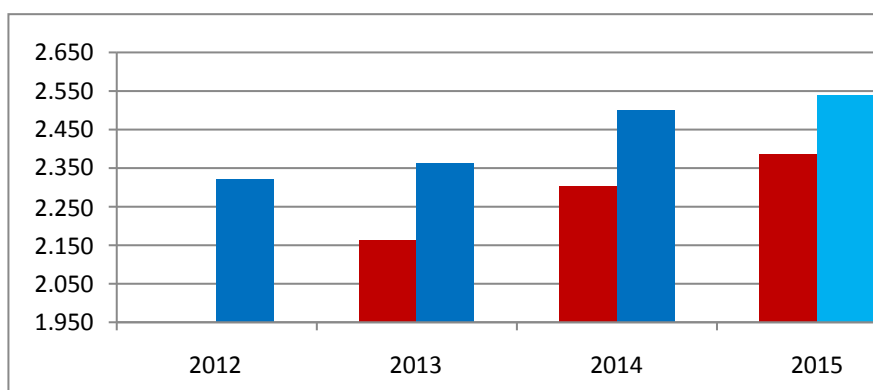
Veränderung
Vorjahr %

-96,3 -8,1
49,0 4,5
-2,0 -0,2



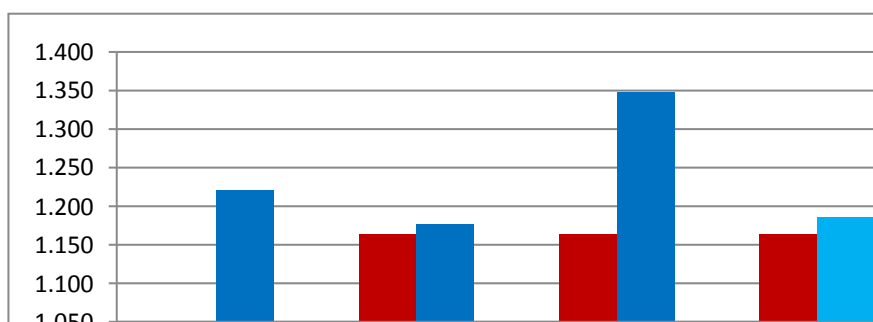
Veränderung
Vorjahr %

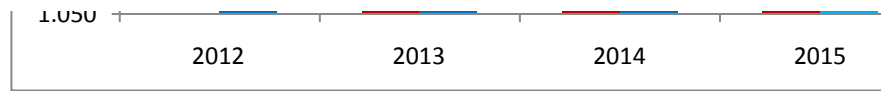
41,0 1,8
136,0 5,8
41,0 1,6



Veränderung
Vorjahr %

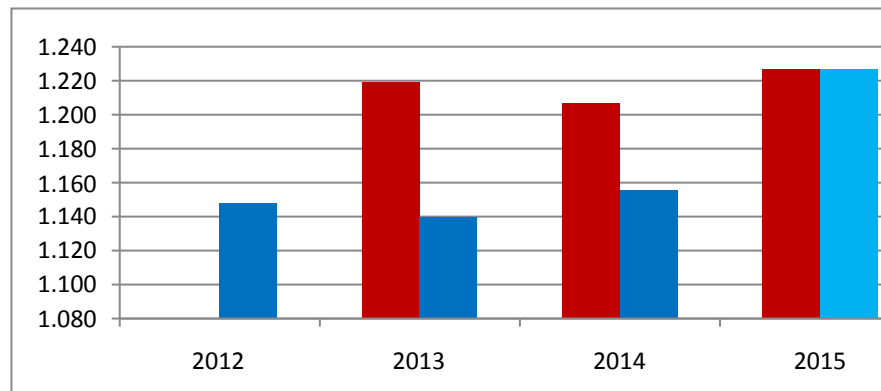
-43,8 -3,6
171,4 14,6
-163,4 -12,1





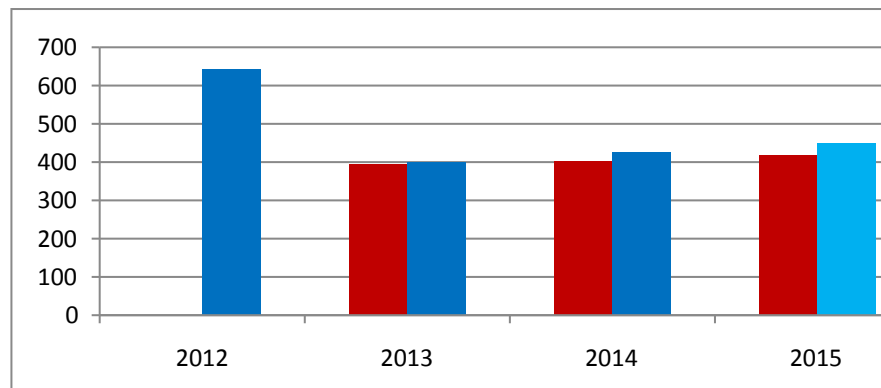
Veränderung
Vorjahr %

-7,8 -0,7
15,9 1,4
71,1 6,2



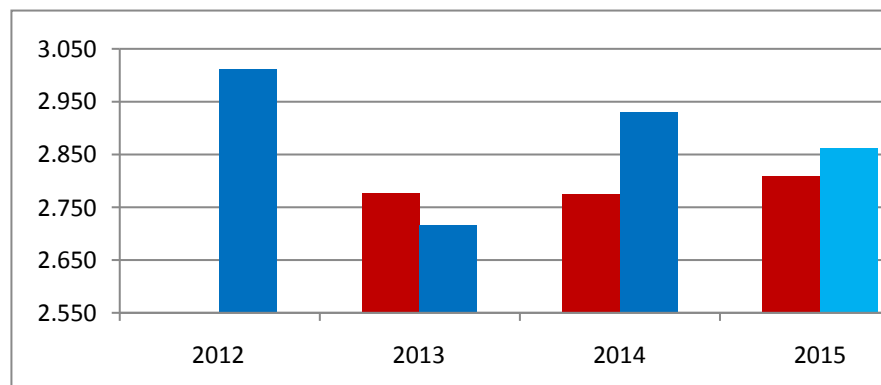
Veränderung
Vorjahr %

-242,9 -37,8
26,2 6,6
24,8 5,8



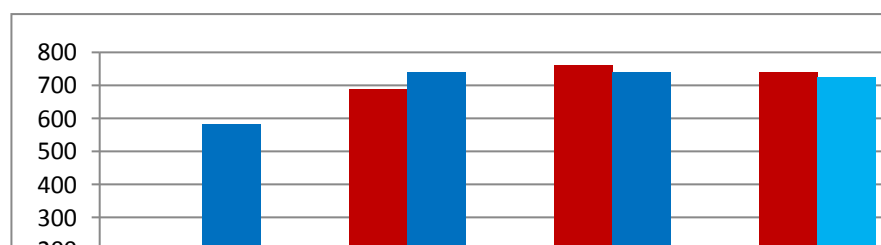
Veränderung
Vorjahr %

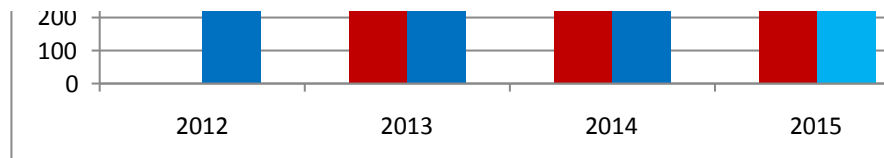
-294,5 -9,8
213,5 7,9
-67,5 -2,3



Veränderung
Vorjahr %

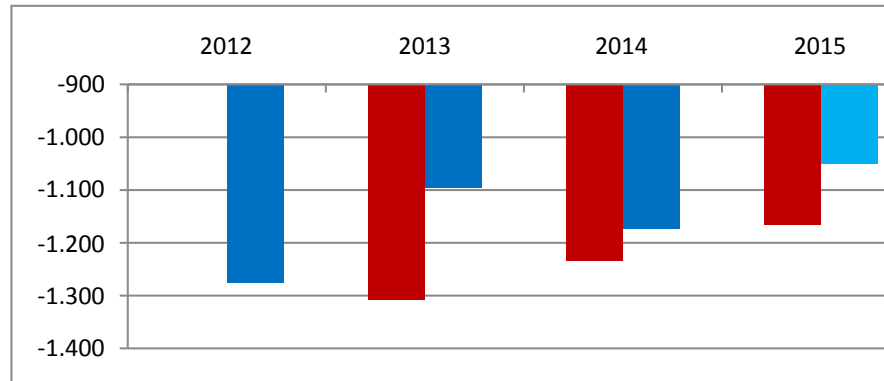
156,0 26,8
0,7 0,1
-14,7 -2,0





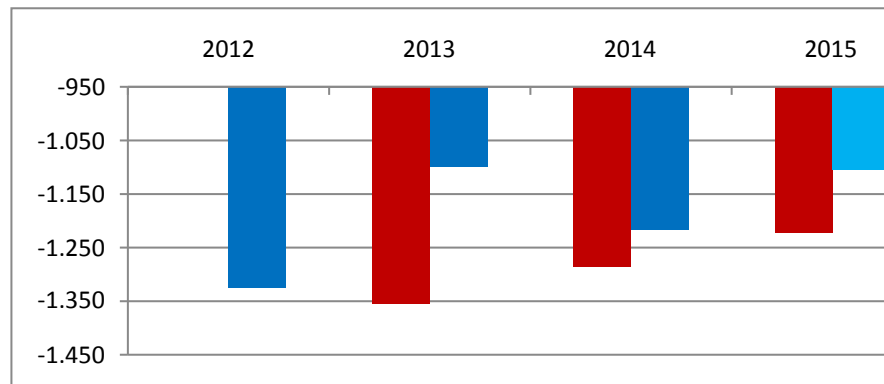
Veränderung
Vorjahr %

179,5 -14,1
-78,2 7,2
123,2 -10,5

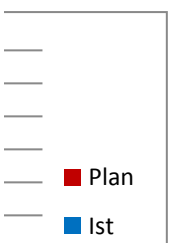
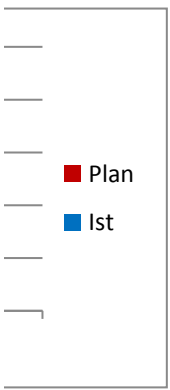


Veränderung
Vorjahr %

225,4 -17,1
-118,1 10,8
113,1 -9,3









Zinsergebnis	Plan	Q1	Q2	Q3	Q4	Diff.	in %
2012							
2013	-30.000 €	-30.000 €	-26.000 €	-56.000 €	-58.000 €	-28.000 €	93,3
2014	-34.000 €	-34.000 €	-31.000 €	-34.000 €	-55.000 €	-21.000 €	61,8
2015	-37.500 €	-37.500 €	-37.500 €	-38.000 €	-37.000 €	500 €	-1,3

aus Beteiligungen/Organsch.

2012							
2013	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
2014	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
2015	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	

sonstiges Finanzergebnis

2012							
2013	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
2014	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
2015	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	

Außerordentliches Ergebnis

2012							
2013	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
2014	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
2015	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	

Ertrags- u. sonst. Steuern	Plan	Q1	Q2	Q3	Q4	Diff.	in %
2012							
2013	16.000 €	16.000 €	16.000 €	16.000 €	16.000 €	0 €	0,0
2014	17.000 €	17.000 €	17.000 €	17.000 €	16.000 €	-1.000 €	-5,9
2015	17.500 €	17.500 €	17.500 €	18.000 €	16.000 €	-1.500 €	-8,6

in T€ Haushaltsrelevanz

Verlustausgleich

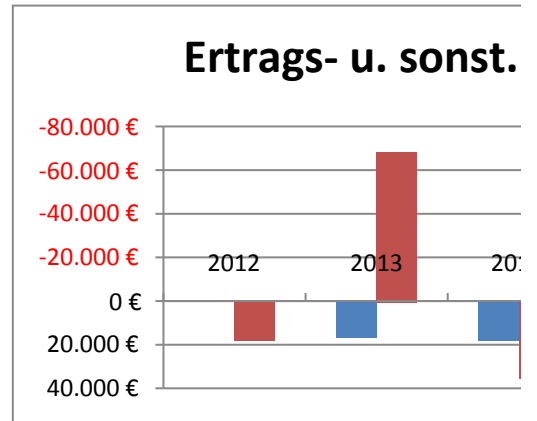
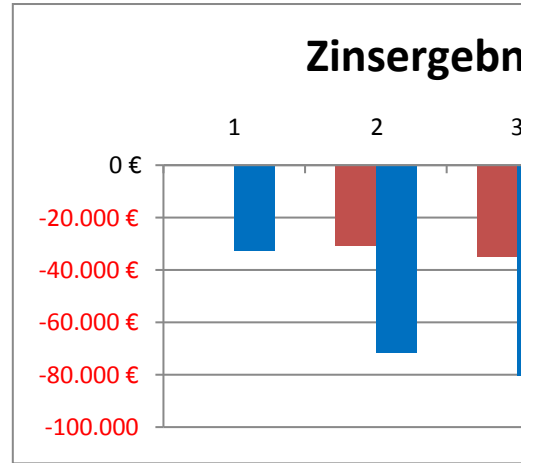
2012							
2013	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
2014	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
2015	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	

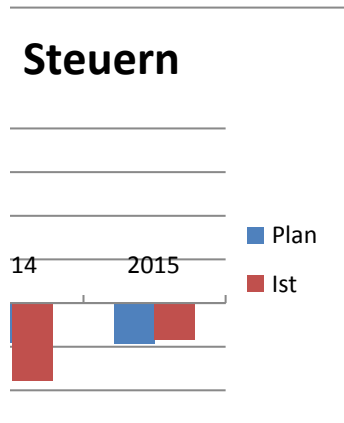
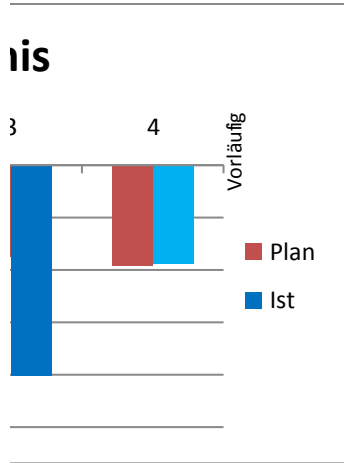
Ist	Veränderung Vorjahr	%
-31.800 €		
-71.000 €	-39.200 €	123,3
-79.600 €	-8.600 €	12,1
-37.000 €	42.600 €	-53,5

0 €
0 €
0 €
0 €
0 €
0 €
0 €
0 €
0 €
0 €
0 €
0 €

Ist	Veränderung Vorjahr	%
17.100 €		
-68.000 €	-85.100 €	-497,7
34.700 €	102.700 €	-151,0
16.000 €	-18.700 €	-53,9

0 €
0 €
0 €





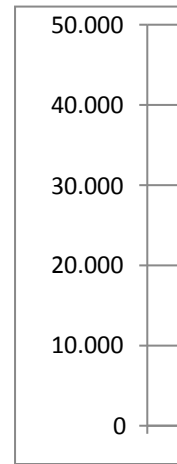
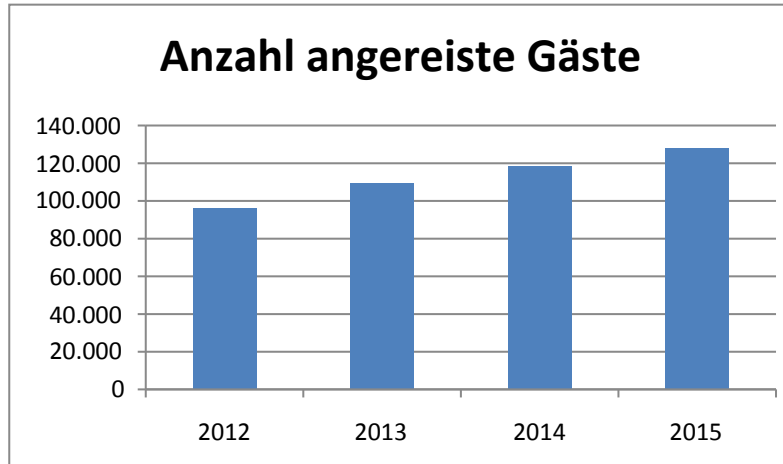
Anzahl angereiste Gäste						Veränderungen zu		
	Q1	Q2	Q3	Q4		Vorjahr	%	2012
2012	12.063	27.339	37.289	19.664	96.355			
2013	16.382	28.293	40.253	24.725	109.653	13.298	13,8	13.298
2014	14.141	34.570	44.494	25.455	118.660	9.007	8,2	22.305
2015	21.510	33.511	44.407	28.777	128.205	9.545	8,0	31.850

Anzahl Übernachtungen						Veränderungen zu		
	Q1	Q2	Q3	Q4		Vorjahr	%	2012
2012	47.333	143.667	232.138	109.694	532.832			
2013	60.200	145.101	246.556	112.785	564.642	31.810	6,0	31.810
2014	53.580	164.874	254.311	114.395	587.160	22.518	4,0	54.328
2015	72.250	169.766	251.233	125.522	618.771	31.611	5,4	85.939

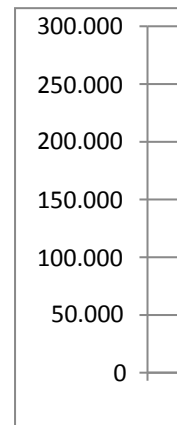
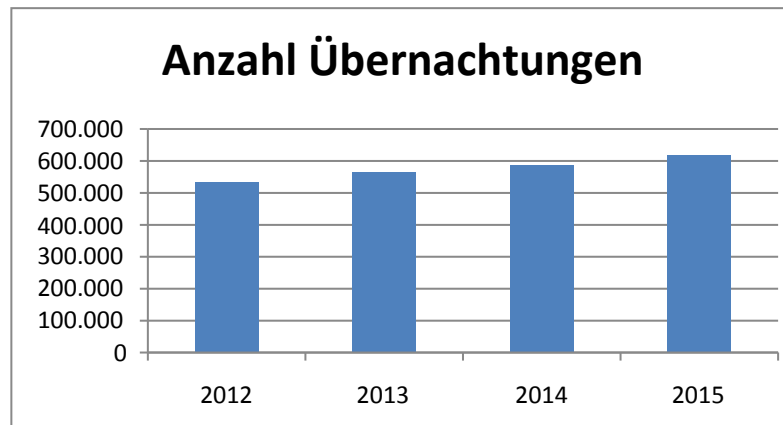
Kurabgabe						Veränderungen zu		
	Q1	Q2	Q3	Q4		Vorjahr	%	2012
2012	153.678 €	310.138 €	420.690 €	97.812 €	982.318 €			
2013	156.668 €	349.334 €	457.514 €	100.642 €	1.064.158 €	81.840 €	8,3	81.840 €
2014	172.830 €	358.924 €	528.895 €	117.347 €	1.177.996 €	113.838 €	10,7	195.678 €
2015	230.462 €	337.754 €	518.395 €	133.148 €	1.219.759 €	41.763 €	3,5	237.441 €

WoMo-Parkplatz-Entgelte						Veränderungen zu		
	Q1	Q2	Q3	Q4		Vortag	%	2012
2012	1.563 €	10.301 €	16.500 €	2.264 €	30.628 €			
2013	1.058 €	12.122 €	17.712 €	3.727 €	34.619 €	3.991 €	13,0	3.991 €
2014	2.588 €	13.781 €	17.883 €	4.400 €	38.652 €	4.033 €	11,6	8.024 €
2015	2.522 €	16.447 €	23.364 €	5.862 €	48.195 €	9.543 €	24,7	17.567 €

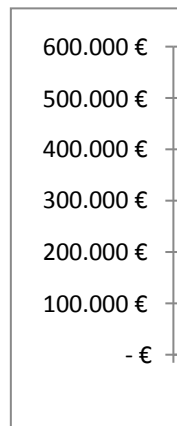
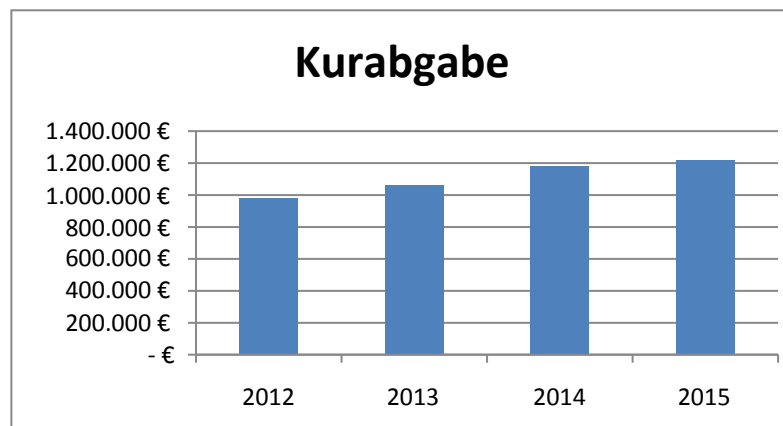
%
13,8
23,1
33,1



