



Vorsitz: Ulrich Krause
 Sachbearbeiter/in: Jan Ehrich
 Telefon: (04502 - 804 107)
 E-Mail: (jan.ehrich@luebeck-tourismus.de)
Lübeck, den 25. Juni 2018

EINLADUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 1. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" (Konstituierende Sitzung) lade ich Sie herzlich ein.

Termin: 02.07.2018, 15:00 Uhr (VORGEZOGENER SITZUNGSBEGINN)

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

Für die Vorbesprechungen stehen der SPD das Büro von Herrn Senator Schindler (6. OG), der CDU der Besprechungsraum 2 (vor dem Sitzungssaal, Hofseite) und den weiteren Fraktionen der Große Sitzungssaal 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. 40 vom 14.05.2018 - öffentlicher Teil	
3.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1.	Einzelhandelsentwicklung	
3.2.	Mitteilungen der Verwaltung	
3.3.	Neue Anfragen	

4.	Berichte	
4.1.	Bericht über die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zur Quote von 30 % gefördertem Wohnungsbau im 1. Förderweg in der Verwaltungspraxis (5.610)	VO/2018/05863
	<i>zurückgestellt in der 40. Sitzung des WiA & KBT-A am 14.05.2018</i>	
4.2.	Quartalsbericht I / 2018 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde	VO/2018/06084
5.	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
5.1.	CDU: Erbbaurechte - Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14 Antrag der CDU-Fraktion - VO/2018/05901	VO/2018/06053
	<i>zurückgestellt in der 40. Sitzung des WiA & KBT-A am 14.05.2018</i>	
5.2.	grün+alternativ+links (GAL): Änderungsantrag zu VO/2018/05901 »CDU - Erbbaurechte: Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage« Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14.1 Änderungsantrag der Fraktion grün+alternativ+links (GAL) - VO/2018/05930	VO/2018/06054
	<i>zurückgestellt in der 40. Sitzung des WiA & KBT-A am 14.05.2018</i>	
6.	Anträge von Ausschussmitgliedern	
6.1.	AM Prieur, AM Krause (CDU): Vorderreihe als verkehrsberuhigten Bereich	VO/2018/06122
6.2.	AM Prieur, AM Krause (CDU): Beschränkung der Parkzeiten	VO/2018/06123
7.	Verschiedenes	

Nichtöffentlicher Teil:

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

8.	Niederschrift Nr. 40 vom 14.05.2018 - nicht öffentlicher Teil	
9.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
9.1.	Einzelhandelsentwicklung	
9.2.	Mitteilungen der Verwaltung	
9.3.	Neue Anfragen	
10.	Beschlussvorlagen	
10.1.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Gärtnergasse	VO/2018/06045
10.2.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Gärtnergasse	VO/2018/06055
10.3.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Gärtnergasse	VO/2018/06052
10.4.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Jungborn	VO/2018/06056
10.5.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Stargasse	VO/2018/06057
10.6.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Nachtigallensteg	VO/2018/06060
10.7.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Kuckucksruf	VO/2018/06061
10.8.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Ringstedtenweg	VO/2018/06062
11.	Verschiedenes	

Öffentlicher Teil:

12.	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ulrich Krause

Ulrich Krause
Vorsitzender

**NIEDERSCHRIFT**

(öffentlicher Teil)

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

Sitzungstermin:	Montag, 14.05.2018
Sitzungsbeginn:	16:30 Uhr
Sitzungsende:	17:31 Uhr
Sitzungsort:	Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordter Allee 2- 6, 23560 Lübeck,
Anwesende Mitglieder	
Vorsitz	
Ulrich Krause- CDU	
Mitglieder aus der Bürgerschaft	
Jörg Hundertmark- SPD	
Manfred Kirch- FDP	
Jochen Mauritz- CDU	Vertretung für: Herrn Zander
Marcellus Niewöhner- BfL	Vertretung für: Herrn Haider
Peter Reinhardt- SPD	
stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.	
Markus Hagge- SPD	Vertretung für: Herrn Sankewitz
Susanne Knoll- SPD	
Dr. Volker Koß- grün+alternativ+links (GAL)	Vertretung für: Frau Jansen
Willi Meier- CDU	
Claus Schaafberg- Bü90/DIEGRÜNEN	
Bernhard Simon- CDU	

Verwaltung	
Senator Sven Schindler- FB 2 Wirtschaft und Soziales	
Ralf Kuschmierz- 2.020 Fachbereichscontrolling	
Piroska Csösz- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	
Conja Grau- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	
Uwe Kirchhoff- 2.830 Kurbetrieb Travemünde	
Protokollführung	
Jan Ehrich- 2.830 Kurbetrieb Travemünde	
Gäste	
Olivia Kempke- Lübeck Management e.V.	Teilnahme im öffentl. Teil (TOP 1-7)
Sonstige Personen	
Jürgen Cladow- Seniorenbeirat	
Gerd Maertens- Seniorenbeirat	

