

2.280.1 – Wirtschaft und Liegenschaften

Az.: LSt 2302 /-

Datum: 21.11.2016

Auskunft: Conja Grau

Telefon: 122-5906

Telefax: 122-951-5906

E-mail: conja.grau@luebeck.de

Vfg.

1. Vermerk

Betr.: Nördl. Wallhalbinsel- Verhandlungen PIH

Die Anhandgabevereinbarung zwischen der PIH und der Hansestadt Lübeck wurde bereits größtenteils einvernehmlich verhandelt und formuliert. Es bestanden aber noch Dissenzen in einigen wenigen Punkten, die nachzuverhandeln waren.

Folglich gab es daher am 10.11.2016 eine weitere Verhandlungsrunde über Details der Anhandgabevereinbarung mit Vertretern der PIH (Herren Spiel, Holst, Herion) und der Hansestadt Lübeck (Frau Koretzky, Frau Grau, Frau von Gerlach-Zapf, H.Strätz).

Schwerpunktmäßig wurden verhandelt:

Der flächenmäßige Umgriff des Anhandgabe-Gegenstandes, Inhalte der Anhandgabevereinbarung und der späteren Kaufverträge sowie das weitere Vorgehen hinsichtlich einer erforderlichen Prüfung der Beihilfethematik sowie der Einbindung der Kommunalaufsicht hinsichtlich einer kommunalrechtlichen Prüfung.

In diesem Gespräch konnte ein Einvernehmen in folgenden Punkten erzielt werden:

- Vor Abschluss der Anhandgabephase wird ein neues Verkehrswertgutachten anhand des derzeit gültigen Bebauungsplanes erstellt;
- „Besserungsschein“ – im Falle höherwertiger Nutzungen oder höherer BGF-Werte einzelner Objekte werden Nachzahlungen auf Basis der aktualisierten Verkehrswerte fällig;
- Die PIH wird in der Anhandgabephase ihre Wirtschaftlichkeitsberechnungen und erwarteten Überschüsse offenlegen;
- Die Finanzierung der einzelnen Bauabschnitte wird durch Bankbestätigung einer oder mehrerer europäischer Kreditinstitute nachgewiesen. Für die Erschließung werden zusätzlich Bankbürgschaften vorgelegt, für die sozio-kulturellen Projekten prüft die PIH die Möglichkeiten von Bankbürgschaften oder ähnliche Sicherheiten.
- In die Kaufverträge werden Baugebote mit Fristsetzung (2 Jahre) aufgenommen;
- Für die Schuppenanierungen ist der Gestaltungsbeirat zu beteiligen.
- Bei Neubauten sind städtebauliche Wettbewerbe durchzuführen.
- Nochmals wurde darauf verwiesen, dass bauliche Veränderungen an den Schuppen grundsätzlich unter den Bestandsschutz fallen, für die Neubauten aber die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten; es soll soweit möglich mit Dispensen gearbeitet werden statt eines B-Planänderungsverfahrens.
- Für die Hotelbebauung auf der Fläche im Eingangsbereich der nördlichen Wallhalbinsel soll ein Wettbewerb in Abstimmung mit der HL erfolgen, geplant ist ein 3-4 Sterne Hotel.

Die Fläche wird in den Umgriff einbezogen. Der Kaufpreis erfolgt auf der Basis des Gutachterwertes für eine Hotelbebauung.

- Einbezogen wird in die Anhandgabe auch die Fläche für die Bebauung mit einem Gebäude für den Strandsalon und die Pachtflächen des Strandsalons. Konsens besteht darüber, dass die vertragliche Bindung für den Strandsalon erst erfolgt, wenn die Gesamtentwicklung der nördlichen Wallhalbinsel gesichert ist, die Verträge für den Strandsalon sollen als letzte geschlossen werden. Hinsichtlich des Gebäudes des Strandsalons wird von der HL ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 30 Jahren vorgeschlagen mit einem Erbbauzins von 7 % auf den vom Gutachterausschuss festgestellten Bodenwert i.H. v. 710 Euro. Der Pachtvertrag über die Außenflächen soll die gleiche Laufzeit wie das Erbbaurecht erhalten und ist in der Höhe im Rahmen der Projektentwicklung zu verhandeln. PIH prüft die Frage des Erbbaurechtes.
- Konsens besteht auch darüber, dass die Zugänglichkeit der Spitze auch bei einer Nutzung durch den Strandsalon erhalten bleiben muss, lediglich temporäre Beschränkungen bei Veranstaltungen sind möglich. Es besteht ebenfalls Einigkeit darüber, dass es sich bei der Freifläche auf der Spitze der Nördlichen Wallhalbinsel um eine städtebaulich besonders hochwertige Fläche handelt, die nicht nur jedem Bürger/BürgerIn zugänglich sein, sondern dem Ort und der Lage angemessen gestaltet werden muss. Entsprechende Auflagen würden Bestandteil des Pachtvertrages über die Außenfläche werden.
- Uneinigkeit besteht weiterhin in der Forderung der PIH, den Bebauungsplan entsprechend der Planung anzupassen, sofern die EU Kommission nicht notifiziert. Beide Seiten prüfen die Möglichkeit einer nicht verpflichtenden Verhandlungsklausel.

Im Hinblick auf die Beihilfethematik hat die PIH gebeten, die Anhandgabevereinbarung erst nach Stellungnahme der Kommunalaufsicht zu den beihilferechtlichen und haushaltsrechtlichen Fragen abzuschließen. Der Bereich Recht bereitet ein Schreiben an die Kommunalaufsicht vor und wird voraussichtlich in den nächsten 14 Tagen an die Kommunalaufsicht schreiben. Die Beteiligten streben eine Klärung durch die Kommunalaufsicht bis Ende des Jahres an.

Die Vertreter der HL werden die Verwaltungsspitze informieren, die PIH wird in die Fraktionen kommunizieren, dass eine weitgehendste Einigung zum Umgriff erfolgt ist und wegen der Beihilfethematik die Unterzeichnung der Anhandgabevereinbarung zurückgestellt bis zum Vorliegen der Stellungnahme der Kommunalaufsicht, angestrebt ist eine Unterzeichnung Ende des Jahres 2016.

Im Auftrag

Conja Grau