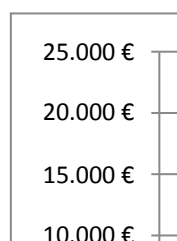
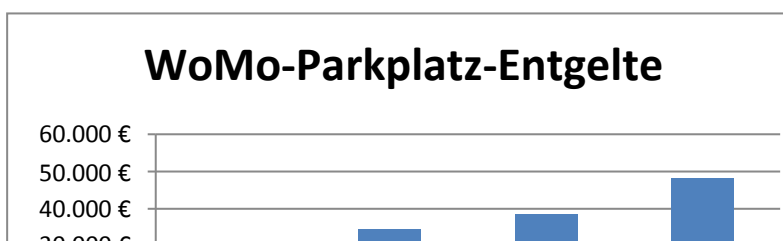
%
6,0
10,2
16,1

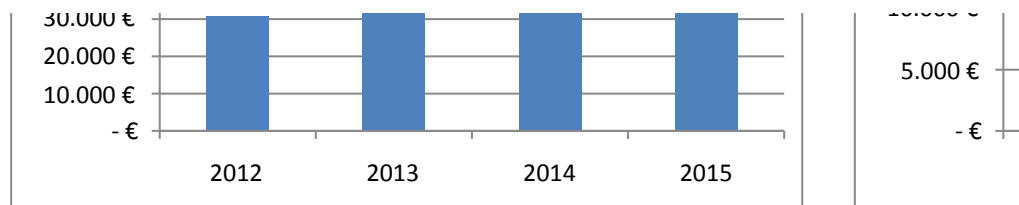


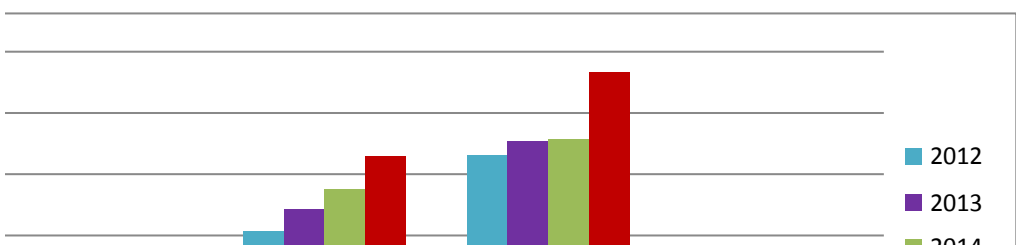
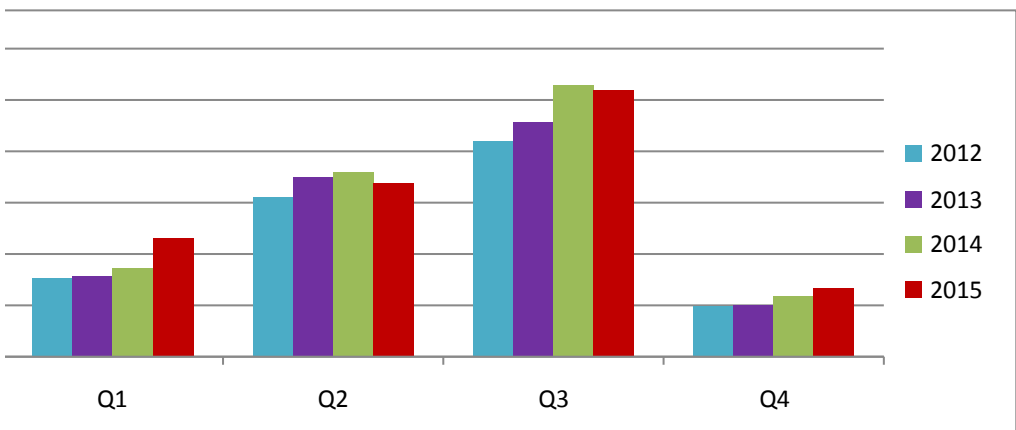
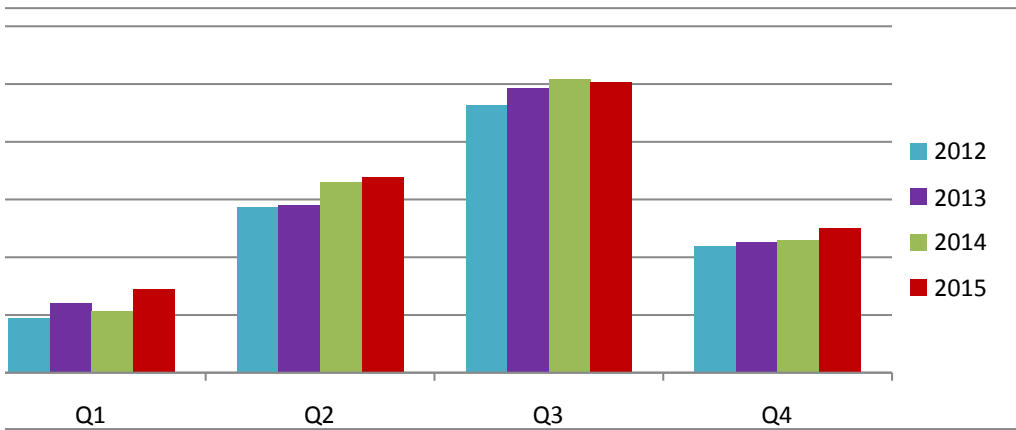
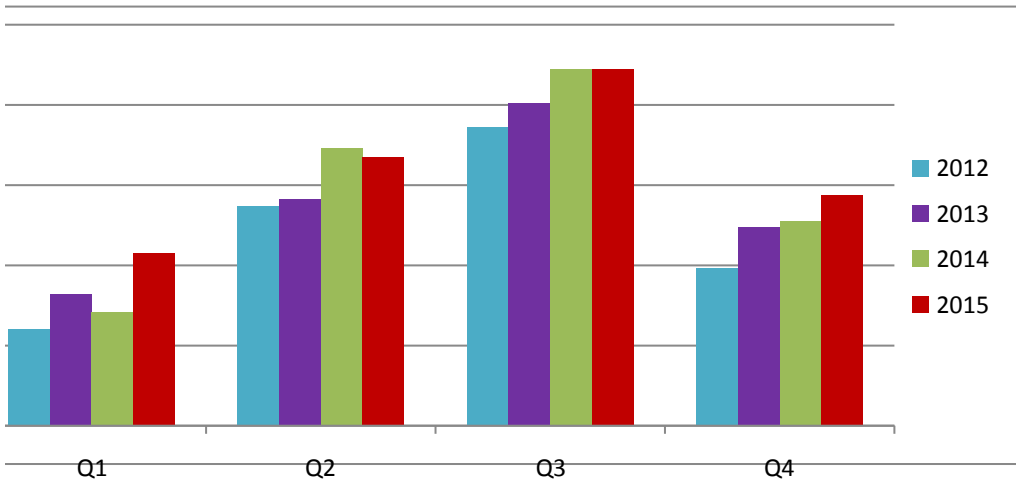
%
8,3
19,9
24,2

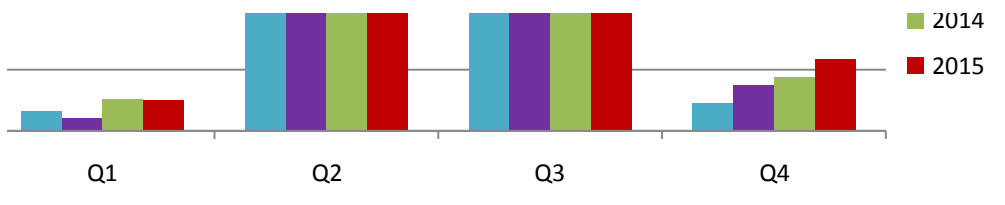


%
13,0
26,2
57,4









zu Abweichungen von städt. Vorgaben und Gegensteuerungsmaßnahmen

Q1

2013

2014 Der Tarifabschluss zum 01.03.2014 im öffentlichen Dienst mit 3% Gehaltserhöhung führt beim Kurbetrieb zu einer Mehrbelastung von ca. 38 T€. Der KBT hofft, diesen Betrag durch diverse Einsparungen bei den Aufwendungen bzw. durch höherer Einnahmen bei einer guten Saison (15.05. bis 14.09.) ausgleichen zu können. Allerdings ist der jetzige Zeitpunkt noch zu früh, um darüber eine konkrete Aussage treffen zu können, deshalb wurde der Betrag bei dieser Hochrechnung auch noch nicht berücksichtigt. Einem Nachtragshaushalt kann aber im Notfall auch durch eine anteilige Auflösung aus der allgemeinen Rücklage entgegengewirkt werden.

2015 Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich noch keine konkreten Aussagen zum Saisonverlauf treffen.

zu nicht planmäßigen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt und Gegensteuerungsmaßnahmen

2013

2014 Wie man aus der Gegenüberstellung der angereisten Gäste und Übernachtungszahlen gemäß der erfassten Meldescheine ersehen kann, sind diese im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig (z. B. durch die Schließung " A-ROSA " Hotel im ersten Quartal), trotzdem ist die Einnahme Kurabgabe gestiegen. Im Betrag der "Kurabgabe" sind nämlich auch die Beträge der Jahreskurabgabe für Zeitwohnungsinhaber und der Bootsliager sowie die Kurabgabe vom Wohnmobilstellplatz Kowitzberg enthalten. In diesem Fall ist die Anzahl der Zweitwohnungsinhaber und die Einnahme der Kurabgabe auf dem Wohnmobilstellplatz gestiegen.

2015

sonstige Anmerkungen der Werkleitung

2013

2014 Sofern keine weiteren negativen Umstände eintreten, wird der KBT seinen Wirtschaftsplan 2014 voraussichtlich einhalten können. Natürlich kann sich unsere Hochrechnung Saison- und Witterungsbedingt jeder Zeit positiv oder negativ verändern.

2015 Abweichend zum Geschäftsjahr 2014 wurden in 2015 die Bootslieger - Kurabgabebescheide bereits im 1. Quartal erstellt. Dieser Betrag (43 T€) fließt dann hier auch schon in die Erträge "Kurabgabe" mit ein. Sofern keine negativen Umstände eintreten, wird der KBT seinen Wirtschaftsplan 2015 voraussichtlich einhalten können. Natürlich kann sich unsere Hochrechnung Saison- und Witterungsbedingt jeder Zeit positiv oder negativ verändern.

Q2

Aufgrund der schlechten Witterung zu Beginn der Saison, ist damit zu rechnen, dass der Planansatz bei den Strandbenutzungsgebühren nicht erreicht werden kann. Damit einher geht auch eine zu erwartende Mindereinnahme bei den Parkentgelten. Der Ausgleich erfolgt u. a. voraussichtlich über Mehreinnahmen bei der Kurabgabe sowie über die Personalkosten. Der Ansatz der Personalkosten wird nicht voll ausgeschöpft, da Saisonstellen zum Teil nicht besetzt wurden, bzw. Arbeitnehmer, die langfristig erkrankt sind, Krankengeld beziehen. Der Tarifabschluss zum 01.03.2014 im öffentlichen Dienst mit 3% Gehaltserhöhung führt beim Kurbetrieb zu einer Mehrbelastung von ca. 38 T€. Der Betrag wird voraussichtlich durch diverse Einsparungen bei den Aufwendungen bzw. durch höherer Einnahmen ausgeglichen werden können.

Aufgrund der schlechten Witterung seit Anfang der Saison vom 15.05. bis 30.06. fallen die Einnahmen (12 T€) bei den Strandbenutzungsgebühren entsprechend gering aus. Anfang Juli war das Wetter wesentlich besser und hat auch mehr Besucher an den Strand gelockt. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Einnahmen (140 T€) bei den Strandbenutzungsgebühren bis zu 14.09. nicht mehr erreicht werden können. 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.

erungsmaßnahmen

Auffällig ist, dass der geschätzte Ansatz für die Abschreibungen sich von 690 T€ auf rund 745 T€ erhöhen wird. Dies ist der endgültigen Aktivierung der Strandpromenade nach Einzelgewerken mit unterschiedlichen Nutzungsdauer zu schulden. Zum Ausgleich erhöht sich ertragsmäßig die dazugehörige Auflösung der Landeszuschüsse von 230 T€ auf rund 300 T€.

Wie man aus der Gegenüberstellung der angereisten Gäste und Übernachtungszahlen gemäß der erfassten Meldescheine ersehen kann, sind diese im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen, trotz der Schließung " A-ROSA " Hotel im ersten Quartal. Im Betrag der "Kurabgabe" sind auch die Beträge der Jahreskurabgabe für Zeitwohnungsinhaber und der Bootslieger sowie die Kurabgabe vom Wohnmobilstellplatz Kowitzberg enthalten.

Sofern keine weiteren negativen Umstände eintreten, wird der KBT seinen Wirtschaftsplan 2013 einhalten können. Natürlich kann sich unsere Hochrechnung Saison- und Witterungsbedingt jeder Zeit positiv oder negativ verändern.

Sofern keine weiteren negativen Umstände eintreten, wird der KBT seinen Wirtschaftsplan 2014 voraussichtlich einhalten können. Natürlich kann sich unsere Hochrechnung Saison- und Witterungsbedingt jeder Zeit positiv oder negativ verändern.

Abweichend zum Geschäftsjahr 2014 wurden in 2015 die Bootslieger - Kurabgabebescheide bereits im 1. Quartal erstellt. Der Betrag in Höhe von 43 T€ ist dann auch schon in den Erträgen "Kurabgabe" im ersten Quartal eingeflossen. Sofern keine negativen Umstände eintreten, wird der KBT seinen Wirtschaftsplan 2015 voraussichtlich einhalten können. Natürlich kann sich unsere Hochrechnung Saison- und Witterungsbedingt jeder Zeit positiv oder negativ verändern.

Q3

Entgegen der schlechten Prognose im 2. Quartalsbericht per Ende Juni haben die Monate Juli und August mit sehr guten Wetter viele Besucher an den Strand gelockt. Die Einnahmen für die Strandbenutzung lt. Wirtschaftsplan mit 140 T€ wurden sogar mit 10 T€ überschritten. Damit im Einklang, sind die Einnahmen für Parkentgelte auch wieder auf ein gutes durchschnittlich Niveau angestiegen. Bei der Kurabgabe hat der KBT Stand 30.09. bereits rund 60 T€ mehr eingenommen, als im Wirtschaftsplan 2013 veranschlagt.

Der Tarifabschluss zum 01.03.2014 im öffentlichen Dienst mit 3% (mind. 90,-- €) Gehaltserhöhung führt beim Kurbetrieb Travemünde (KBT) zu einer Mehrbelastung von ca. 38 T€. Dennoch wird der KBT das geplante Budget für die Personalkosten nicht überziehen. Im Personalkostenansatz war das Gehalt einer Beschäftigten enthalten, die zwischenzeitlich innerhalb der Stadtverwaltung (gem. Stellenplan) umgesetzt wurde, und somit deren weiteren Gehaltszahlungen für den KBT entfielen. Diese Einsparung deckt die Tarifierhöhung. Bei den Strandbenutzungsgebühren verzeichnet der KBT eine Mindereinnahme von 23 T€. Als Gründe dafür wären z. B. zu nennen: weniger gute Sonnentage, viel Wind mit eingeschränktem Badebetrieb, viel Seetang. Diese Mindereinnahme kann durch Mehreinnahmen bei der Kurabgabe ausgeglichen werden. Gegenläufig zu den Strandbenutzungsgebühren verhielten sich die Einnahmen bei den Parkentgelten. Hier wird der KBT die geplanten Einnahmen von 220 T€ erreichen können, was zeigt, dass mehr Tagesgäste im Ort verweilten, die nicht nur reine Strandbenutzer waren. Mehraufwendungen bei der Bauunterhaltung und den sonstigen Aufwendungen können durch Mehreinnahmen bei der Kurabgabe ausgeglichen werden.

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€.

Auffällig ist, dass der geschätzte Ansatz für die Abschreibungen sich von 690 T€ auf rund 745 T€ erhöhen wird. Dies ist der endgültigen Aktivierung der Strandpromenade nach Einzelgewerken mit unterschiedlichen Nutzungsdauer zu schulden. Zum Ausgleich erhöht sich ertragsmäßig die dazugehörige Auflösung der Landeszuschüsse von 230 T€ auf rund 300 T€.

Trotz der Schließung vom " A-ROSA " Hotel im ersten Quartal kann der KBT per 30.09. im Vergleich zum Vorjahr ein höheres Kurabgabeaufkommen verzeichnen. Im Betrag der "Kurabgabe" sind auch die Beträge der Jahreskurabgabe für Zeitwohungsinhaber und der Bootslieger sowie die Kurabgabe vom Wohnmobilstellplatz Kowitzberg enthalten.

Sofern keine unvorhersehbaren negativen Umstände eintreten, wird der KBT seinen Wirtschaftsplan 2013 einhalten. Der KBT wird sogar voraussichtlich für das Wirtschaftsjahr 2013 noch unter dem geplanten Verlust von 1.350 T€ bleiben und nach dieser Hochrechnung ca. bis zu 120 T€ weniger aus Gewinnvortrag 2011 entnehmen.

Sofern keine weiteren negativen Umstände eintreten, wird der KBT seinen Wirtschaftsplan 2014 somit voraussichtlich einhalten können.

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

Q4

Die hochgerechneten Zahlen für den Quartalsbericht IV/2013 sind noch vorläufig, da noch nicht alle Zahlen und Belege für den kompletten Jahresabschluss vorliegen. Die Einnahmen für die Strandbenutzung lt. Wirtschaftsplan mit 140 T€ wurden sogar mit 10 T€ überschritten. Damit im Einklang, sind die Einnahmen für Parkentgelte auch auf ein sehr gutes Niveau angestiegen. Bei der Kurabgabe hat der KBT per 31.12.2013 (Stand 22.01.2014) bereits rund 160 T€ mehr eingenommen, als im Wirtschaftsplan 2013 veranschlagt.

Der Tarifabschluss zum 01.03.2014 im öffentlichen Dienst mit 3% (mind. 90,-- €) Gehaltserhöhung führt beim Kurbetrieb Travemünde (KBT) zu einer Mehrbelastung von ca. 38 T€. Dennoch wird der KBT das geplante Budget für die Personalkosten nicht überziehen. Im Personalkostenansatz war das Gehalt einer Beschäftigten enthalten, die zwischenzeitlich innerhalb der Stadtverwaltung (gem. Stellenplan) umgesetzt wurde, und somit deren weiteren Gehaltszahlungen für den KBT entfielen. Diese Einsparung deckt die Tarifierhöhung. Bei den Strandbenutzungsgebühren verzeichnet der KBT eine Mindereinnahme von 23 T€. Als Gründe dafür wären z. B. zu nennen: weniger gute Sonnentage, viel Wind mit eingeschränktem Badebetrieb, viel Seetang. Diese Mindereinnahme kann durch Mehreinnahmen bei der Kurabgabe ausgeglichen werden. Gegenläufig zu den Strandbenutzungsgebühren verhielten sich die Einnahmen bei den Parkentgelten. Hier erzielte der KBT eine Mehr - Einnahme von rund 55 T€, was zeigt, dass mehr Tagesgäste im Ort verweilten, die nicht nur reine Strandbenutzer waren. Mehraufwendungen bei der Bauunterhaltung und den sonstigen Aufwendungen können durch Mehreinnahmen (von rund 125 T€) bei der Kurabgabe ausgeglichen werden.

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 erzielt der Kurbetrieb Travemünde per 31.12.2015 insgesamt eine entsprechende Ergebnisverbesserung.

Auffällig ist, dass der geschätzte Ansatz für die Abschreibungen sich von 690 T€ auf rund 741 T€ erhöhen wird. Dies ist der endgültigen Aktivierung der Strandpromenade nach Einzelgewerken mit unterschiedlichen Nutzungsdauer zu schulden. Zum Ausgleich erhöht sich ertragsmäßig die dazugehörige Auflösung der Landeszuschüsse von 230 T€ auf rund 301 T€. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich um rund 28 T€, hierbei handelt es sich um nachberechnete "Vorfälligkeitszinsen" des Landes für nicht fristgerechte (3 Monate) ausgegebene Fördermittel für die Strandpromenade. Dieser Betrag konnte mit dem Ansatz für Seetangentsorgung wieder ausgeglichen werden, da in 2013 weniger Kosten für die Seetangentsorgung anfiel.