Entschuldigte Mitglieder	
Vorsitz	
Andreas Zander- CDU	abwesend
Mitglieder aus der Bürgerschaft	
Antje Jansen- FEIE WÄHLER & GAL	abwesend
Andreas Sankewitz- SPD	abwesend
Thomas Thalau- CDU	abwesend
stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.	
Katja Dick- BfL	abwesend
Christian Haider- BfL	abwesend
Ingo Voht- FREIE WÄHLER&DIE LINKE	abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung
1.1.	Verpflichtung von nicht der Bürgerschaft angehörenden Ausschussmitgliedern
1.2.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
1.3.	Anträge und Beschlüsse zur Tagesordnung
2.	Niederschrift Nr. 39 vom 12.03.2018 - öffentlicher Teil
3.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen
3.1.	Einzelhandelsentwicklung
3.2.	Mitteilungen der Verwaltung
3.2.1.	Konditionen für beantragte vorzeitige Verlängerungen von Erbbaurechtsverträgen (Beispiele)
3.3.	Neue Anfragen
3.3.1.	Anfrage AM Jörg Hundertmark: Sachstand zum Restaurant Lachwehr Vorlage: VO/2018/06071
3.3.2.	Anfrage AM Jörg Hundertmark: Nutzungen für die ehemalige Skaterbahn am Leuchtenfeld Vorlage: VO/2018/06072
3.3.3.	Anfrage AM Jörg Hundertmark: Nutzung des Parkplatzes bei der MuK Vorlage: VO/2018/06078
4.	Berichte
4.1.	Bericht über die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zur Quote von 30 % gefördertem Wohnungsbau im 1. Förderweg in der Verwaltungspraxis (5.610) Vorlage: VO/2018/05863

5.	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft
5.1.	CDU: Erbbaurechte - Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14 Antrag der CDU-Fraktion - VO/2018/05901 Vorlage: VO/2018/06053
5.2.	grün+alternativ+links (GAL): Änderungsantrag zu VO/2018/05901 »CDU - Erbbaurechte: Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage« Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14.1 Änderungsantrag der Fraktion grün+alternativ+links (GAL) - VO/2018/05930 Vorlage: VO/2018/06054
6.	Anträge von Ausschussmitgliedern
7.	Verschiedenes
12.	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Öffentlicher Teil:

zu 1 Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung

Der stellvertretende Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)", den Seniorenbeirat, die Öffentlichkeit sowie die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung zur letzten Sitzung in der ablaufenden Wahlperiode.

Herr Krause informiert den Ausschuss darüber, dass der Vorsitzende sich im Urlaub befindet.

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

zu 1.1 Verpflichtung von nicht der Bürgerschaft angehörenden Ausschussmitgliedern

Der stellvertretende Vorsitzende bittet die Anwesenden aufzustehen und nimmt die Verpflichtung des stellvertretenden bürgerlichen Ausschussmitgliedes Markus Hagge vor.

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

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

zu 1.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit

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

zu 1.3 Anträge und Beschlüsse zur Tagesordnung

a) Herr Hundertmark stellt den Antrag, die TOP

5. Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft

5.1. CDU: Erbbaurechte - Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14 Antrag der CDU-Fraktion - VO/2018/05901
VO/2018/06053

5.2. grün+alternativ+links (GAL): Änderungsantrag zu VO/2018/05901 »CDU - Erbbaurechte: Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage« Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14.1 Änderungsantrag der Fraktion grün+alternativ+links (GAL) - VO/2018/05930
VO/2018/06054

auf die konstituierende Sitzung im Juli zu vertagen. Hierzu sprechen Herr Meier, Herr Dr. Koß, Herr Reinhardt und der stellvertretende Vorsitzende. Mit der inhaltlichen Beratung und Empfehlung für die neue Bürgerschaft sollte sich auch die neue Zusammensetzung des Ausschusses befassen.

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

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt mehrheitlich, die Tagesordnungspunkte
5.1. und 5.2. auf die nächste Sitzung zu vertagen.
(11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme)*

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, die Tagesordnungspunkte
8. bis 11. im nicht öffentlichen Teil zu behandeln.
(12 Ja-Stimmen)*

zu 2 Niederschrift Nr. 39 vom 12.03.2018 - öffentlicher Teil
--

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

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

zu 3 Anfragen / Antworten / Mitteilungen
--

zu 3.1 Einzelhandelsentwicklung

Herr Senator Schindler informiert zum ehemaligen **Aldi-Markt im Hochschulstadteil** über derzeit erfolgende Verkaufsverhandlungen. Sobald ein neuer Sachstand seitens des Eigentümers vorliegt, wird der Senator den Ausschuss unterrichten.