Trotz der Schließung vom " A-ROSA " Hotel im ersten Quartal kann der KBT per 31.12. im Vergleich zum Vorjahr ein höheres Kurabgabeaufkommen verzeichnen. Im Betrag der "Kurabgabe" sind auch die Beträge der Jahreskurabgabe für Zeitwohnsinhaber und der Bootslieger sowie die Kurabgabe vom Wohnmobilstellplatz Kowitzberg enthalten.

In der September Bürgerschaft wurde dem Projekt Priwall Waterfront für den ersten Bauabschnitt grünes Licht gegeben. Im Oktober wurden dem Bauherrn diverse Flurstücke gegen entsprechender Zahlung an die Hand gegeben - (der Erlös daraus wurde bei der HL "geparkt") -. Der Verkauf betrifft auch diverse Grundstücksflächen aus dem Sondervermögen des Kurbetriebes Travemünde. Stand 29.01.2016 fehlen dem Kurbetrieb Travemünde die konkreten Informationen darüber, wieviele qm aus welchen Flurstücken mit Nutzen und Lasten an den Bauherrn übergegangen sind, um einen entsprechenden Buchwert ausbuchen zu können, noch ist der genaue Verkaufserlös dafür bekannt, der dem Kurbetrieb Travemünde daraus zustehen würde. Diese Angaben können erst nach Abschluß des B-Planverfahrens geliefert werden. Dieses "Rechtsgeschäft" müsste entsprechend in der Buchhaltung des Kurbetriebes per 31.12.2015 dargestellt (gebucht) werden, damit würde sich das bisher hochgerechnete Ergebnis entsprechend noch weiter "verbessern".

Somit hat der Kurbetrieb Travemünde den Wirtschaftsplan 2013 einhalten können. Der KBT wird sogar voraussichtlich für das Wirtschaftsjahr 2013 noch unter dem geplanten Verlust von 1.350 T€ bleiben und nach dieser vorläufigen Hochrechnung ca. bis zu 200 T€ weniger aus dem finanziellen Vortrag 2011 entnehmen. Die Zahlen, die diesen Quartalbereich zugrunde liegen, sind "Stand 09.01.2015". Die Hochrechnung per 31.12.2014 basiert auf alljährlich bekannte noch ausstehende Rechnungen usw. Der KBT kann seinen Wirtschaftsplan 2014 einhalten.

Der Kurbetrieb Travemünde konnte somit den Wirtschaftsplan 2015 eingehalten.



► 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:

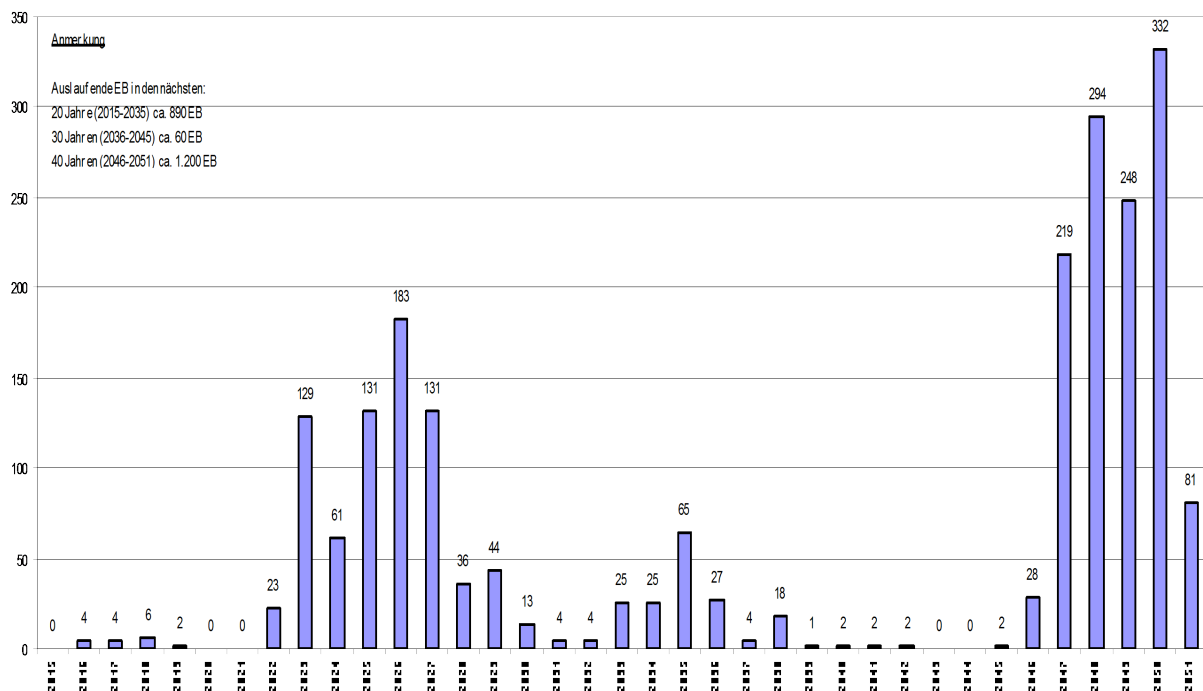
<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, es werden Mehreinnahmen bei den Erbbauzinsen und ggf. bei Verkaufserlösen erwartet. Zum heutigen Zeitpunkt kann jedoch nicht gesagt werden, wann diese budgetrelevant sind.

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 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).

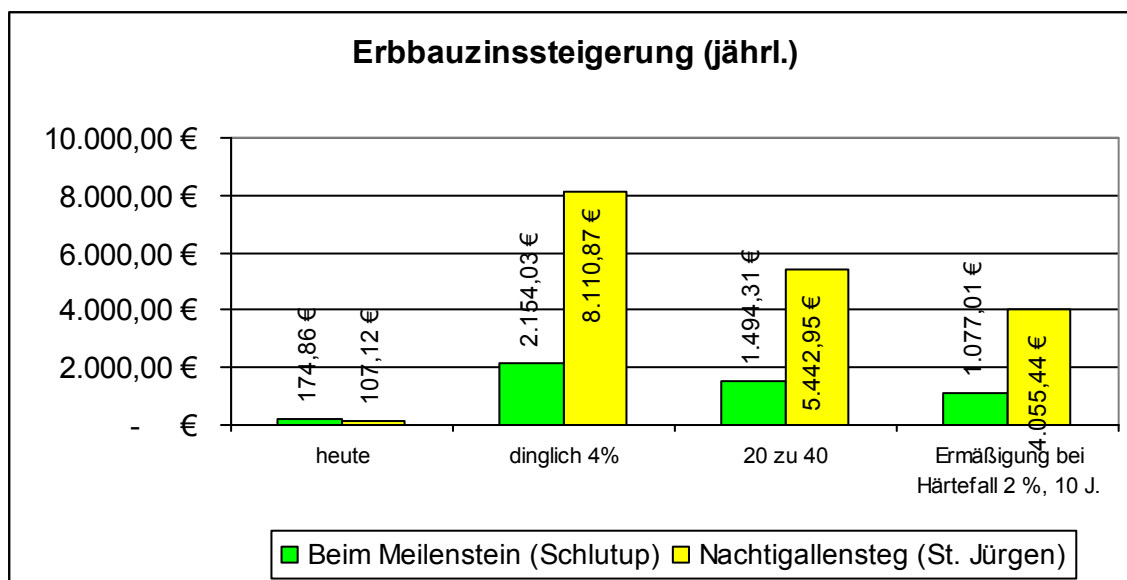
Zu Ziffer 2f – Verkauf des Erbbaurechtes

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.

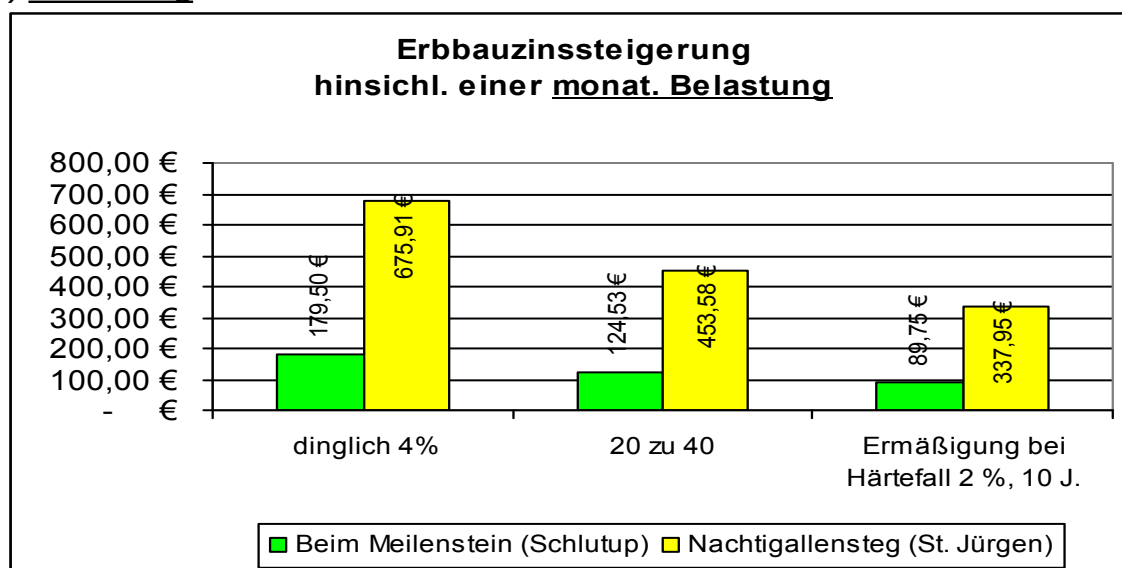
Zu Ziffer 2g – Ausschluss der Ermäßigung

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 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.

Iran Wittke

TOP 5.1
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 €

► Nr. VO/2016/03503
öffentlich

Lübeck, 07.03.2016

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

Bearbeitung: Jan Ehrich (E-Mail: jan.ehrich@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 107)

Antrag AM Jörg Hundertmark: Änderungsantrag zur VO/2015/03216 -Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.03.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung

Antrag:

Der Beschlussvorschlag der Vorlage wird wie folgt geändert:

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 **99** 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 **99** 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 Erbbauberechtigter/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 wird für jedes im Haushalt des/der Erbbauberechtigte/n lebende Kind, für das dieser kindergeldberechtigt ist, schuldrechtlich um 20 % ermäßigt. Die Ermäßigung wird für maximal vier Kinder gewährt, kann also bis zu 80 % betragen. Die Ermäßigung gilt unter folgenden Voraussetzungen:

Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes festgesetzt und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) versehen.

Die Immobilie wird von dem Erbbauberechtigten und dessen Familie selbst bewohnt. Es gibt keine Wohnraumvermietung (im Ganzen oder teilweise).

Der Erbbauberechtigte und dessen Familienmitglieder (Ehegatte, Ehefrau, Lebenspartnerschaft, im Haushalt lebende Kinder) besitzen kein weiteres Wohneigentum.

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

g) 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.

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

3. Im Einzelfall können bei besonderen Härtefällen für langjährige Erbbauberechtigte höchstpersönlich abweichende Regelungen getroffen werden. **Einzelfallentscheidungen und getroffene Regelungen sind jährlich nachträglich dem Hauptausschuss zu berichten.**

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.

Begründung:

Erfolgt mündlich

Anlagen :

Keine

gez. Jörg Hundertmark

Ausschussmitglied

► Nr. VO/2016/03510
öffentlich

Lübeck, 09.03.2016

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

Bearbeitung: Jan Ehrich (E-Mail: jan.ehrich@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 107)

Antrag AM Hans-Jürgen Martens: Änderungsantrag zur VO/2015/03216 -Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.03.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung

Antrag:

Der Beschlussvorschlag der Vorlage wird wie folgt geändert:

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 **2 %** 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 **1 %** 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 **1 %** 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 **2 %** 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.

Begründung:

Erfolgt mündlich

Anlagen :

Keine

gez. Hans-Jürgen Martens

Ausschussmitglied

**► Nr. VO/2015/03018
öffentlich**

Lübeck, 17.02.2016

Vorlage**Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung****Bearbeitung: Marion Grönhagen (E-Mail: marion.groenhagen@luebeck.de Telefon: 122-6120)****Werbeanlagensatzung für die Altstadtbereiche Lübeck und Lübeck-Travemünde (5.610)****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.03.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
11.04.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Werbeanlagensatzung für die Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde eingegangenen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1).
2. Die Satzung der Hansestadt Lübeck über die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) wird einschließlich ihrer Anlagen A und B in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) beschlossen.
3. Die fachliche Begründung zur Werbeanlagensatzung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) gebilligt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300 Recht
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr
LM

Ergebnis: Zustimmend bzw. keine rechtlichen Bedenken

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

Ja
Nein
Eine über die allgemeine Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO hat nicht stattgefunden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die

— Werbeanlagensatzung nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

- neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Nein
 Ja (Anlage 1)

Begründung:

Anlass und Erfordernis:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat in ihrer Sitzung am 10.10.2002 unter Pkt. 4.22, Drs. Nr. 137 den Bürgermeister beauftragt, die Gestaltungssatzung unter Beteiligung der Wirtschaftsverbände zu überarbeiten und dabei die Anforderungen von Tourismus, Handel und Gastronomie zu berücksichtigen. Daraus abgeleitet ist die Aufgabe entwickelt, eine eigenständige Werbeanlagensatzung aufzustellen als Ersatz für die Regelungen der §§ 36 und 37 der Gestaltungssatzung Innenstadt.

Die Altstadtbereiche von Lübeck und Travemünde sind mit ihrer städtebaulichen Identität und architektonisch wertvollen Bausubstanz in besonderem Maße schützenswert und stehen gleichzeitig aufgrund der oberzentralen und touristischen Funktionen mit hoher Besucherfrequenz unter erheblichem Druck durch Anlagen der Außenwerbung.

In beiden Teilbereichen der künftigen Werbeanlagensatzung sind daher neben den einfach gesetzlichen Regelungen bereits seit 1979 (Lübeck) und 1988 (Travemünde) städtebauliche Erhaltungssatzungen mit entsprechenden Genehmigungsvorbehalten in Kraft. Für die Lübecker Altstadt gilt darüber hinaus seit 1980 eine ortsrechtliche Gestaltungssatzung, die unter den §§ 36 und 37 auch Regelungen für Werbeanlagen aufgenommen hat. Diese Regelungen haben sich im Grundsatz inhaltlich bewährt.

Aufgrund der Erfahrungen mit den bestehenden Regelungen geht es weniger um grundsätzlich neue oder anderslautende Anforderungen, sondern um

- die Konkretisierung und Präzisierung der Rahmenbedingungen für Werbeanlagen und damit um
- die Verständlichkeit, Praxistauglichkeit und Akzeptanz der Anforderungen und um
- eine aktuelle politische Bestätigung der gestalterischen Ziele für die Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde als Grundlage und Voraussetzung für die Anwendung und den Vollzug durch die Verwaltung.

Dem Bauausschuss wurde der Entwurf der Werbeanlagensatzung am 07.04.2014 vorgelegt.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Bauausschuss hat am 07.04.2014 beschlossen, die Öffentlichkeit und die betroffenen Interessensvertreter mit dem Entwurf der Werbeanlagensatzung zu beteiligen. Nach Auswertung der Beteiligungsergebnisse soll den politischen Gremien zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine Vorlage zum Beschluss der Satzung entgegen gebracht werden.

In einer Arbeitsgruppensitzung am 29.10.2015 mit Vertreterinnen und Vertretern des Einzelhandels und der Wirtschaftsverbände hat die Verwaltung den Entwurf der Werbeanlagensatzung erläutert und zur Diskussion gestellt. Mit dem Protokoll der Arbeitssitzung wurde auch der Entwurf des Handbuchs zur Werbeanlagensatzung verteilt.

Vertreterinnen und Vertreter des Einzelhandels und der Wirtschaftverbände haben als Multiplikatoren den Entwurf der Satzung ihren Mitgliedern vorgestellt und mit ihnen diskutiert. In einer zweiten Arbeitsgruppensitzung am 28.01.2015 wurden die Ergebnisse zur Diskussion gestellt. Die Gewerbetreibenden in den Satzungsgebieten äußerten sich grundsätzlich positiv zur Werbeanlagensatzung.

Gemeinsam mit dem Lübeck Management hat die Verwaltung am 21.04.2015 eine Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt zu der ca. 40 Personen erschienen waren. Zusätzlich wurde der Entwurf der Werbeanlagensatzung in der Zeit vom 20.04.2015 bis 04.05.2015 öffentlich ausgehängt.

Die Anregungen und Stellungnahmen aus allen Phasen der Beteiligung wurden von der Verwaltung geprüft und in einer Abwägungsübersicht zusammengefasst (Anlage 1).

Der Satzungstext mit fachlicher Begründung wird nach Satzungsbeschluss in einem Handbuch mit bildlichen Erläuterungen und damit zur Erleichterung und allgemeinen Verständlichkeit der Anwendung in der Praxis veröffentlicht. Das Handbuch wird sowohl als Download im Internet, als auch als Broschüre für interessierte und betroffene Gewerbetreibende zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vereinbart, dass trotz bereits bestehender Genehmigungspflicht von Werbeanlagen den Gewerbetreibenden, die eine nicht genehmigungsfähige Anlage installiert haben, ein Duldungszeitraum von 12 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung für das Entfernen der betreffenden Werbeanlage eingeräumt wird.

Mit dem Beschluss der Werbeanlagensatzung ist auch verbunden, die Gestaltungssatzung für die Innenstadt Lübeck zu ändern, weil die Werbeanlagensatzung die §§ 36 und 37 der Gestaltungssatzung ersetzt.

Anlagen:

1. Prüf- und Abwägungsbericht zu den (im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung) eingegangenen Stellungnahmen
2. Text der Werbeanlagensatzung
3. Fachliche Begründung zur Werbeanlagensatzung
4. Auszug aus dem Handbuch zur Werbeanlagensatzung

Senator F. - P. Boden

Werbeanlagensatzung für die Altstadtbereiche Lübeck und Lübeck-Travemünde

Abwägungsübersicht

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich		
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
1.1	<p>1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014:</p> <p>Der Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung für die Lübecker Altstadt sollte um den Bereich Holstentor und Salzspeicher erweitert werden.</p>	<p>Der Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung 1.1 Innenstadt, der nur die Altstadtinsel umfasst, also an der Holstenbrücke endet. Holstentor und Salzspeicher gehören zum UNESCO-Welterbe Lübecker Altstadt und sind in besonderem Maß schützenswert. Sie werden deshalb in den Geltungsbereich einbezogen.</p> <p>2011 hat die Bürgerschaft das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept als Grundlage der räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lübeck beschlossen.</p> <p>Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept bezieht beide Bereiche in das Hauptzentrum Innenstadt bereits ein.</p>
1.2	<p>1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014:</p> <p>Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung für Travemünde sollte im Bereich Fischereihafen und Baggersand geprüft werden.</p>	<p>Der im Entwurf der Werbeanlagensatzung festgelegte Geltungsbereich für Travemünde entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung 5.2 – Alt-Travemünde.</p> <p>Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept sieht für das Stadtteilzentrum Travemünde im Bereich Fischereihafen / Baggersand Potenzialflächen für weitere Einzelhandels- und Nahversorgungsbetriebe vor. Diese Flächen werden derzeit überplant. Sie werden deshalb in den Geltungsbereich der Werbeanlagen einbezogen.</p>

§ 2 Begriffsbestimmungen		
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
	Keine Anregungen/Stellungnahmen	
§ 3 Genehmigungspflicht		
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
3.1	<p>1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014 und 2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015:</p> <p>Viele Gewerbetreibende wissen nicht, ob sie eine Genehmigung für ihre Werbeanlagen haben. Es soll für ungenehmigt angebrachte Werbeanlagen eine Übergangsfrist eingeräumt werden, die es den Gewerbetreibenden ermöglicht, entweder die Genehmigung zu beantragen oder die Anlage zu entfernen, bevor ein Bußgeldbescheid herausgeht.</p>	<p>Alle Werbeanlagen sind auch heute bereits genehmigungspflichtig. Die bisherige Praxis der Bauordnung bei der Behandlung ungenehmigter Werbeanlagen ist, den Gewerbetreibenden eine Frist von 14 Tagen bei kleineren Werbeanlagen wie Fahnen oder Banner und bis zu 4 Wochen, bei aufwändig zu ändernden oder entfernenden Werbeanlagen einzuräumen. Ein Bußgeldbescheid ergeht nach dieser Frist. Obwohl die Werbeanlagen bereits heute genehmigungspflichtig sind, wird Gewerbetreibenden, die eine nicht genehmigungsfähige Anlage installiert haben ein Duldungszeitraum zum Entfernen der Werbeanlage von 12 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung eingeräumt.</p>
3.2	<p>Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015:</p> <p>Bezüglich des Bestandsschutzes gibt es bei den Gewerbetreibenden Informationsbedarf. Haben früher genehmigte Werbeanlagen Bestandsschutz, auch wenn sie nicht den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung entsprechen.</p>	<p>Alle genehmigten Werbeanlagen, die nicht den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung entsprechen, haben Bestandsschutz. Erst bei grundlegender Änderung oder bei Erneuerung der Werbeanlagen sind die Festsetzungen der Satzung verbindlich einzuhalten.</p>
§ 4 Allgemeine Anforderungen		
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
	Keine Anregungen/Stellungnahmen	

§ 5 Konkrete Anforderungen an Werbeanlagen		
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
	Keine Anregungen/Stellungnahmen	
§ 6 Unzulässige Werbeanlagen		
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
Zu § 6 (1)	<p>1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014:</p> <p>Fremdwerbung und Plakatieren müssen geregelt werden. Das Plakatieren im öffentlichen Raum mit Veranstaltungsankündigungen nimmt in der Lübecker Altstadt überhand</p>	<p>Der § 6 (1) des Entwurfs schließt Fremdwerbeanlagen im Satzungsgebiet mit genau beschriebenen Ausnahmen aus. Temporäre Fremdwerbung im öffentlichen Raum wird über die Sondernutzungssatzung der HL geregelt. Es ist eine gebührenpflichtige Sondernutzungserlaubnis einzuholen. Sie kann von der Zahlung der Sondernutzungsgebühren befreit werden, wenn ein öffentliches Interesse besteht und keine kommerzielle Absicht dahintersteht.</p>
Zu § 6 (2)	<p>2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015:</p> <p>Ist eine ganzflächige Beklebung der Fenster im Erdgeschoss eines Hauses, die nicht der Werbung dient, sondern als Blickschutz angebracht werden soll unzulässig?</p>	<p>Die ganzflächige Beklebung von Fenstern im Erdgeschoss eines Hauses, die nicht der Werbung dient, unterliegt nicht den Regelungen der Werbeanlagensatzung. Allerdings bewirken beklebte Schaufenster, dass die Fassade seine Tiefenwirkung verliert und unattraktiv wird. Schaufenster sollten als solche erlebbar bleiben.</p>

	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
Zu § 6 (4)	<p>2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015:</p> <p>Der Kurbetrieb Travemünde möchte seine Flächen zukünftig in Anlehnung an die Werbeanlagensatzung betreuen. Ein grundsätzliches Verbot von Passantenstoppern auf der Promenade würde von den dortigen Gewerbetreibenden mit Sicherheit abgelehnt werden. Es sollte geprüft werden ob eine generelle Ausnahmeregelung möglich ist, z.B. mit genauen Vorschriften, wie die Passantenstopper gestaltet werden müssen, damit ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet werden kann.</p>	<p>Die Strandpromenade in Travemünde liegt nicht im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung und befindet sich in der Verwaltung des Kurbetriebs Travemünde. Deshalb ist es auch möglich, Passantenstopper auf der Strandpromenade zuzulassen, auch wenn der Kurbetrieb Travemünde seine Flächen in Anlehnung an die Werbesatzung betreuen möchte.</p> <p>Der Kurbetrieb Travemünde sollte zusammen mit den Gewerbetreibenden an der Strandpromenade einen Entwurf für eine einheitliche Gestaltung der Passantenstopper erarbeiten.</p>
Zu § 6 (8)	<p>Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015:</p> <p>Ist eine temporäre Beflaggung, beispielsweise zwecks Sonderaktionen oder Jubiläen, kategorisch ausgeschlossen ist?</p>	<p>Die Werbeanlagensatzung schließt temporäre Beflaggung zu besonderen Ereignissen nicht aus, die Dauer ist aber auf max. 14 Tage beschränkt. Zu den besonderen Ereignissen zählen auch Jubiläen. Sonderaktionen eines Geschäftes wie beispielsweise Schluss- und Räumungsverkäufe sind keine besonderen Ereignisse und sind somit ausgeschlossen.</p>
§ 7 Andere Vorschriften		
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
	Keine Anregungen und Stellungnahmen	
§ 8 Abweichungen		
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
8.1	<p>1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014:</p> <p>Es soll ein Gremium gebildet werden, das Empfehlungen für die Genehmigung von Ausnahmen ausspricht.</p> <p>Es sollte eine Schlichtungsstelle, die mit neutralen Personen besetzt ist, eingerichtet werden. Dadurch könnten im</p>	<p>Die Institutionalisierung eines Gremiums ist nicht Bestandteil einer Werbeanlagensatzung. Die Genehmigung der Werbeanlage obliegt grundsätzlich der Baubehörde.</p> <p>Ein Gremium oder eine Schlichtungsstelle müsste eine kontinuierliche und verlässliche Arbeit sicherstellen. Die Verwaltung steht einem solchen Gremium</p>

	Fälle nicht eindeutiger Sachverhalte, in Bezug auf die kommunizierten Regelungen der Werbeanlagensatzung, eventuelle juristische Auseinandersetzungen vermieden werden.	offen gegen über. Die Initiative müsste von den Gewerbetreibenden kommen. Die Arbeit des Gremiums ist beratend und ersetzt nicht die Genehmigungshoheit der Gemeinde.
8.2	2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015: Bei Ausnahmen und Befreiungen aus den Festsetzungen der Werbesatzung muss gewährleistet sein, dass alle Gewerbetreibenden gleichbehandelt werden.	Ausnahmen und Befreiungen wird es nur in den Fällen geben, wo die Fassade der Gebäude aufgrund ihrer Gliederung die Einhaltung der Vorgaben aus der Werbeanlagensatzung nicht zulässt beziehungsweise in besonderem Maß erschwert. Da die Gründe für eine Ausnahme oder Befreiung aus der Werbeanlagensatzung in der Besonderheit der Fassadenstruktur liegt, wird jeder Antrag individuell und sorgfältig zu prüfen sein.
§ 9 Bußgeld		
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
9.1	Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015: Es wird um weiterführende Informationen über die geplanten Sanktionen für Gewerbetreibende, die versuchen die neue Werbesatzung zu umgehen, gebeten.	Verstöße gegen Vorschriften dieser Satzung können unbeschadet der Verpflichtung zur Korrektur im Sinne dieser Satzung mit Bußgeld geahndet werden. Sollten Werbeanlagen ohne vorherige Genehmigung installiert worden sein, wird der Gewerbetreibende mit Setzung einer Frist aufgefordert die Genehmigung zu beantragen. Sind die Festsetzung der Werbeanlagensatzung nicht eingehalten, werden sie ebenfalls mit Setzung einer Frist aufgefordert, ihre Werbeanlagen zu ändern, bzw. zu entfernen. Kommen sie dieser Aufforderung nicht nach, wird ein Bußgeld entsprechend § 9 der Werbeanlagensatzung erhoben. Im Extremfall kann das Bußgeld bis 50.000 € betragen.
9.2	1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014: Die Einhaltung der Festsetzungen der Werbesatzung kann nur gewährleistet werden, wenn eine ausreichende personelle Kapazität in der Bauordnung vorhanden ist.	

Weitere Fragen und Anregungen		
1	Leerstände	
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
1.1	<p>1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014, 2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015 und Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015:</p> <p>Es müssen Regelungen getroffen werden, wie Leerstände zu nutzen sind.</p>	<p>Die Werbeanlagensatzung gilt auch für leerstehende Ladenlokale und Geschäftsräume.</p>
1.2	<p>2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015:</p> <p>Das Plakatieren von Leerständen ist Fremdwerbung und sollte deshalb auch in den Bußgeldkatalog aufgenommen werden.</p>	<p>Das Bekleben und Plakatieren von Fenstern mit Fremdwerbung ist im Bußgeldkatalog enthalten.</p>
1.3	<p>Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015:</p> <p>Eine einheitliche Folierung der Schaufenster könnten die Leerstände optisch aufwerten und auch zu einer höheren Nachfrage in Bezug auf Neuvermietungen führen.</p>	<p>Das Bekleben von Schaufenstern verleiht dem Gebäude einen abweisenden Charakter, da es die Fenster mit ihrer Tiefenwirkung blind erscheinen lassen. Die Struktur der Fassade und die Lebendigkeit des Hauses im Straßenraum geht verloren. Der Passant erfährt nicht, was sich dahinter befindet. Deshalb ist es auch wenig wahrscheinlich, dass dadurch die Nachfrage in Bezug auf eine Neuvermietung erhöht wird.</p>

2 Information/ Handbuch		
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
2.1	<p>2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015:</p> <p>Den Gewerbetreibenden sollte bereits bei Anmeldung ihres Gewerbes das Handbuch für die Werbeanlagensatzung gegeben werden.</p>	<p>Das Handbuch zur Werbeanlagensatzung wird im Internet als Download zur Verfügung stehen und in der Abteilung Bauordnung im Bereich Stadtplanung und Bauordnung unentgeltlich als Broschüre an interessierte Gewerbetreibende bereit gestellt.</p>
2.2	<p>2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015:</p> <p>Damit die Werbeanlagensatzung eine positive Resonanz bei den Gewerbetreibenden hat, ist Information und Beteiligung eine wichtige Voraussetzung. Neben der Kommunikation ist auch ein konsequente Umsetzung und Verfolgung der Einhaltung der Festsetzungen der Werbeanlagensatzung erforderlich.</p>	<p>Die Information und Beteiligung der Gewerbetreibenden hat durch diverse Veranstaltungen im frühen Vorfeld sowie einer Öffentlichkeitsveranstaltung zu der vorliegenden Werbeanlagensatzung ergänzt durch einen öffentlichen Aushang des Handbuchentwurfs im Foyer der Bauverwaltung stattgefunden. Zusätzlich zu der amtlichen Bekanntmachung des Inkrafttretens der Satzung in der Stadtzeitung wird eine Pressemitteilung herausgegeben. Das Lübeck-Management wird weiterhin in die Kommunikation einbezogen. Die konsequente Umsetzung und Verfolgung der Einhaltung der Festsetzungen wird Aufgabe der Bauverwaltung sein.</p>
3 Sonstiges		
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
3.1	<p>1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014:</p> <p>Wahlwerbung muss geregelt werden</p>	<p>Auf Wahlwerbung für die Dauer des Wahlkampfes ist die LBO nach § 11 Abs.6 Nr.4 nicht anzuwenden. Das schließt auch die Regelung in der Werbeanlagensatzung aus. Im öffentlichen Straßenraum kann die Hansestadt Lübeck den Parteien nur die Standorte zuweisen und dafür Sorge tragen, dass die straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.</p>

	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
3.2	<p>1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014:</p> <p>Die Ausstellung von Waren im Straßenraum muss geregelt werden.</p>	<p>Für die Ausstellung von Waren im öffentlichen Raum ist eine gebührenpflichtige Sondernutzung zu beantragen. Dies ist nicht erforderlich, wenn die Waren auf dem privaten Grundstück angrenzend an den öffentlichen Raum aufgestellt werden.</p>
3.3	<p>2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015:</p> <p>In anderen Stadtteilen gibt es teilweise sehr aufdringliche Werbeanlagen. Es sollte hinterfragt werden, ob es sinnvoll ist, die Werbeanlagensatzung auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt werden kann.</p>	<p>Die Lübecker Altstadt und die Altstadt Travemündes sind in hohem Maß schützens- und erhaltenswert. Hier ist es wichtig ihr Erscheinungsbild durch detaillierte gestalterische Vorgaben auch für die Werbeanlagen zu bewahren. In den übrigen Stadtteilen wird die Ausgestaltung der Werbeanlagen in den Bebauungsplänen jüngerer Datums geregelt. Dabei ist die Gebietsausweisung ausschlaggebend für die jeweiligen Festsetzungen. Bei Neuaufstellung und Änderungen älterer Bebauungsplänen, werden auch Vorgaben für Werbeanlagen formuliert.</p> <p>Die Werbeanlagensatzung wird nicht auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt.</p>
3.4	<p>Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015:</p> <p>Unterscheidet die Werbeanlagensatzung zwischen kommerzieller und nicht kommerzieller Werbung? Mit nicht kommerzieller Werbung sind temporäre Werbeanlagen gemeint, die auf kulturelle Veranstaltungen hinweisen.</p>	<p>Die Werbeanlagensatzung bezieht sich hauptsächlich auf kommerzielle Werbung.</p> <p>Temporäre Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum, die auf kulturelle Veranstaltungen hinweisen, regelt die Sondernutzung.</p>

	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
3.5	<p>Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015:</p> <p>Warum unterscheidet die Werbeanlagensatzung nicht zwischen A-, B-, C- und D-Lagen?</p>	<p>Vor dem Hintergrund, dass die Altstadt insgesamt, als städtisches Ensemble gesehen und als UNESCO-Welterbestätte deklariert ist, können diese Unterscheidungen nicht berücksichtigt werden. Unterschiedliche Festsetzungen für die A-, B-, C- und D-Lagen würden dazu führen, die Werbeanlagensatzung zu einem unüberschaubaren Planwerk zu erweitern und dadurch Beantragung und Genehmigung von Werbeanlagen deutlich zu erschweren.</p>
3.6	<p>Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015:</p> <p>Es wird die Frage gestellt, inwieweit die Werbeanlagensatzung nicht werbetragende Blumentöpfe vor den Geschäftshäusern thematisiert.</p>	<p>Blumentöpfe vor den Geschäftshäusern sind nicht Gegenstand der Werbeanlagensatzung. Entweder stehen sie auf öffentlicher Fläche und bedürfen einer Sondernutzungsgenehmigung oder sie stehen vor dem Gebäude auf privater Fläche.</p>

Ky / gh 03.02.2016

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK**über die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen****(Werbeanlagensatzung)**

Auf Grundlage der §§ 82 Abs.1 Nr.1 und 84, Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein, Seite 6) und § 4 der Gemeindeordnung des Landes Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft am _____ für die Altstadt der Hansestadt Lübeck, und für das innere Kurgebiet mit der Altstadt von Lübeck-Travemünde folgende Satzung erlassen:

Präambel

Werbeanlagen haben einerseits die Aufgabe, auf Gewerbe und Beruf hinzuweisen und Kunden anzusprechen, gleichzeitig aber auch die Aufgabe und Verantwortung, als Bestandteil der jeweiligen architektonischen Fassadengestaltung eines Gebäudes und des Straßenbildes mitzuwirken an der Qualitätssicherung und Qualitätssteigerung des öffentlichen Raumes. Der öffentliche Raum repräsentiert ein gemeinsames kulturelles, wirtschaftliches und soziales Anliegen der Bewohner und Besucher der Stadt, der Hauseigentümer, der Geschäftsleute und der im weitesten Sinn mit Kultur Beschäftigten. Die Werbesatzung hat das Ziel, diese komplexe Verantwortung bei der Konzeption und Planung von Werbeanlagen mit Wirkung in den öffentlichen Raum der Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde zu gewährleisten und die Beteiligten bei ihrer Arbeit zu unterstützen.

§ 1**Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt im Bereich der Altstadtinsel der Hansestadt Lübeck sowie der Altstadt von Lübeck-Travemünde. Die Geltungsbereiche sind den Plänen zu entnehmen, die als Anlagen A und B Bestandteil dieser Satzung sind.

§ 2**Begriffsbestimmungen**

Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle ortsfesten oder ortsfest genutzten Anlagen gem. § 11 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2009. Diese Satzung gilt nicht für die in § 11 Abs. 6 LBO genannten Werbeanlagen.

§ 3 Genehmigungspflicht

- (1) Genehmigungspflichtig sind alle Werbeanlagen gem. § 2, sofern deren Ansichtsfläche größer als 0,2 m² ist oder wenn eine Anlage aus mehreren selbständigen und für sich genommen kleineren Werbeanlagen mit ihrer Gesamtfläche dieses Maß überschreitet.
- (2) Die Genehmigungspflicht nach anderen öffentlich rechtlichen Regelungen, wie dem Denkmalschutzgesetz SH oder Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB, bleibt unberührt.

§ 4 Allgemeine Anforderungen

- (1) Werbeanlagen sind nach Lage, Größe, Form, Farbe, Material, Konstruktion und Detail so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung und Gliederung der Gebäudefassaden ergänzt und nicht beeinträchtigt wird. Eine Überschneidung von Werbeanlagen mit gliedernden Kanten und Elementen der Fassadengestaltung ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur soweit in Erscheinung treten, dass der Blick auf benachbarte Fassaden nicht behindert und das Straßenbild nicht gestört wird.
- (3) Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist so auszuführen, dass sie sich dem Umgebungslicht (öffentliche Beleuchtung) nach ihrer Beleuchtungsstärke deutlich unterordnet.

§ 5 Konkrete Anforderungen an Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur in der unteren Abschlusszone der jeweiligen Straßenfassaden zulässig. Die untere Abschlusszone bezieht sich in der Regel auf das Erdgeschoss der jeweiligen Fassade und ist durch Geschossgesimse, Materialwechsel, Vordächer oder vergleichbare Elemente der architektonischen Gliederung gekennzeichnet. Fehlen entsprechende Merkmale, ist die Montage von Werbeanlagen auch zulässig in den unteren zwei Dritteln der Zone zwischen der Oberkante der (Schau-)fenster im Erdgeschoss und der Sohlbank der Fenster im ersten Obergeschoss. Dabei soll die Werbeanlage der unteren Abschlusszone zugeordnet werden, das heißt der Abstand zwischen der Oberkante des Schaufensters im EG und der Unterkante der Werbeanlage soll kleiner gewählt werden, als der Abstand zwischen der Oberkante der Werbeanlage und der Unterkante der Sohlbank des Fensters im 1. Obergeschoss. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind temporäre Beflaggungen zu besonderen Ereignissen (Firmenjubiläum u. ä.) für die Dauer von max. 14 Tagen.
- (2) Parallel zur Gebäudefront an der Straßenfassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als aufgemalte oder plastische einzeilige Einzelbuchstaben zulässig, deren Höhe 40 cm, deren Strichbreite 10 cm und deren Ausladung 20 cm nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben auch zweizeilig zugelassen werden, wenn die Gesamthöhe 50 cm nicht überschreitet.

Ausnahmsweise dürfen einzelne Buchstaben, Logos oder Embleme die Höhenbeschränkung überschreiten.

Ausnahmsweise können Schilder oder Kästen zugelassen werden, wenn diese als integrierter Bestandteil der architektonischen Fassadengliederung mit plastischen aufgesetzten Schriftzügen gestaltet sind.

Werbeanlagen müssen zu Elementen der horizontalen Fassadengliederung und Öffnungen einen Abstand von mindestens 10 cm und von den äußeren seitlichen Begrenzungen der Fassade von mindestens 25 cm einhalten.

Die Breite einer fassadenparallelen Werbeanlage darf maximal 5,0 Meter betragen.

Werbeanlagen benachbarter Straßenfassaden dürfen sich nicht wiederholen und nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengefasst werden.

- (3) Im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen in den Außenabmessungen max. 1,0 m hoch, 1,0 m breit und 20 cm tief sein. Sie dürfen jedoch eine Ansichtsfläche von 0,6 m² nicht überschreiten. Die Ausladung darf max. 1,0 m betragen und muss mit dem Lot auf den Gehweg mindestens 1,0 m von der straßenseitigen Gehwegkante entfernt sein. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 2,5 m über dem Gehweg liegen.
- (4) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie sich der öffentlichen Beleuchtung der jeweiligen Umgebung deutlich unterordnen und zwar als:
 - a) hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit indirekter Leuchtwirkung (Schattenschrift),
 - b) Einzelbuchstaben, deren Leuchtwirkung auf den Spiegel mit einer Strichbreite von max. 5 cm beschränkt ist, während die Zargen lichtundurchlässig gestaltet sind, - wenn der Spiegel der Einzelbuchstaben lichtundurchlässig ausgeführt wird, ist ausnahmsweise auch eine Leuchtwirkung der Zargen zulässig-,
 - c) offene Rohrbelegung ohne Blendwirkung,
 - d) selbstleuchtende Kästen und Ausleger mit lichtundurchlässigem Gehäuse und ausgeschnittenen Schriftzügen, die die Wirkung von Einzelbuchstaben haben,
 - e) Werbeanlagen mit Aufhellung durch externe Leuchten, wenn diese in die Elemente der Fassade (Gesims/Vordach, etc.) integriert sind.
- (5) Für periodisch wechselnde Angebote von Gastronomiebetrieben sind auch bis zu 3 Tafeln in einer Breite von max. 50 cm und einer Höhe von max. 70 cm zulässig, wenn die Grundfläche und der Rahmen der Tafel dunkel (vergleichbar RAL 6004 oder dunkler) sind und zu gliedernden Elementen und Kanten der Fassadengestaltung mindestens ein Abstand von 5 cm eingehalten wird.
- (6) Pro Geschäft oder Betrieb und zu jeder Straßenseite ist max. eine Werbeanlage im Sinne des Absatzes 2 und max. eine Werbeanlage im Sinne des Absatzes 3 zulässig. Bei Fassadenbreiten von mehr als 20 Meter können ausnahmsweise auch weitere Werbeanlagen zugelassen werden, wenn der Eindruck einer parzellenübergreifenden Gestaltung und Beeinträchtigung des Straßenbildes vermieden werden.

§ 6 Unzulässige Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind unzulässig:

- als Fremdwerbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Fremdwerbeanlagen als Rückseiten der Stadtinformationsanlagen, (Stadtpläne/Kulturwerbung/stadteigene Belange) mit dem Format 1,2 x 1,8 m im öffentlichen Straßenraum. Anzahl und Abstände der Stadtinformationsanlagen sind so zu wählen, dass eine bedarfsgerechte Positionierung der Stadtpläne und Kulturhinweise als öffentliche Information gegeben ist. Diese Regelung gilt auch für Fahrgastunterstände des Stadtverkehrs, wenn eine Seite mit einer Stadtinformationsanlage ausgestattet wird.
- Anschlagsäulen und ähnliche Stadtmöbel für Klebemedien im öffentlichen Raum, die überwiegend Bekanntmachungen und Hinweise auf kulturelle Veranstaltungen im Stadtgebiet und der näheren Umgebung dienen.
- Im Bereich der Parkplätze an der Kanalstraße und an der Drehbrücke hinterleuchtete Säulen, wenn Sie mit einem Uhrenaufsatz ausgestattet sind.
- Der Hauptwerbeanlage untergeordnete Embleme von Brauereien an Gaststätten.

(2) Werbeanlagen sind unzulässig als flächige Beklebung von Schaufenstern und flächige Verdeckung von Schaufenstern durch Plakate, Banner oder dergleichen. Ausnahmsweise können einzeilige Beklebung der Schaufenster im oberen Drittel mit Einzelbuchstaben in einer Höhe von max. 30 cm zugelassen werden, wenn weitere Fassadenwerbung nicht möglich ist oder nicht ausgeführt wird.

(3) Werbeanlagen sind unzulässig als senkrecht montierte Kletterschrift, die gliedernde Elemente der Fassadengestaltung überdeckt.

(4) Werbeanlagen sind unzulässig als Werbeaufsteller (Passantenstopper) vor den Gebäuden. Das Verbot gilt auch für Fahrräder, Fahrradständer und vergleichbare Anlagen, an denen Werbeträger befestigt sind, die für längere oder immer wiederkehrend auch für kürzere Zeit an bestimmter Stelle auf Flächen im öffentlichen Raum mit dem Hauptziel der Werbung abgestellt werden.

(5) Werbeanlagen sind unzulässig als Anstrahlung oder Lichtprojektion sowie als Leuchtband, Leuchtkette, Leuchtkontur oder ähnliche Installationen.

Ausnahmsweise können Aufhellungen von Fassaden zugelassen werden, wenn stadtgestalterische Aspekte diese rechtfertigen.

(6) Werbeanlagen sind unzulässig als bewegliche Werbeanlagen.

(7) Werbeanlagen sind unzulässig als Werbeanlagen mit grellen Farben, grellem, beweglichem oder blinkendem Licht. Als grell gilt Farbe oder Licht, wenn diese blenden, aufdringlich wirken oder in einem auffälligen Missverhältnis zu der jeweiligen Umgebung stehen.

(8) Werbeanlagen sind unzulässig als Fahnen und Banner. Die unter § 5 (1) geregelte Ausnahme bleibt unberührt.

§ 7 Andere Vorschriften

- (1) Auf der Grundlage des Denkmalrechts können weitere Einschränkungen für Werbeanlagen gelten.
- (2) Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gelten die Vorschriften dieser Satzung nur, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht abweichende Regelungen getroffen wurden.

§ 8 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall auf begründeten Antrag zugelassen werden, wenn die architektonische Gestaltung der betroffenen Fassade und die charakteristischen, erhaltenswerten Merkmale des Orts- und Straßenbildes sowie die in § 4 aufgeführten allgemeinen Anforderungen berücksichtigt werden.

§ 9 Bußgeld

- (1) Ordnungswidrig nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. entgegen § 5 (2) eine Werbeanlage nicht als Einzelbuchstabenanlage mit den zulässigen max. Abmessungen anbringt,
 2. entgegen § 5 (3) Ausleger anbringt, die die zulässigen Maße und Abstände nicht einhalten,
 3. entgegen § 5 (4) Werbeanlagen mit flächiger Leuchtwirkung anbringt,
 4. entgegen § 5 (5) Tafeln anbringt, die die max. zulässigen Abmessungen überschreiten und die vorgeschriebenen Abstände nicht einhalten,
 5. entgegen § 5 (6) pro Geschäft oder Betrieb und Straßenseite mehr als je eine Werbeanlage im Sinne der Absätze 2 und 3 anbringt,
 6. entgegen § 6 (1) Fremdwerbeanlagen aufstellt oder anbringt,
 7. entgegen § 6 (2) Schaufenster flächig beklebt,
 8. entgegen § 6 (3) senkrechte Kletterschriften montiert,
 9. entgegen § 6 (4) Werbeaufsteller oder vergleichbare Anlagen aufstellt,
 10. entgegen § 6 (5) werbewirksame Beleuchtungen, Lichtprojektionen, Lichtbänder, Lichtketten oder Leuchtkonturen installiert,
 11. entgegen § 6 (6) bewegliche Werbeanlagen installiert,

12. entgegen § 6 (7) Werbeanlagen mit grellen Farben oder mit grellem, beweglichen oder blinkenden Licht installiert,
 13. entgegen § 6 (8) Werbeanlagen als Fahnen und Banner anbringt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können in den Fällen des Absatzes 1 unbeschadet der Verpflichtung zur Korrektur im Sinne dieser Satzung mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 3

Fachliche Begründung zur Werbeanlagensatzung für die Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde

Zur Präambel

Werbung ist angesiedelt auf dem schmalen Grat zwischen Information und ambitionierter Gestaltung einerseits und Belästigung durch Verunstaltung und störende Häufung andererseits. Medien zur Vermittlung von Werbebotschaften sind Zeitungen, der Rundfunk, das Fernsehen, das Internet und die Außenwerbung, die jedoch in diesem Zusammenhang einen Sonderfall darstellt: Die Außenwerbung entfaltet ihre Wirkung in den öffentlichen Raum, in den Straßen und Plätzen der Stadt, sie wird zum Bestandteil architektonisch gestalteter Fassaden, der Straßenräume und des Stadtbildes. Die Werbeanlagen verändern damit das hochkomplexe gemeinsame Kulturgut der Stadt und werden ein wichtiges Element ihrer Gestaltung. Hinzu kommt, dass es für den öffentlichen Raum und seine Aufgabe keine Alternative gibt, der öffentliche Raum mit seinen Funktionen steht uneingeschränkt allen zur Verfügung; d. h. aber auch, dass es keine Chance gibt, den Anlagen der Außenwerbung auszuweichen. Das macht die Außenwerbung für die Werbenden so interessant, begründet aber gleichzeitig die besondere Verantwortung im gesamtgesellschaftlichen Kontext. Diese Verantwortung erfordert ein verbindliches Regelwerk, das private und öffentliche Anliegen berücksichtigt. Neben den einfach gesetzlichen Regelungen sind für die Altstadtbereiche von Lübeck und Travemünde aus mehreren Gründen spezifische Vorgaben im Rahmen der Werbeanlagensatzung notwendig:

- Die Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde sind die Kernzonen des Oberzentrums und des Tourismus mit einer Konzentration von Arbeiten und Wohnen, Handel, Dienstleistung, Verwaltung und Kultur. Entsprechend hoch ist die Besucherfrequenz und der Druck der Werbeindustrie, entsprechend hoch ist aber auch der Anspruch und die Erwartung der Bewohner und der Besucher der Stadtzentren an einen adäquat gestalteten öffentlichen Raum.
- Die Altstadtareale von Lübeck und Travemünde sind in besonderem Maße schutzwürdig: Sie dokumentieren viele Jahrhunderte Stadtbau- und Kulturgeschichte und erzeugen mit vielen erhaltenswerten Einzelgebäuden eine einzigartige Stadtgestalt und ein Identität stiftendes Stadtbild. Die Eintragung der Lübecker Altstadt in die Liste des kulturellen Welterbes der UNESCO bestätigt die internationale Bedeutung des Stadtdenkmals.
- Die einfach gesetzliche Regelung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein hat mit der jüngsten Novellierung 2009 die Reduktion auf Aspekte der Verunstaltungsabwehr fortgesetzt. Für die angesprochene Verantwortung im Kontext der Altstädte Lübeck und Travemünde reicht dies jedoch nicht aus. Die vorliegende Werbeanlagensatzung will daher auch als Anregung verstanden sein, den jeweiligen Kontext der Außenwerbung, die Straße, die Fassade, deren Gliederungselemente und Maßstäblichkeit zu analysieren und auf der Grundlage dieser Analyse individuell entworfene Werbeanlagen zu entwickeln, die die gestalterischen Eigenheiten und Ziele im Straßenbild unterstützen und aufwerten.

Zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen der Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde und die entsprechend einheitlich wahrnehmbare Stadtgestalt mit ihren Orts- und Straßenbildern. Mit Rücksicht auf

topographische Zäsuren ist der Geltungsbereich eher weiter gefasst: So ist die gesamte Lübecker Altstadtinsel zwischen Stadt-Trave und Klughafen mit dem Holstentor und den Salzspeichern westlich des Traveufers einbezogen, obgleich z. B. die Areale beidseits der Kanalstraße erst um die Jahrhundertwende 1900 im Zuge der Anlage des Elbe-Lübeck-Kanals als Bauland gewonnen wurden. Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen für die östliche Stadtansicht gehören diese Bereiche jedoch zwingend zum Schutzgegenstand der Satzung. Der beschriebenen Charakteristik der Kanalstraße ist durch differenzierte Regelungen Rechnung getragen. Der historische Stadtgrundriss ist dagegen mit einheitlichen Regelungen für Werbeanlagen beantwortet, ungeachtet z. B. der Brüche durch Kriegszerstörung und Wiederaufbau mit zum Teil verbreiterten Straßenprofilen. Dahinter steht das Ziel, mit den Mitteln der Gestaltung des öffentlichen Raumes und auch mit der Gestaltung der Anlagen für Außenwerbung die Struktur, Logik und Zusammengehörigkeit der Stadtgestalt mit ihren Straßen und Plätzen ablesbar zu verdeutlichen. Der räumliche Geltungsbereich entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts für das Hauptzentrum Innenstadt.

Zum engeren Altstadtbereich Travemünde gehören die Straßen Vorderreihe, Kurgartenstraße, Kirchenstraße, Kirchensteig, Jahrmarktstraße, Torstraße, St.-Lorenz-Straße, Travenstieg, Rose 2-12 und 1-9 und Am Lotsenberg. Aufgrund der unmittelbaren Auswirkungen auf das Ortsbild Travemündes schließt der Geltungsbereich aber auch die Uferkante der Trave und die Straßen Fischereihafen, Auf dem Baggersand, Gneversdorfer Weg, Vogteistraße und Paul-Brümmer-Straße mit ein. Der räumliche Geltungsbereich entspricht den Geltungsbereich des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts für das Stadtteilzentrum Travemünde.

Zu § 2 **Begriffsbestimmungen**

Der Begriff der Werbeanlage ist im § 11 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2009 definiert. Von ortsfest genutzten Werbeanlagen ist auch dann auszugehen, wenn Anlagen nicht nur vorübergehend, sondern für längere Dauer oder auch regelmäßig wiederkehrend an Gebäuden montiert werden (z. B. Fahnen). Auch mobile Werbeträger (z. B. Fahrräder, Anhänger, Dreiecksaufsteller) sind ortsfeste Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung, wenn sie ortsgewunden genutzt werden.

Zu § 3 **Genehmigungspflicht**

Gemäß § 63 Nr. 11 Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2009 sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m² verfahrensfrei, soweit sie nicht an Kulturdenkmälern oder im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern angebracht oder aufgestellt werden. Im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung mit zahlreichen Kulturdenkmälern und herausragenden Dominanten wie der St. Lorenz-Kirche in Travemünde, und den fünf Großkirchen der Lübecker Altstadt ist grundsätzlich ein Kulturdenkmal oder dessen Umgebungsschutzbereich unmittelbar durch die Montage von Werbeanlagen betroffen, so dass regelmäßig auch für Werbeanlagen, die kleiner als 1 m² in der Ansichtsfläche sind, ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist. Um den Verwaltungsaufwand auf ein sinnvolles und notwendiges Maß zu beschränken, ist mit 0,2 m² Ansichtsfläche eine Grenze für die Genehmigungspflicht eingeführt. Danach ist z. B. für kleinere Praxenschilder kein Genehmigungsverfahren erforderlich.

So ist eine praktikable, auch für den Werbeinteressenten klare Regelung gegeben, die es dem Laien erspart, sich mit dem komplexen Begriff des Umgebungsschutzbereiches von Kulturdenkmälern auseinanderzusetzen. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, auch für Werbeanlagen zwischen 0,2 m² und 1 m² Ansichtsfläche, die erhebliche Auswirkungen auf

das Straßenbild haben können, eine präventive Prüfung und ggf. Beratung für eine genehmigungsfähige Planung anzubieten. Auch im Hinblick auf das Ziel einer bürgerfreundlichen und effizienten Verwaltung ist der präventiven Prüfung und Beratung gegenüber aufwändigen Verfahren zur Beseitigung rechtswidriger Werbeanlagen der Vorrang zu geben.

Zu § 4

Allgemeine Anforderungen

- (1) *Die zum öffentlichen Raum hin wirksamen Fassaden der Gebäude sind mit unterschiedlichen Materialien und Details architektonisch gestaltet. Für Neubauten ist es sinnvoll, dass Werbeanlagen bereits im architektonischen Konzept Berücksichtigung finden und so zum integrierten Bestandteil der gestalterischen Aussage werden. Bei der nachträglichen Montage von Werbeanlagen an Bestandsgebäuden gilt es zunächst, die gegebene Fassadengestaltung mit ihren Materialien, Öffnungen und Gliederungselementen wie Gesimsen und Gewänden zu analysieren. Auf der Grundlage dieser Analyse kann die Werbeanlage dann individuell so entworfen und abgestimmt werden, dass die jeweilige architektonische Idee nicht beeinträchtigt, sondern bestenfalls unterstützt wird.*

- (2) *Ein wichtiges Anliegen der Werbeanlagensatzung geht dahin, durch verbindliche Regeln ein faires Miteinander der verschiedenen Werbeträger im Straßenbild zu ermöglichen. Das heißt, dass an jeder Fassade gleichberechtigte Chancen für Anlagen der Außenwerbung gegeben sein sollen, ohne Beeinträchtigungen durch nach Größe, Position oder Gestaltung störende oder die Sicht behindernde Werbeträger an Nachbargebäuden. Damit soll einerseits ein Wettbewerb der Werbetreibenden untereinander verhindert werden, der jeden auffordern würde, den Nachbarn zu „übertönen“. Andererseits rücken so neben der jeweiligen Einzelfassade auch die Abwicklung benachbarter Fassaden und das Straßenbild in den Focus der gemeinsamen Verantwortung. Ein gut gestaltetes Straßenbild wird nicht nur den Belangen der Denkmalpflege und Stadtgestaltung Rechnung tragen, sondern als attraktive Adressenbildung auch die Angebote von Kultur, Handel und Dienstleistung wirksam unterstützen.*

- (3) *Ein wichtiger Teilaspekt für angemessen in die Umgebung eingefügte Werbeanlagen ist auch deren Beleuchtung. Nach der Werbeanlagensatzung ist eine Beleuchtung oder selbstleuchtende Ausführung von Werbeanlagen nicht ausgeschlossen. Diese soll aber so dezent gesteuert werden, dass die Werbeaussagen zwar auch in der dunklen Tageszeit lesbar bleiben, aber dennoch keine Dominanz beanspruchen, die die gestalterischen Elemente der Fassade oder die Bestandteile und Akzente des Straßenbildes überstrahlen. Im Anwendungsbuch zum Lichtleitplan Lübecker Altstadt werden hierzu beispielhafte Aussagen gemacht. Es ist die Aufgabe der öffentlichen Beleuchtung, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und es ist ggf. Gegenstand eines Lichtleitplanes, die Aufhellung von wichtigen Einzelfassaden oder städtebaulichen Dominanten zu begründen.*

Zu § 5

Konkrete Anforderungen an Werbeanlagen

- (1) *Die im Satzungsbereich zulässigen Werbeanlagen an der Stätte der Leistung richten sich unmittelbar an den Passanten im öffentlichen Straßenraum und informieren über das örtliche Angebot. Fremdwerbung oder Fernkennzeichnung sind dagegen mit den strukturellen Maßstäben der Altstadtareale nicht vereinbar, da sich entsprechende*

Werbeanlagen nach ihrer Größe, Ausführung und Gestaltung nicht in die Orts- und Straßenbilder der Altstadtbereiche integrieren lassen. Insoweit bietet sich die untere Abschlusszone der jeweiligen Fassaden als Suchbereich für die Montage von Werbeanlagen an. Werbeanlagen im Bereich der Obergeschosse würden den Bezug zur Stätte der Leistung im Erdgeschoss verlieren. Auch für Dienstleister, die ihre Räume in Obergeschossen haben, ist die entsprechende Hinweiswerbung über oder neben dem jeweiligen Zugang in der unteren Abschlusszone sinnvoll angeordnet. Die Beschränkung auf die untere Abschlusszone ist aber auch notwendig, um die Hauptaussage der Fassaden und Straßenbilder der architektonischen Gestaltung vorzubehalten. Die Werbeanlagen sollen pointiert und geordnet auf geeigneten Teilflächen eingefügt werden und nicht als zweite Schicht die Fassaden überziehen. Die Definition der unteren Abschlusszone kann nicht allgemein gültig formuliert werden, sondern muss aus der Analyse jeder Einzelfassade abgeleitet werden. Einen ersten Anhaltspunkt bietet die Erdgeschosszone. Im Weiteren kommt es weniger auf mathematische Vorgaben an (z. B. Meter über Geländeneiveau) oder konstruktive Daten (z. B. Oberkante Decke über dem Erdgeschoss), sondern vielmehr auf die sichtbaren Gliederungselemente der Fassade (wie z. B. Geschossgesimse, etc.). In Zweifelsfällen können auch benachbarte Fassaden in die Betrachtung einbezogen werden.

- (2) Die fassadenparallelen Werbeanlagen sind regelmäßig als filigrane Einzelbuchstaben auszuführen, um die Materialität, Farbigkeit, Struktur und Textur des Fassadenmaterials selbst weitgehend sichtbar und ablesbar zu belassen. Schilder und Kästen sind daher an Bestandsgebäuden regelmäßig nicht zulässig. Sie können nur zugelassen werden, wenn diese keine für die Fassadengestaltung wichtigen Flächen verdecken, sondern nach Größe, Proportion, Material, Gestaltung und Lage ihrerseits Elemente der Fassadenkonzeption sind. Die vorgeschriebenen Abstände zwischen Werbeanlagen und Kanten der architektonischen Gliederung sind erforderlich, um den Zusammenhang der Fassaden zu gewährleisten und nicht durch Werbeanlagen zu stören oder zu unterbrechen. Ein wichtiges Kennzeichen der Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde ist die Parzellenstruktur, der jeweils individuell gestaltete Fassaden entsprechen. Der dadurch erzeugte Rhythmus im Straßenbild soll durch auf die einzelnen Fassaden abgestimmte Werbeanlagen unterstützt werden. Wiederholte oder gleichförmig gestaltete Werbeanlagen über zwei oder mehr Parzellen würden diese Charakteristik im Stadt- und Straßenbild schwächen und stören.
- (3) Für Ausleger ist die max. zulässige Ansichtsfläche kleiner als die max. zulässige Außenabmessung. Damit ist eine Anregung gegeben, Ausleger als Entwurfsaufgabe für jeden Einzelfall zu verstehen und durch eine Gestaltung mit ausgeschnittenen Flächen eine größtmögliche Transparenz in der Straßenperspektive zu gewährleisten. Die max. Ausladung ist auf 1,0 m beschränkt, um eine störende Sichtbehinderung auf benachbarte Fassaden in der Straßenperspektive zu vermeiden. So können Ausleger interessante Werbeträger sein und dennoch die Ablesbarkeit der Fassadenabwicklung im Straßenraum sicherstellen.
Die lichte Mindesthöhe von 2,50 m und der Mindestabstand von der Gehwegkante dienen ebenfalls der freien Sicht unterhalb und seitlich des Werbeträgers, die Maße entsprechen aber auch den Vorgaben im Sinne der Verkehrssicherheit, z. B. für den Lieferverkehr.
- (4) Die Ausführung selbstleuchtender oder beleuchteter Werbeanlagen ist nicht ausgeschlossen, um die Lesbarkeit der Werbeanlagen auch in der dunklen Tageszeit zu ermöglichen. Dabei sind jedoch alle Formen der Dominanz, Aufdringlichkeit und Blendwirkung zu vermeiden. Licht ist durchaus ein Element der attraktiven Gestaltung im Straßenraum. In erster Linie geht es dabei aber um öffentliche Beleuchtung, die neben der Verkehrssicherungspflicht auch gestalterische Aspekte behandelt. Daneben tritt die Aufhellung von einzelnen Fassaden, die hinsichtlich der Ziele der

Stadtgestaltung und/oder der Denkmalpflege eine Betonung erfahren. Ergänzt wird das beleuchtete Straßenbild durch Schaufenster mit den Warenauslagen. Das so gewonnene nächtliche Straßenbild macht den Straßenraum erlebbar, ohne die Nacht zum Tage zu machen. Selbstleuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen sollen dieses Gleichgewicht nicht stören und sind daher auf solche Ausführungen in der Form filigraner Einzelbuchstaben beschränkt, die eine dezente Leuchtwirkung haben, ohne die Umgebung zu überstrahlen. Sofern Leuchten zur externen Aufhellung von Werbeanlagen montiert werden, sollen auch diese die Anforderungen gemäß § 4 Absatz 1 erfüllen. Vorzugsweise sollten die Leuchten als Bestandteil der architektonischen Gestaltung integriert werden.

- (5) *Als Ersatz für unzulässige Werbeaufsteller im Straßenraum vor den Gebäudefassaden können Gastronomiebetriebe ihre Tagesangebote zum Beispiel auf von Hand beschriebenen Tafeln vermitteln, die auf geeigneten Flächen der Fassade mit Abstand zu gliedernden Elementen und Kanten montiert werden. Die helle Schrift auf dunklem Grund entspricht der zurückhaltenden Wirkung von Einzelbuchstaben. Bunte Plakate, Fotos von Speisen und dergleichen sind dagegen auszuschließen.*
- (6) *Jeder Handels- oder Dienstleistungsbetrieb im Geltungsbereich der Satzung soll die Möglichkeit haben, eine Information über sein Angebot im öffentlichen Straßenraum zu kommunizieren. Gleichzeitig geht es darum, eine störende Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden. Jedem Betrieb steht daher zu jeder Straßenseite, an der er eine Belegenheit hat, eine zur Fassade parallele Werbeanlage und – sofern es die konkreten örtlichen Gegebenheiten erlauben – ein Ausstecker zur Verfügung, um den individuellen Namen und die jeweilige Branche zu bezeichnen. Wiederholungen sind dagegen ebenso auszuschließen, wie die Aufzählung einzelner Sortimentsbestandteile und von einzelnen Markennamen.*
Unbenommen bleibt die Gestaltung von Warenauslagen im Schaufenster, die natürlich eine ergänzende werbende Funktion haben und einen wesentlichen Beitrag zu einem attraktiven Gesamteindruck einer Straße leisten können, aber dennoch nicht zu den Anlagen der Außenwerbung im Sinne der Werbeanlagensatzung gehören. Grundsätzlich abzugrenzen ist die Warenauslage und Schaufenstergestaltung von einer flächigen Beklebung der Schaufenster oder der Montage von Werbeflächen unmittelbar vor oder hinter der Schaufensterscheibe (siehe § 6 Absatz 2).

Zu § 6

Unzulässige Werbeanlagen

§ 6 (1)

Fremdwerbeanlagen, also jegliche Außenwerbung ohne unmittelbaren Bezug zur Stätte der Leistung (siehe § 5 Absatz 6), ist im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung grundsätzlich ausgeschlossen. Schon nach gesetzlicher Regelung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind Fremdwerbeanlagen in Wohngebieten unzulässig. Im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung finden sich neben Wohngebieten zwar auch Misch- und Kerngebiete, jedoch mit der Besonderheit, dass die Mischgebiete stark durch Wohnen geprägt sind und dass auch die Kerngebiete im Rahmen der bauleitplanerischen Feinsteuerung das Wohnen allgemein neben den kerngebietstypischen Nutzungen zulassen, während z. B. kerngebietstypische Vergnügungsstätten restriktiv gesteuert werden. Es ist also ein zentrales Anliegen der Stadtplanung, das Wohnen in der Lübecker Altstadt und dem Altstadtbereich Travemünde zu fördern und zu stabilisieren. Dabei ist das Wohnen mit unvermeidbaren Störungen durch Verkehr, hohe Besucherfrequenz und hohe Nutzungsdichte konfrontiert. Zusätzliche Belastungen der Bewohner in der Lübecker Altstadt und dem Altstadtbereich Travemünde durch Anlagen der Fremdwerbung können vor diesem

Hintergrund jedoch nicht akzeptiert werden. Fremdwerbeanlagen sind aufgrund der typischen Flächenwirkung und Größe (z. B. Plakattafeln, Großwerbeflächen im Euroformat und Ganzsäulen) nicht mit den kleinteiligen Strukturen der Lübecker Altstadt und dem Altstadtbereich Travemünde, ihren Straßenräumen und Fassaden vereinbar. Die Lübecker Altstadt als UNESCO-Welterbestätte und die kleinstädtische historische Struktur Alt-Travemündes mit ihren unverwechselbaren Erscheinungsbildern sind in einem besonderen Maß schützenswert.

Aufgrund der hohen Nutzungsdichte mit Werbeanlagen an der Stätte der Leistung wäre mit zusätzlichen Anlagen der Fremdwerbung eine störende Häufung nicht zu verhindern. Die mit flächigen Anlagen der Fremdwerbung regelmäßig verbundene Sichtbehinderung ist mit Rücksicht auf das Orts- und Straßenbild in der historischen Altstadt und in Alt-Travemünde nicht zu rechtfertigen.

Die Altstädte Lübeck und Travemünde sind auch gegenüber Störungen durch Licht im Zusammenhang mit Fremdwerbeanlagen sehr empfindlich. Allein schon durch die Standardgrößen von Fremdwerbeanlagen sind beleuchtete oder selbstleuchtende Ausführungen im Kontext der Altstadtstraßen nicht verträglich.

Fremdwerbeanlagen sind in der Regel Wechselwerbeträger, deren konkrete Werbeauftritte (z. B. Farben) keiner Steuerung im Genehmigungsverfahren unterliegen. Gerade aufdringliche und grelle Farbkombinationen können jedoch im Umgebungsbereich eines geschützten Orts- und Straßenbildes zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Schließlich wären die global austauschbaren Erscheinungsbilder von Fremdwerbeanlagen geeignet, die Individualität und Unverwechselbarkeit der Altstadtareale Lübeck und Travemünde nachhaltig zu schädigen und damit den kulturellen Denkmalwert ebenso zu gefährden wie die Attraktivität für Bewohner, Besucher und Touristen.

Es ist daher zwingend, die Fremdwerbung nicht nur in gut erhaltenen Altstadtstraßen, sondern auch in Straßen, die mit verbreitertem Querschnitt nach dem zweiten Weltkrieg neu aufgebaut wurden, wie die Breite Straße zwischen Mengstraße und Beckergrube, grundsätzlich auszuschließen. Da alle vorgenannten Kriterien auch hier zutreffen, von architektonisch detailliert gestalteten Fassaden der 1950er Jahre bis zu den Identität stiftenden Blickbeziehungen zur Jakobikirche nach Norden und zum Kanzleigebäude des Rathauses im Süden, verlangt dieser von Nachkriegsbebauung flankierte Straßenzug ebenso einen Schutz vor störenden Werbeanlagen wie gut erhaltene enge Altstadtstraßen.

So gilt zum Beispiel auch für die Vogteistraße in Travemünde, dass Anlagen der Fremdwerbung im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung die Maßstäblichkeit der Altstadt Travemündes und die Erlebbarkeit des Ortsbildes nachhaltig stören und beeinträchtigen würden.

Ausnahmen sind nur zugelassen für die Rückseiten von den vergleichsweise kleinen Stadtinformationsanlagen, deren Vorderseite in der Regel einen Stadtplan oder die Ankündigung kultureller Veranstaltungen städtischer Einrichtungen trägt. An der Aufstellung dieser Stadtmöbel besteht daher ein öffentliches Interesse. Die Zahl der Stadtmöbel ist begrenzt und Abstände der Stadtinformationsanlagen untereinander sind vorgegeben durch eine sinnvolle Verteilung der Stadtplaninformation innerhalb des Straßennetzes der Altstädte. Die rückseitige Werbeanlage schafft insoweit keine zusätzlichen vermeidbaren Sichthindernisse.

Für Wartehäuschen an Bushaltestellen im Geltungsbereich der Satzung ist dagegen eine werbefreie, dreiseitig verglaste Ausführung zu fordern, die Blickbeziehungen und damit auch Orientierung für die Fahrgäste weitestgehend freihält. Sofern ein anderer geeigneter Standort für eine Stadtinformationsanlage nicht gefunden werden kann, ist in Einzelfällen auch eine Integration von Stadtinformationsanlagen mit rückseitigen Werbeanlagen in eine Seitenwand eines Wartehäuschens an einer Bushaltestelle möglich.

Eine weitere Ausnahme ist eröffnet für Anschlagsäulen und ähnliche Stadtmöbel für Klebemedien im öffentlichen Raum, die überwiegend Bekanntmachungen der

Hansestadt Lübeck mit Hinweise auf kulturelle Veranstaltungen im Stadtgebiet und der näheren Umgebung dienen.

Auf einem der Parkplätze östlich der Kanalstraße kann zudem eine hinterleuchtete Säule mit einem Uhrenaufsatz zugelassen werden. Diese Parkplätze liegen zwar auf der Halbinsel zwischen Stadt-Trave und Klughafen, jedoch außerhalb des historischen Stadtgrundrisses, der hier bis zum Bau des Elbe-Lübeck-Kanals im Jahr 1900 am Ufer der gestauten Wakenitz endete. Auch die westlich an die Kanalstraße angrenzenden Grundstücke sind Teil der Landgewinnung im Zuge des Kanalbaus und folglich erst im 20. Jahrhundert genutzt und bebaut worden. Dennoch ist auch in dieser Zone beidseits der Kanalstraße darauf zu achten, dass die Blickbeziehungen zwischen Vorstadt und Altstadt nicht gestört werden. Auch an der Drehbrücke auf der westlichen Seite der Straße an der Untertrave kann eine entsprechende hinterleuchtete Säule mit Uhrenaufsatz ausnahmsweise zugelassen werden. Dieser Bereich der Lübecker Altstadt ist ebenfalls erst mit Umsetzung des Rehderplans für den Lübecker Fernhafen um 1900 entstanden. Der Standort ist so zu wählen, dass durch die Säule die Blickbeziehung zwischen den Wallhabseln und der Altstadt nicht gestört wird. Diese Uhren sind ein Angebot der Stadt an die Bürgerinnen, Bürger, Besucherinnen und Besucher, an diesen stark frequentierten Zugängen in die Lübecker Altstadt. Die Parkplätze an der Kanalstraße und der Drehbrückenplatz sind Ausgangspunkte für viele Besucherinnen und Besucher der Lübecker Altstadt. Auch im Zeitalter des Handys sind im öffentlichen Raum aufgestellte Uhren ein bewährtes Instrument für die zeitliche Orientierung.

§ 6 (2)

Die Fenster sind die Augen des Hauses und geben der Fassade eine Tiefenwirkung und Plastizität. Mit Folien beklebte Schaufenster bewirken das Gegenteil: es entstehen "tote" Zonen, die unattraktiv und daher unerwünscht sind.

Schaufenster geben den Blick frei auf die Warenauslagen im Laden oder Schaufensterbereich. Diese Funktion würde durch flächige Beklebung von Schaufenstern behindert oder sogar unmöglich gemacht. Damit wäre potentiell ein gravierender Verlust an Attraktivität des jeweiligen Straßenraumes verbunden, der durch die negative Vorbildwirkung noch gesteigert würde.

Zudem ist eine Beklebung des Schaufensters nicht mehr als Warenauslage, sondern als Anlage der Außenwerbung einzustufen, die bei flächiger Ausführung den Anforderungen dieser Satzung widerspricht.

Dies gilt auch für Schaufenster leerstehender Geschäftslokale. Für den Fall, dass geeignete Fassadenflächen nicht zur Verfügung stehen oder bewusst freigehalten werden sollen, wird ausnahmsweise eine untergeordnete Beklebung mit Einzelbuchstaben zugelassen, die die Funktion des Schaufensters nicht beeinträchtigt. Einer Beklebung der Glasscheibe ist die Verhängung des Schaufensters mit Tafeln/Plakaten/Fotos etc. gleichzusetzen. Von einer Schaufenstergestaltung kann erst dann gesprochen werden kann, wenn von der Scheibe ein Abstand eingehalten wird.

§ 6 (3)

Die senkrecht montierte Kletterschrift ist bereits durch die Beschränkung auf die untere Abschlusszone (§ 5 Absatz 1) ungeeignet. Auch Pfeiler und Wandscheiben zwischen den Fenstern im Erdgeschoss sollen als wichtige Elemente der architektonischen Gliederung nicht durch Werbeanlagen verdeckt werden.

§ 6 (4)

Gemäß § 5 Absatz 6 stehen jedem Geschäft oder Betrieb zwei Werbeanlagen an der Hausfassade zu. Damit sind für jeden gleiche Bedingungen und die Voraussetzungen für ein faires Miteinander gegeben. Zusätzliche Werbeaufsteller im öffentlichen Raum bergen die Gefahr, nach Lage, Anzahl, Größe und Gestaltung eine Konkurrenzsituation und damit eine im Verwaltungsvollzug nicht mehr steuerbare Entwicklung einzuleiten, die zu einer störenden Häufung von Werbeanlagen im Straßenbild führt. Störend ist in jedem

Fall auch neben der Verkehrsbehinderung für Fußgänger die Behinderung der freien Sicht im Straßenraum. Die flächigen Werbeträger der Aufsteller können zudem die mit dieser Satzung eingeforderten Qualitätsansprüche nicht erfüllen.

§ 6 (5)

Das nächtliche Straßenbild ist das Ergebnis des Zusammenspiels aus öffentlicher Beleuchtung, (Schau-)fensterbeleuchtung und Aufhellung einzelner Gebäude und Fassaden, die funktional, bauhistorisch oder stadträumlich eine besondere Bedeutung haben. Alle lichttechnischen Inszenierungen zu Werbezwecken, auch wenn diese keine konkreten Werbeaussagen zum Gegenstand haben, stören dieses Gleichgewicht und sind daher auszuschließen.

§ 6 (6)

Auch jede Form beweglicher Werbeanlagen würde die Aufmerksamkeit der Passanten in einem Maße beanspruchen, das den Werbeanlagen im Straßenbild eine störende Dominanz zukommen ließe und den Geschäftsleuten einen ungewollten Wettbewerb um Aufmerksamkeit aufzwingen würde. Aus diesem Grund sind bewegliche Werbeanlagen – unabhängig davon, ob sie durch Wind- oder Motorkraft bewegt werden – unzulässig.

§ 6 (7)

Weder durch Farben noch durch Lichtstärke oder bewegtes Licht sollen Werbeanlagen in einen aufdringlichen Kontrast oder in ein störendes Missverhältnis zu ihrer Umgebung gebracht werden.

§ 6 (8)

Fahnen und Banner sind dem temporären Ausnahmefall gemäß 5 (1) der Werbeanlagensatzung vorbehalten, da sie sonst den zentralen Intentionen der Satzung (Beschränkung auf die untere Abschlusszone, Vermeidung flächiger Sichtbehinderung, Ausschluss beweglicher Werbeanlagen) widersprechen würden.

§ 7

Andere Vorschriften

- (1) *Die Vorschriften der Werbeanlagensatzung gelten auch für Baudenkmale, es können jedoch weitergehende denkmalrechtliche Anforderungen gestellt werden.*
- (2) *Für Bauvorhaben, deren baurechtliche Grundlage über einen Bebauungsplan vorbereitet wird, können spezifische Regelungen zu Werbeanlagen für das konkrete Bauvorhaben in Ergänzung zu der Werbeanlagensatzung oder auch mit begründeten Abweichungen von der Werbeanlagensatzung als gestalterische Festsetzungen formuliert werden.*

§ 8

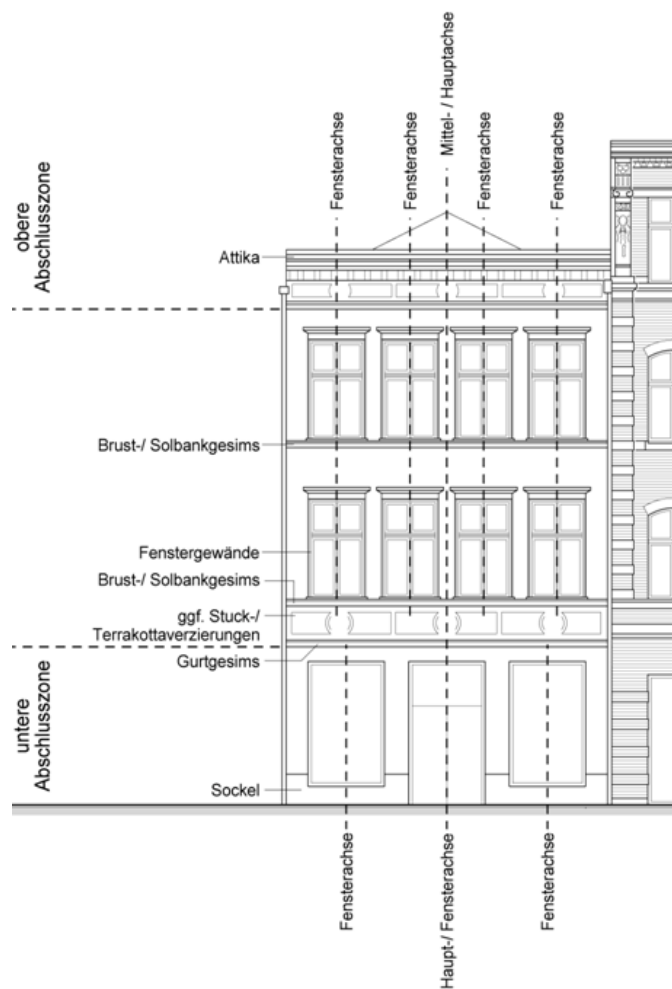
Abweichungen

Die Werbeanlagensatzung kann als abstraktes Regelwerk für die Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde nur die grundsätzlichen baugestalterischen Zielsetzungen abbilden. Jede Werbemaßnahme an konkreten Gebäuden ist aber eine individuelle Aufgabe, deren Lösung Engagement, Kreativität und Rücksicht erfordert. Im begründeten Einzelfall können daher auch Abweichungen von einzelnen Vorschriften gerechtfertigt oder sogar geboten sein, wenn dabei die Intention der Satzung berücksichtigt und umgesetzt wird.

Handbuch zur Werbeanlagensatzung für die Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde

Entwurf
- exemplarische Auszüge -

(in Zusammenarbeit mit Architekturbüro Klaus Mai)



architektonische Gliederungselemente ^



◀ FOTO
Hinterleuchtete Einzelbuchstaben (Schattenschrift) Da der Abstand zwischen Fassade und Buchstabe gering ist, kann das Licht nur schwach streuen und die Beleuchtung erscheint dezent.



◀◀ FOTO
Die Nachtaufnahme der Fleischhauer Straße zeigt eine angenehme Ausleuchtung des Straßenraumes. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ordnet sich der Straßenbeleuchtung unter.

◀ FOTO
Beispiel für eine dezente Werbeanlagenbeleuchtung. Obere Geschosse werden von der Beleuchtung nicht beeinträchtigt.

Beleuchtung von Werbeanlagen

SKIZZE ▶

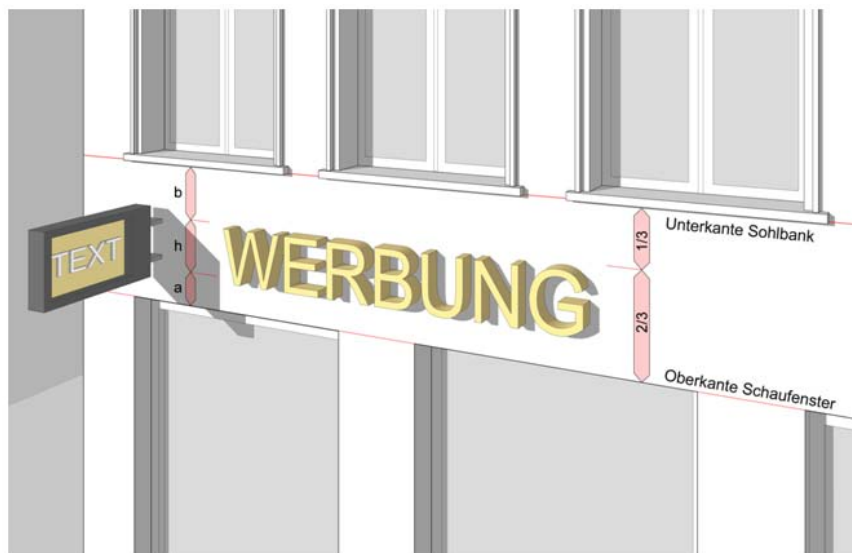
Lage der Werbeanlagen in der Erdgeschosszone.
Anordnung der Werbeanlagen in den unteren 2/3 der Zone zwischen Oberkante (Schau-) Fenster im Erdgeschoss und der Sohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss.

$a < b$

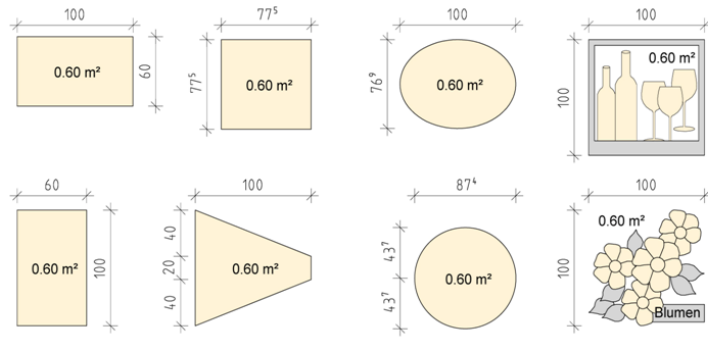
b: Abstand Oberkante Werbung –
Unterkante Sohlbank 1.OG

h: Höhe Werbung

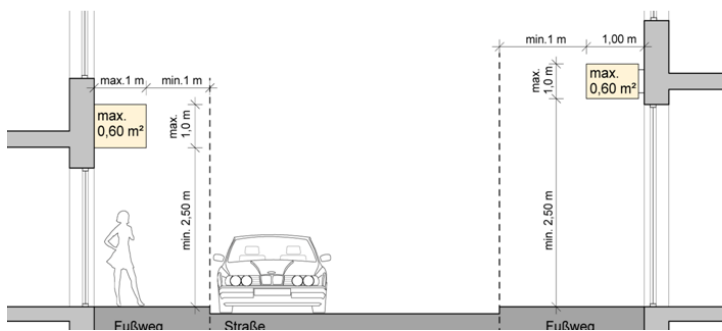
a: Abstand Oberkante Schaufenster EG –
Unterkante Werbung



Lage der Werbeanlagen



◀ SKIZZE
Mögliche Formen innerhalb der Höchstabmessungen von Auslegern mit jeweils $0,60 \text{ m}^2$. Freie Formen mit einer Größe von bis zu $0,60 \text{ m}^2$ und innerhalb der Höchstabmessungen sind ebenfalls möglich und erwünscht.



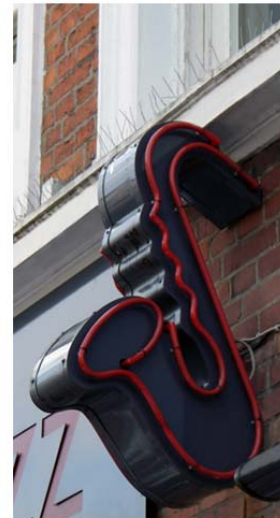
◀ SKIZZE
Maximale Abmessungen sowie einzuhaltende Mindestabstände von Auslegern:

Höhe $h_{\text{max}} = 1,0 \text{ m}$
Ausladung $l_{\text{max}} = 1,0 \text{ m}$
Tiefe $t_{\text{max}} = 20 \text{ cm}$
Fläche $\text{max} = 0,60 \text{ m}^2$

Mögliche Ausführungen und Abmessungen von Auslegern

▼ FOTOS
Unterschiedliche Formen und Ausführungen von Auslegern.

▼ FOTO
Adler und Schriftzug liegen innerhalb der zulässigen Abmessungen. Das ausgeschnittene Motiv hat eine sehr gute Werbewirkung und minimiert gleichzeitig das Sichthindernis.



► **Nr. VO/2016/03425**
öffentlich

Lübeck, 11.02.2016

Vorlage**Verantwortliche Bereiche:**
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**Bearbeitung:** Marion Grönhagen (E-Mail: marion.groenhagen@luebeck.de Telefon: 122-6120)**1. Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt (5.610)****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.03.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
11.04.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage beigefügte 1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt wird beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300 Recht
4.491 Archäologie und Denkmalpflege

Ergebnis: Zustimmung bzw. keine rechtlichen Bedenken

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

Ja
Nein

Begründung:

Eine über die allgemeine Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO hat nicht stattgefunden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Werbeanlagensatzung nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (Anlage 1)

Begründung:

Für die Altstadtbereiche der Hansestadt Lübeck und von Lübeck-Travemünde wurde eine Werbeanlagensatzung erarbeitet, in der die Zulässigkeit von Werbeanlagen in ihrem Geltungsbereich ausführlich geregelt wird. Der Geltungsbereich für die Lübecker Altstadt ist identisch mit dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nach § 111 Landesbauordnung (1975) für die Lübecker Innenstadt vom 04.02.1982.

Die Gestaltungssatzung trifft in den §§ 36 und 37 Festsetzungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen. Um Irritationen bei Bauherren und Gewerbetreibenden in der Lübecker Altstadt zu vermeiden, ist es erforderlich die Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt entsprechend zu ändern.

Anlagen:

1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt

Senator F. - P. Boden

Anlage

1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt vom (Datum der Ausfertigung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 und des § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 8 LVO v. 16.03.2015 (GVOBl. S. 96) wird die Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt vom 04.02.1982 (Lübecker Nachrichten vom 14.02.1982, berichtigt Lübecker Nachrichten vom 17.02.1982 und vom 18.02.1982) nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom xx xx xx wie folgt geändert.

1. Der § 36 entfällt.
2. Der § 37 entfällt.

Diese Änderungssatzung tritt mit dem Tag nach ihrer Bekanntmachung in den Lübecker Stadtzeitung in Kraft.

Lübeck, xx.xx.xx

Der Bürgermeister



► **Nr. VO/2016/03476**
öffentlich

Lübeck, 25.02.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Birte Kaben (E-Mail: birte.kaben@luebeck.de Telefon: 7907845)

Nachtragshaushaltspläne 2016 für die Stiftungen Kriegsoferdank und Vereinigte Testamente

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
16.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.04.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des § 98 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein werden die 1. Nachtragshaushaltspläne für das Haushaltsjahr 2016 wie folgt festgesetzt:

1. für die Stiftung Kriegsoferdank

I.

Mit dem 1. Nachtragshaushaltsplan werden

	erhöht um EUR	vermindert um EUR	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplanes einschl. der Nachträge	
			gegenüber bisher EUR	nunmehr fest- gesetzt auf EUR
1. im Ergebnisplan der Gesamtbetrag der Erträge			549.600	unverändert
Gesamtbetrag der Aufwendungen			549.600	unverändert
Jahresüberschuss			0	unverändert
Jahresfehlbetrag			0	unverändert
2. im Finanzplan der Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			530.500	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			458.300	unverändert
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit			300	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit	145.100		103.900	249.000

II.

Es werden neu festgesetzt:

1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
3. der Höchstbetrag der Kassenkredite	von bisher	0 EUR	auf	unverändert

Die kommunalaufsichtliche Genehmigung wurde am _____ erteilt.

2. für die Stiftung Vereinigte Testamente

I.

Mit dem 1. Nachtragshaushaltsplan werden

	erhöht um EUR	vermindert um EUR	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplanes einschl. der Nachträge	
			gegenüber bisher EUR	nunmehr fest- gesetzt auf EUR
1. im Ergebnisplan der Gesamtbetrag der Erträge			1.971.100	unverändert
Gesamtbetrag der Aufwendungen			1.971.100	unverändert
Jahresüberschuss			0	unverändert
Jahresfehlbetrag			0	unverändert
2. im Finanzplan der Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			1.809.700	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			1.632.500	unverändert
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit			15.500	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit	185.500		407.300	592.800

II.

Es werden neu festgesetzt:

1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
3. der Höchstbetrag der Kassenkredite	von bisher	0 EUR	auf	unverändert

Die kommunalaufsichtliche Genehmigung wurde am _____ erteilt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Ergebnis:

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

Ja

Nein

Begründung:

Belange von Kindern und Jugendlichen sind
nicht betroffen

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch: § 98 Abs. 2 GO

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Ja (siehe Beschlussvorschlag)

Begründung:

Zur Mitfinanzierung der Errichtung der Altenwohnungen Am Lauerhofberg 1 und Weberkoppel 4c-4g der Stiftung Kriegsoferdank (KOD) sowie der Altenwohnungen/SeniorInneneinrichtungen Dornbreite 5a, Elswigstraße 66/66a und Prassekstraße 4-6 der Stiftung Vereinigte Testamente (VT) in den 1960-Jahren wurden Darlehen bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein (ehem. Wohnungsbaukreditanstalt) aufgenommen. Für das Objekt Dornbreite 5a wurde daneben durch die Hansestadt Lübeck ein Kommunaldarlehen zur Mitfinanzierung gewährt.

Aufgrund der vertraglichen Regelungen in den Darlehensverträgen (automatische Zinserhöhung um 0,75 % im 3-Jahresrhythmus nach §16 SHWoFG) und der aktuellen Zinsmarktsituation bei Geldanlagen ist es aus wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll, die nachfolgenden Darlehen vorzeitig im Haushaltsjahr 2016 zurückzuzahlen.

Die Ertragssituationen der Stiftungen KOD und VT lassen die Rückzahlungen der relativ geringen Restdarlehensstände zu.

Stiftung KOD

Objekt	Darlehens-Nr.	Nominalkapital	Stand 31.12.2015
Am Lauerhofberg 1	5535641022	4.601,63 €	745,07 €
	5535641038	1.329,36 €	215,30 €
	5535641044	1.329,36 €	215,30 €
	5535641063	920,34 €	149,09 €
	5535641079	920,34 €	149,09 €
	5535641085	1.942,90 €	314,61 €
Weberkoppel 4c-4g	5404106616	139.327,04 €	67.813,87 €
	5404106644	154.665,80 €	75.279,73 €
	5404106622	14.316,16 €	4.174,79 €
		Restkapital insgesamt	149.056,85 €

Stiftung VT

Objekt	Darlehens-Nr.	Nominalkapital	Stand 31.12.2015
Dornbreite 5a	5537501013	315.467,09 € €	125.138,83 €
	5537501035	35.790,42 €	8.662,38 €
	5537501057	17.895,23 €	4.036,14 €
	HL	35.790,43 €	12.322,39 €
Elswigstraße 66	5535797013	287.601,68 €	28.006,13 €
Elswigstraße 66a	5537214047	21.065,23 €	4.368,38 €
Prassekstraße	5672820718	296.293,65 €	22.830,52 €
		Restkapital insgesamt	205.364,77 €

Durch die vorzeitigen Rückzahlungen entfallen in künftigen Haushaltsjahren jährliche Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von 14.400 € (KOD) und 45.900 € (VT).

Neben den bereits planmäßig veranschlagten Tilgungen sind die für die vorzeitigen Rückzahlungen erforderlichen zusätzlichen Haushaltsmittel über die Finanzpläne der Stiftungen KOD und VT haushaltsmäßig zu ordnen.

Anlagen:

Nachtragshaushaltspläne der Stiftungen Kriegsoferdank und Vereinigte Testamente für das Haushaltsjahr 2016

Senator Sven Schindler

1. Nachtragshaushaltsplan der Stiftung „KRIEGSOPFERDANK“ für das Haushaltsjahr 2016

Aufgrund des § 98 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein hat die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am
- und mit Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde – den 1. Nachtragshaushaltsplan wie folgt festgesetzt:

I.

Mit dem 1. Nachtragshaushaltsplan werden

	erhöht um EUR	vermindert um EUR	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplanes einschl. der Nachträge	
			gegenüber bisher EUR	nunmehr fest- gesetzt auf EUR
1. im Ergebnisplan der Gesamtbetrag der Erträge			549.600	unverändert
Gesamtbetrag der Aufwendungen			549.600	unverändert
Jahresüberschuss			0	unverändert
Jahresfehlbetrag			0	unverändert
2. im Finanzplan der Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			530.500	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			458.300	unverändert
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit			300	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit	145.100		103.900	249.000

II.

Es werden neu festgesetzt:

1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
3. der Höchstbetrag der Kassenkredite	von bisher	0 EUR	auf	unverändert

Die kommunalaufsichtliche Genehmigung wurde am _____ erteilt.

Nachtragshaushalt für den Finanzplan Jahr 2016
573008 Stiftung Kriegsoferdank

Einzahlungs- und Auszahlungsarten	bisheriger Ansatz in EUR	Mehr (+) oder weniger gegenüber dem bisherigen Ansatz in EUR	neuer Ansatz in EUR
60 1 Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00
61 2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00
62 3 Sonstige Transfereinzahlungen	0,00	0,00	0,00
63 4 Öffentl.-rechtl. Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00
641 5 Privatrechtliche Leistungsentg.			
642			
646	529.800,00	0,00	529.800,00
648 6 Kostenerstattungen, Kostenuml.	0,00	0,00	0,00
65 7 Sonstige Einzahlungen	0,00	0,00	0,00
66 8 Zinsen, sonst. Finanzeinzahlungen	700,00	0,00	700,00
 9 Einz. lfd. Verwaltungstätigkeit	530.500,00		530.500,00
70 10 Personalauszahlungen	0,00	0,00	0,00
71 11 Versorgungsauszahlungen	0,00	0,00	0,00
72 12 Ausz. Sach- und Dienstleistungen	-382.400,00	0,00	-382.400,00
75 13 Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen	-47.700,00	0,00	-47.700,00
73 14 Transferauszahlungen	-100,00	0,00	-100,00
74 15 Sonstige Auszahlungen	-28.100,00	0,00	-28.100,00
 16 Ausz. lfd. Verwaltungstätigkeit	-458.300,00		-458.300,00
 17 SALDO LFD. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT	72.200,00		72.200,00
681 18 Einz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00
682 19 Einz. Veräuß. v. Grundst./Geb.	100,00	0,00	100,00
683 20 Einz. Veräuß. v. beweg. Anlagev.	0,00	0,00	0,00
684 21 Einz. a. d. Veräuß. v. Finanzanl.	0,00	0,00	0,00
685 22 Einz. Abwicklung v. Baumaßnahmen	0,00	0,00	0,00
686 23 Einz. a.Rückfl. (Invest. Dritter)	0,00	0,00	0,00
688 24 Einz. Beiträgen u. ä. Entgelten	0,00	0,00	0,00
25 Sonstige Investitionseinzahlung	0,00	0,00	0,00
 26 Einz. a. Investitionstätigkeit	100,00		100,00
781 27 Ausz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00
782 28 Ausz. Erwerb v. Grundst./Geb.	-6.600,00	0,00	-6.600,00
783 29 Ausz. Erwerb v. bew. Anlagever.	0,00	0,00	0,00
784 30 Ausz. f. d. Erwerb v. Finanzanl.	0,00	0,00	0,00
785 31 Ausz. f. Baumaßnahmen	-35.000,00	0,00	-35.000,00
786 32 Ausz. f. d. Gewähr. v. Ausleih.	0,00	0,00	0,00
787 33 Sonst. Investitionsauszahlungen	0,00	0,00	0,00
 34 Auszahlungen a. Investitionstät.	-41.600,00		-41.600,00
 35 SALDO INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-41.500,00		-41.500,00
 36 FINANZMITTELÜBERSCHUSS/-FEHLBETRAG	30.700,00		30.700,00
692 37 Aufnahme v. Krediten Investition	200,00	0,00	200,00
695 38 Einz. a. Rückfl. v. Darlehen	0,00	0,00	0,00
792 39 Tilg. v. Kred. f. Investitionen	-62.300,00	-145.100,00	-207.400,00
795 40 Ausz. a. d. Gewährung v. Darl.	0,00	0,00	0,00
 41 SALDO A. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-62.100,00		-207.200,00
42 ÄND. BEST. A. EIG. FINANZMITTELN	-31.400,00		-176.500,00
43 Anfangsbestand an Finanzmitteln	2.354.995,00	0,00	2.354.995,00
 44 LIQUIDE MITTEL	2.323.595,00		2.178.495,00

Nachtragshaushalt für den Finanzplan Jahr 2016
573008 Stiftung Kriegsopferdank

Einzahlungs- und Auszahlungsarten	bisheriger Ansatz in EUR	Mehr (+) oder weniger gegenüber dem bisherigen Ansatz in EUR	neuer Ansatz in EUR
Nachrichtlich: an das Land...			
7311.. abzuführender Beitrag nach § 21	0,00	0,00	0,00
684 Einzahlungen aus der Veräußerung	0,00	0,00	0,00
6841 Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6842 Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6843 Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6844 Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
6845 Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
6846 Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6847 Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6848 Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
784 Auszahlungen aus dem Erwerb von	0,00	0,00	0,00
7841 Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
7842 Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7843 Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7844 Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
7845 Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
7846 Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7847 Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7848 Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
792..4 Umschuldung	-100,00	0,00	-100,00
792..5 Ordentliche Tilgung	-62.200,00	0,00	-62.200,00
792..6 Außerordentliche Tilgung	0,00	-145.100,00	-145.100,00

Leerseite beabsichtigt

1. Nachtragshaushaltsplan der Stiftung "VEREINIGTE TESTAMENTE" für das Haushaltsjahr 2016

Aufgrund des § 98 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein hat die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am
- und mit Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde - den Haushaltsplan wie folgt festgesetzt:

I.

Mit dem 1. Nachtragshaushaltsplan werden

	erhöht um EUR	vermindert um EUR	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplanes einschl. der Nachträge	
			gegenüber bisher EUR	nunmehr fest- gesetzt auf EUR
1. im Ergebnisplan der Gesamtbetrag der Erträge			1.971.100	unverändert
Gesamtbetrag der Aufwendungen			1.971.100	unverändert
Jahresüberschuss			0	unverändert
Jahresfehlbetrag			0	unverändert
2. im Finanzplan der Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			1.809.700	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			1.632.500	unverändert
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit			15.500	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit	185.500		407.300	592.800

II.

Es werden neu festgesetzt:

1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
3. der Höchstbetrag der Kassenkredite	von bisher	0 EUR	auf	unverändert

Die kommunalaufsichtliche Genehmigung wurde am _____ erteilt.

Nachtragshaushalt für den Finanzplan Jahr 2016
573010 Stiftung Vereinigte Testamente

Einzahlungs- und Auszahlungsarten	bisheriger Ansatz in EUR	Mehr (+) oder weniger gegenüber dem bisherigen Ansatz in EUR	neuer Ansatz in EUR
60 1 Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00
61 2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00
62 3 Sonstige Transfereinzahlungen	0,00	0,00	0,00
63 4 Öffentl.-rechtl. Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00
641 5 Privatrechtliche Leistungsentg.			
642			
646	1.802.800,00	0,00	1.802.800,00
648 6 Kostenerstattungen, Kostenuml.	3.500,00	0,00	3.500,00
65 7 Sonstige Einzahlungen	0,00	0,00	0,00
66 8 Zinsen, sonst. Finanzeinzahlungen	3.400,00	0,00	3.400,00
 9 Einz. lfd. Verwaltungstätigkeit	1.809.700,00		1.809.700,00
70 10 Personalauszahlungen	0,00	0,00	0,00
71 11 Versorgungsauszahlungen	0,00	0,00	0,00
72 12 Ausz. Sach- und Dienstleistungen	-1.412.100,00	0,00	-1.412.100,00
75 13 Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen	-157.600,00	0,00	-157.600,00
73 14 Transferauszahlungen	0,00	0,00	0,00
74 15 Sonstige Auszahlungen	-62.800,00	0,00	-62.800,00
 16 Ausz. lfd. Verwaltungstätigkeit	-1.632.500,00		-1.632.500,00
 17 SALDO LFD. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT	177.200,00		177.200,00
681 18 Einz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00
682 19 Einz. Veräuß. v. Grundst./Geb.	0,00	0,00	0,00
683 20 Einz. Veräuß. v. beweg. Anlagev.	0,00	0,00	0,00
684 21 Einz. a. d. Veräuß. v. Finanzanl.	0,00	0,00	0,00
685 22 Einz. Abwicklung v. Baumaßnahmen	0,00	0,00	0,00
686 23 Einz. a. Rückfl. (Invest. Dritter)	15.400,00	0,00	15.400,00
688 24 Einz. Beiträgen u. ä. Entgelten	0,00	0,00	0,00
25 Sonstige Investitionseinzahlung	0,00	0,00	0,00
 26 Einz. a. Investitionstätigkeit	15.400,00		15.400,00
781 27 Ausz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00
782 28 Ausz. Erwerb v. Grundst./Geb.	0,00	0,00	0,00
783 29 Ausz. Erwerb v. bew. Anlagever.	-85.600,00	0,00	-85.600,00
784 30 Ausz. f. d. Erwerb v. Finanzanl.	0,00	0,00	0,00
785 31 Ausz. f. Baumaßnahmen	-300,00	0,00	-300,00
786 32 Ausz. f. d. Gewähr. v. Ausleih.	0,00	0,00	0,00
787 33 Sonst. Investitionsauszahlungen	0,00	0,00	0,00
 34 Auszahlungen a. Investitionstät.	-85.900,00		-85.900,00
 35 SALDO INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-70.500,00		-70.500,00
 36 FINANZMITTELÜBERSCHUSS/-FEHLBETRAG	106.700,00		106.700,00
692 37 Aufnahme v. Krediten Investition	100,00	0,00	100,00
695 38 Einz. a. Rückfl. v. Darlehen	0,00	0,00	0,00
792 39 Tilg. v. Kred. f. Investitionen	-321.400,00	-185.500,00	-506.900,00
795 40 Ausz. a. d. Gewährung v. Darl.	0,00	0,00	0,00
 41 SALDO A. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-321.300,00		-506.800,00
42 ÄND. BEST. A. EIG. FINANZMITTELN	-214.600,00		-400.100,00
43 Anfangsbestand an Finanzmitteln	3.575.869,00	0,00	3.575.869,00
 44 LIQUIDE MITTEL	3.361.269,00		3.175.769,00

Nachtragshaushalt für den Finanzplan Jahr 2016
573010 Stiftung Vereinigte Testamente

Einzahlungs- und Auszahlungsarten	bisheriger Ansatz in EUR	Mehr (+) oder weniger gegenüber dem bisherigen Ansatz in EUR	neuer Ansatz in EUR
Nachrichtlich: an das Land...			
7311.. abzuführender Beitrag nach § 21	0,00	0,00	0,00
684 Einzahlungen aus der Veräußerung	0,00	0,00	0,00
6841 Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6842 Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6843 Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6844 Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
6845 Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
6846 Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6847 Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6848 Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
784 Auszahlungen aus dem Erwerb von	0,00	0,00	0,00
7841 Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
7842 Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7843 Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7844 Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
7845 Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
7846 Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7847 Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7848 Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
792..4 Umschuldung	-100,00	0,00	-100,00
792..5 Ordentliche Tilgung	-321.300,00	0,00	-321.300,00
792..6 Außerordentliche Tilgung	0,00	-185.500,00	-185.500,00



► **Nr. VO/2016/03494**
öffentlich

Lübeck, 07.03.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Heike Wembsdzio (E-Mail: heike.wembsdzio@luebeck.de Telefon: 122-2303)

Rücknahme einer Teilfläche der Kleingartenanlage Lauerhof

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.04.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
19.04.2016	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, mit dem Gemeinnützigen Kreisverband Lübeck der Gartenfreunde e.V. (Kreisverband) und dem Kleingärtnerverein Lauerhof e.V. (KGV) zu vereinbaren, dass das 79.654 m² große Grundstück, gelegen an der Schlutuper Straße, Flurstück 50/3, Flur 12, Gemarkung St. Gertrud und Flurstück 41/3, Flur 12, Gemarkung Schlutup – siehe Anlage 2 – aus dem Generalpachtvertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Kreisverband sowie dem Zwischenpachtvertrag zwischen dem KV und dem KGV Lauerhof e.V. heraus genommen wird.
2. Die Kleingartenpächter sind gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes und den Richtlinien des Landesverbandes Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V. zu entschädigen.
3. Die Hansestadt Lübeck erstattet dem Verein die Kosten für den Neubau eines Vereinshauses im verbleibenden Teil der Anlage inkl. Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201 – Bereich Haushalt und Steuerung –
zustimmend
Ergebnis: 1.300 – Bereich Recht - keine rechtlichen
Bedenken
5.610 – Bereich Stadtplanung - zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt: Ja
 Nein
Begründung: Die Beteiligung ist nicht erfolgt, da negative
Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche
nicht zu befürchten sind.

Die Maßnahme ist: neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen: Nein
 Ja (Anlage 1)

Begründung:

Der Kleingärtnerverein_Lauerhof e.V. hat schon seit einigen Jahren einen überdurchschnittlich hohen Leerstand zu verzeichnen. Bereits im Jahr 2014 hat sich der Kreisverband mit der Bitte um Hilfe an die Hansestadt Lübeck gewandt, da der KGV Lauerhof e.V. große Probleme mit der Zahlung der Pacht hatte. In gemeinsamen Gesprächen wurde eine Auflösungsvereinbarung gemäß Anlage 3 erarbeitet. Der Kreisverband und der KGV Lauerhof e.V. geben einen Teil der Anlage Lauerhof (nachstehend Feld 1 genannt) an die Hansestadt Lübeck zurück. Auf seiner außerordentlichen Mitgliederversammlung am 08.10.2015 hat der KGV Lauerhof einen entsprechenden Beschluss gefasst, s. Anlage 4. Der Kreisverband und der KGV Lauerhof sichern der Hansestadt zu, dass der Pachtvertrag zwischen dem Kreisverband und dem KGV Lauerhof e.V. und die Pachtverträge zwischen dem KGV Lauerhof und den Kleingärtnern hinsichtlich der betroffenen Kleingärten fristgerecht gemäß § 2 Abs. 1 der Auflösungsvereinbarung aufgehoben bzw. gekündigt werden, und damit die fristgerechte Herausnahme der Fläche gewährleistet wird. Die dort noch verbliebenen Pächter ziehen, wenn sie es wünschen, in den verbleibenden Teil der Anlage (nachstehend Feld 2 genannt), oder räumen ihre Parzellen. Für die aufgegebenen Parzellen erhalten die Pächter eine Entschädigung nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes und den Richtlinien des Landesverbandes Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V. in der derzeit gültigen Fassung. Die HL gestattet bzw. duldet es, dass die Pächter nach der erfolgten Schätzung Pflanzen und Büsche ausgraben und mitnehmen. Dies wurde in anderen Fällen (z.B. Hochschulstadtteil, Dräger) auch so vereinbart. Um dem KGV Lauerhof bei seinen derzeitigen finanziellen Problemen entgegenzukommen, wird ihm die Pacht für die Zeit vom 01.11.2015 bis 31.10.2016 für die nicht belegten Parzellen im Feld 1 erlassen. Um die frühzeitige Herausnahme der Fläche vor einem förmlichen Verfahren nach dem Bundeskleingartengesetz und vor Schaffung des Planungsrechtes für eine andere Nutzung zu ermöglichen, hat sich die HL in den Vertragsverhandlungen bereit erklärt, die Räumungskosten zu übernehmen. Dies wurde auch in früheren Fällen (Hochschulstadtteil, Dräger) so gehandhabt.

Da auf dem aufzugebenden Feld 1 derzeit das Vereinshaus steht, verpflichtet sich die Hansestadt, die Kosten für den Neubau eines Vereinshauses inkl. Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung auf dem Feld 2 zu übernehmen. Auch dies ist das Ergebnis der Vertragsverhandlungen.

Die Kosten für die Entschädigungen, den Bau des Vereinshauses und die Räumung betragen ca. 680.000,00 EUR.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Neubau Vereinshaus	120.000,00 €
Anschlusskosten Vereinshaus	10.000,00 € geschätzt
Räumungskosten	90.000,00 € geschätzt
Entschädigungen	460.000,00 €

Die Höhe der Entschädigungen wurde geschätzt nach den Erfahrungswerten von Herauslösungen in anderen Vereinen. Wenn man von einem mittleren Wert von 5.000,00 € je Parzelle ausgeht, sind das für 92 Parzellen ca. 460.000,00 €.

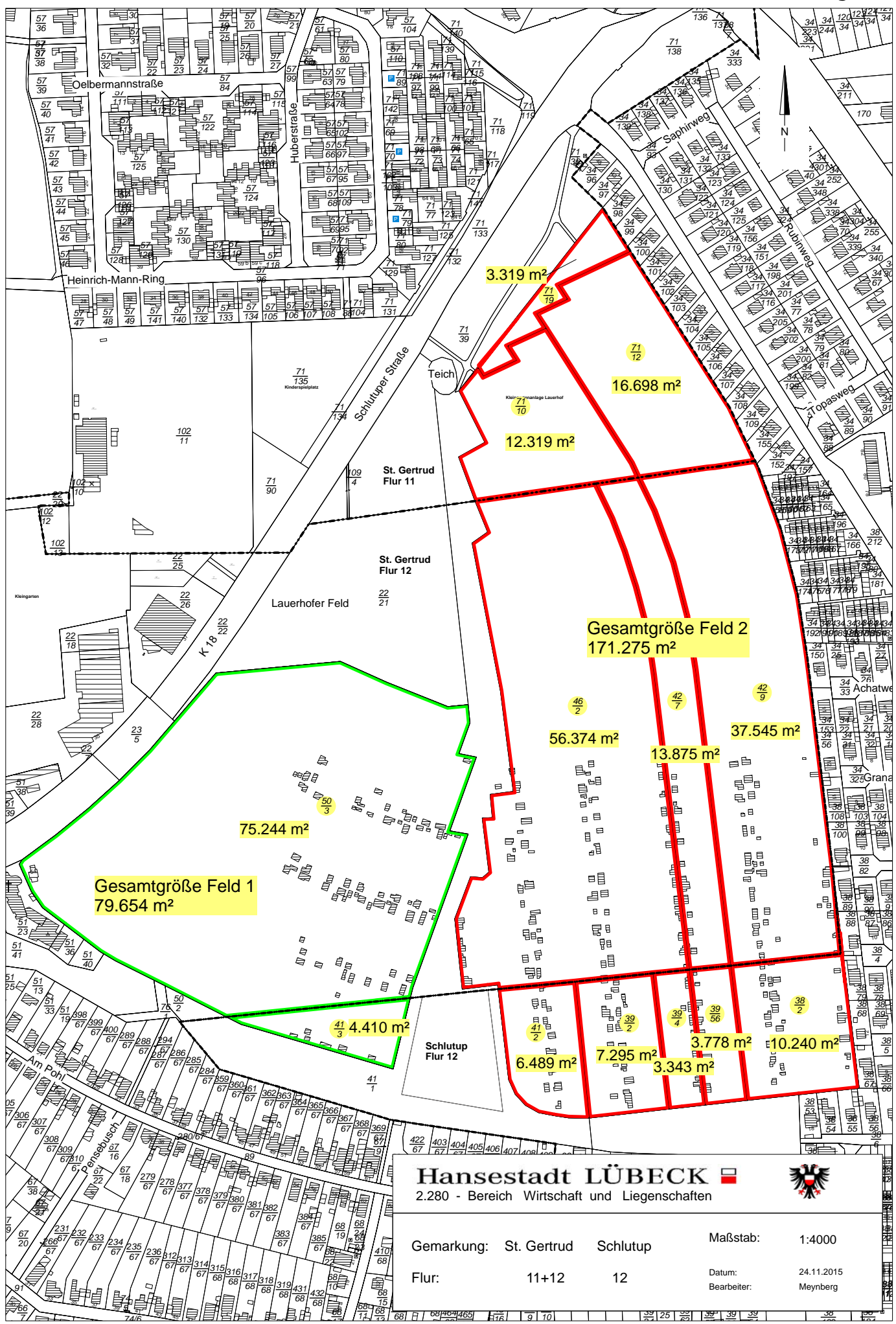
Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt für 2016 eingestellt.

Die geräumte Fläche 1 wird dann bis spätestens 31.10.2016 an die Hansestadt Lübeck zurückgegeben. Es ist geplant, auf der freiwerdenden Fläche von ca. 7,9 ha Wohnbauflächen in integrierter Lage zu schaffen.

Anlagen:

- **Finanzielle Auswirkungen INVESTIV_Gartenanlage**
- **KG Lauerhof-L-Plan-24-11-15**
- **Vereinbarung Entwurf B 3**
- **Protokollauszug KGV Lauerhof**

Senator Sven Schindler



Hansestadt LÜBECK 

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung:	St. Gertrud	Schlutup	Maßstab:	1:4000
Flur:	11+12	12	Datum:	24.11.2015
			Bearbeiter:	Meynberg

Lufbild Stand 2013
Datengrundlage ALKIS, Herausgeber: Vermessungs- u. Katasterverwaltung Schleswig-Holstein, Stand August 2015

2.280.3 GM Ost – LG 4553

Anlage 3 zur Vorlage Nr.:
VO/2016/03494

Vereinbarung

Die Hansestadt Lübeck, vertreten durch den Bürgermeister,

nachstehend „Hansestadt“ genannt,

der Gemeinnützige Kreisverband Lübeck der Gartenfreunde e.V., Schönböckener
Straße 121, 23556 Lübeck,

nachstehend „Kreisverband“ genannt

sowie

der Kleingärtnerverein Lauerhof e.V., Schlutuper Straße 54, 23566 Lübeck,
vertreten durch den jeweiligen Vorstand

nachstehend „KGV Lauerhof“ genannt

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

Präambel

Der KGV Lauerhof hat seit einigen Jahren einen überdurchschnittlich hohen Leerstand zu verzeichnen. Bereits im Jahr 2014 hat sich die Kreisverband mit der Bitte um Hilfe an die Hansestadt gewandt, da der KGV Lauerhof e.V. große Probleme mit der Zahlung der Pacht hatte. In gemeinsamen Gesprächen wurde eine Lösung erarbeitet. Der Kreisverband und der Kleingärtnerverein Lauerhof geben einen Teil der Anlage Lauerhof (nachstehend Feld 1 genannt) an die Hansestadt zurück. Die dort noch verbliebenen Pächter ziehen, wenn sie es wünschen, in den verbleibenden Teil der Anlage (nachstehend Feld 2 genannt), anderenfalls räumen sie ihre Parzellen. Für die aufgegebenen Parzellen erhalten die Pächter eine Entschädigung, siehe § 3.

§ 1

Aufzugebende Fläche

- (1) Die aufzugebende Fläche, das Feld 1, liegt an der Schlutuper Straße, Gemarkung St. Gertrud, Flur 12, Flurstück 50/3 und Gemarkung Schlutup, Flur 12, Flurstück 41/3 und hat die Größe von 79.654 m² mit 156 Parzellen. Die Parzellennummern sind dem Plan, der als Anlage 1 dieser Vereinbarung als Bestandteil beigelegt ist, zu entnehmen. Die Hansestadt, der Kreisverband und der KGV Lauerhof e.V. vereinbaren einvernehmlich, dass das Feld 1 aus dem Generalpachtvertrag vom 09. September 2010 herausgelöst und für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt wird.
- (2) Über Lage und Zuschnitt der aufzugebenden Fläche sind sich die Vertragspartner einig. Die Fläche ist in dem Lageplan, der als Anlage 2 dieser Vereinbarung als Bestandteil beigelegt ist und mit dem Dienstsiegel Nr. 124 versehen ist, grün umrandet. Die rot umrandete Fläche bleibt Bestandteil des Generalpachtvertrages.
- (3) Der Kreisverband und der KGV Lauerhof sichern der Hansestadt zu, dass der Pachtvertrag zwischen dem Kreisverband und dem KGV Lauerhof e.V. sowie die Pachtverträge zwischen dem KGV Lauerhof und den Kleingärtnern hinsichtlich der betroffenen Kleingärten fristgerecht gemäß § 2 Abs. 1 aufgehoben bzw. gekündigt werden, und damit die fristgerechte Herausnahme der Fläche gewährleistet wird.

§ 2

Nutzungsaufgabe und Räumung

- (1) Die 156 Parzellen aus dem Feld 1 der Anlage Lauerhof werden in einem Übergabetermin mit allen drei Vertragspartnern vom Kreisverband an die Hansestadt übergeben, spätestens zum 31.10.2016. Zu diesem Termin sind die Gärten geräumt, die Lauben frei von jeglichem Inventar und die Gartenfläche frei von Abfällen zu übergeben. Sofern sich die Fläche zum Übergabetermin nicht in dem zuvor beschriebenen Zustand befindet, kann die Hansestadt die Frist um 2 Wochen verlängern und danach Ersatzvornahme veranlassen. Mit Besitzübergang (Übergabe) geht die Verkehrssicherungspflicht auf die Hansestadt über.
- (2) Der Umzug von Kleingärtnern in das Feld 2 der Anlage Lauerhof ist auch schon früher möglich. Für diesen Fall stellen der Kreisverband und der KGV Lauerhof e.V. bis zum Übergabetermin sicher, dass die aufgegebenen Flächen in einem ordnungsgemäßen Zustand nach Absatz 1 verbleiben.
- (3) Die restliche Räumung der Flächen einschließlich des Abrisses der sich dann noch auf dem Gelände befindlichen Baulichkeiten, hierzu zählt auch das Vereinshaus, wird die Hansestadt nach der Übergabe auf ihre Kosten vornehmen.

§ 3

Entschädigung, Zahlung

- (1) Die Zahlung der von der Hansestadt zu leistenden Entschädigung für die aufzugebenden Kleingärten richtet sich nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes sowie nach den Richtlinien des Landesverbandes Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V. in der derzeit gültigen Fassung, s. Anlage 3.
- (2) Die Wertermittlung der Kleingärten obliegt einer Schätzkommission, die sich aus einem Vertreter der Verpächters (Eigentümer), einem Vertreter des Landesverbandes Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V. und einem Vertreter der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein als Vorsitzenden zusammensetzt. Sie hat bis zum 30.04.2016 zu erfolgen. Die Beauftragung erfolgt durch den Kreisverband.
- (3) Nach Feststellung des Kleingartenwertes durch die Schätzkommission und der Bestätigung durch die Hansestadt dürfen ausdauernde Pflanzen und Sachgegenstände zur freien Verfügung des Pächters aus den Kleingärten entnommen werden.
- (4) Zahlungsempfänger der Entschädigungsleistungen sind die Kleingärtner und der Verein „Lauerhof e.V.“. Die Zahlung erfolgt an den Kreisverband, der sich verpflichtet, die Entschädigungsleistungen an den KGV Lauerhof bzw. an die Pächter weiterzuleiten.
- (5) Sofern Kündigungs- und Räumungsprozesse erforderlich werden sollten, übernimmt die Hansestadt Lübeck die anfallenden Gerichts- und Anwaltskosten des Kreisverbandes bzw. des KGV Lauerhof e.V.

§ 4

Pflichten der Hansestadt

- (1) Für den Verlust des Vereinshauses im Feld 1 erhält der KGV Lauerhof ein neues Vereinshaus im Feld 2. Die Planung und der Bau obliegen dem KGV Lauerhof. Die Hansestadt Lübeck wird Abschlagszahlungen je nach Baufortschritt nach Vorlage von Rechnungen leisten. Die Gesamtkosten dürfen 120.000,00 € inkl. Mehrwertsteuer nicht überschreiten.
- (2) Die Hansestadt Lübeck verpflichtet sich, die Kosten für den Anschluss des Vereinshauses an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon) zu übernehmen.
- (3) Das Versetzen bzw. der Neubau eines Zaunes zur Begrenzung der verbleibenden Parzellen erfolgt auf Kosten der Hansestadt unmittelbar nach Übergabe der Fläche, erst dann kann mit Räumungsarbeiten begonnen werden.

- (4) Dem KGV Lauerhof wird für die Zeit vom 01.11.2015 bis 31.10.2016 die Pacht für die nicht belegten Parzellen im Feld 1 erlassen. Es sind nach Angaben des KGV Lauerhof vom 25.10.2015 insgesamt 69 Parzellen mit einer Gesamtgröße von 32.189 m² frei. Hierfür wird eine Pächterstattung von der Hansestadt in Höhe von 5.794,02 € an den Kreisverband zur Weiterleitung an den KGV Lauerhof geleistet. Die Zahlung ist 3 Wochen nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung fällig.

Lübeck, den

Der Bürgermeister
Der Hansestadt Lübeck
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Im Auftrag

.....

Lübeck, den

Gemeinnütziger Kreisverband Lübeck
der Gartenfreunde e.V.

.....

Lübeck, den

Gemeinnütziger Kleingärtnerverein
Lauerhof e.V.

.....

Anlage 4

Gemeinnütziger Kleingärtnerverein
Lauerhof e.V. von 1981

Schlutuper Straße 54 - 23566 Lübeck - ☎ (0451) 62 43 29

Gemeinnütziger Kleingärtnerverein Lauerhof e.V. Schlutuper Str. 54 23566 Lübeck

Beschluß der außerordentlichen Mitgliederversammlung des KGV Lauerhof 1981 e.V.

Auf seiner außerordentlichen Mitgliederversammlung vom 8.10.2015 haben die Mitglieder die Rückgabe des Gartenfeld 1 an die Hansestadt Lübeck mit 92 Ja-Stimmen beschlossen.

Unterschrift 1. Vorsitzender

Unterschrift Schriftführer

*Unterschriften liegen im Original
im Vereinsbüro vor.*

*H. D. Schiller
KV-Vorsitzender*