Herr Hundertmark bittet die Verwaltung zu einer der nächsten Sitzungen um Informationen zur weiteren **Entwicklung der ehemaligen Königspassage**. Herr Schindler sagt dies zu.

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

zu 3.2 **Mitteilungen der Verwaltung**

Herr Kirchhoff unterrichtet den Ausschuss über die Fertigstellung der umfangreichen **Reparaturarbeiten am Strandpiratenspielplatz** in Travemünde. Der 11 Jahre alte Spielplatz wurde vom Kurbetrieb für rund 50.000 Euro umfangreich saniert und steht den Strandbesuchern ab Pfingsten wieder in vollem Umfang zur Verfügung.

Zum Projekt der **ostseecard als Fahrkarte** berichtet Herr Kirchhoff von insgesamt 22 teilnehmenden Gemeinden an der Machbarkeitsstudie. Die Kosten für die Studie werden vom Land getragen. Herr Kirchhoff wird berichten, sobald ein neuer Sachstand vorliegt.

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

zu 3.2.1 **Konditionen für beantragte vorzeitige Verlängerungen von Erbbaurechtsverträgen (Beispiele)**

Herr Senator Schindler erläutert dem Ausschuss das Verfahren zur vorzeitigen Verlängerung von Erbbaurechten anhand von drei Beispielen (Anlage I).

Zu den Berechnungsmodalitäten sprechen Herr Dr. Koß, Herr Senator Schindler, Herr Meier, Herr Krause und Frau Csösz. Aus Sicht von Herrn Dr. Koß ist der verwendete Mischzins für den Erbbaurechtsnehmer keine vorteilhafte Berechnungsgrundlage. Herr Meier und Herr Krause machen deutlich, dass es sich bei der vorzeitigen Verlängerung nur um ein Angebot handelt und die Erbbaurechtsnehmer dieses nicht annehmen müssen. Nach Auskunft von Frau Csösz sind in den letzten Monaten 87 Wünsche nach Verlängerung im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften eingegangen.

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

zu 3.3 **Neue Anfragen**

zu 3.3.1 **Anfrage AM Jörg Hundertmark: Sachstand zum Restaurant Lachwehr Vorlage: VO/2018/06071**

Anfrage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte dem Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ einen Sachstandsbericht zum Restaurant Lachwehr - insbesondere zu den Aussichten für eine erneute Gastronomie in dem Gebäude - zu berichten.

*Beste Grüße
Jörg Hundertmark*

Herr Hundertmark erläutert seine Anfrage und erkundigt sich nach den Chancen zur weiteren Entwicklung des Objektes. Hierzu sprechen Herr Schindler, Herr Reinhardt und Herr Schaafberg. Das Objekt gehört dem Lübecker-Motorboot-Club e. V. und dieser ist nicht mehr an die Vermietung für einen Restaurantbetrieb gebunden. Herr Reinhardt äußert hierzu, dass der Club eine Umnutzung zu Büroräumen angestrebt hatte und hierfür extra die Grunddienstbarkeit der HL aufgehoben wurde. Eine Verlegung der Küche aus dem Keller in einen neuen Anbau ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich.

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

**zu 3.3.2 Anfrage AM Jörg Hundertmark:
Nutzungen für die ehemalige Skaterbahn am Leuchtenfeld
Vorlage: VO/2018/06072**

Anfrage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte dem Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ zu berichten, welche Nutzungen für die ehemalige Skaterbahn am Leuchtenfeld vorgesehen sind und auch eine Nutzung als Parkplatz in Betracht kommt. Seitens der LTM wird die Fläche u. a. als Logistikfläche für Veranstaltungen angeboten (siehe Anlage).

*Beste Grüße
Jörg Hundertmark*

Herr Kirchhoff erläutert, dass es sich bei der Nutzung als Logistikfläche lediglich um eine temporäre Zwischennutzung handelt. Das von der Bürgerschaft beschlossene Konzept zur Neugestaltung der Travepromenade beinhaltet auch ein Nutzungskonzept für das Leuchtenfeld. Die Bürgerschaft hat die Verwaltung hierzu mit der Umsetzung eines Bebauungsplanverfahrens beauftragt, dass die konkreten Nutzungen regeln soll.

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

**zu 3.3.3 Anfrage AM Jörg Hundertmark:
Nutzung des Parkplatzes bei der MuK
Vorlage: VO/2018/06078**

Anfrage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte dem Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ zu berichten, welche Möglichkeiten bei Kongressen bestehen, die Interessen der MuK, die Interessen der Busunternehmer und des bei der MuK ansässigen Reeders besser unter einen Hut zu bekommen. Anlass für die Anfrage ist die Berichterstattung in den LN zu diesem Thema.

*Beste Grüße
Jörg Hundertmark*

Herr Hundertmark nimmt Bezug auf einen Artikel in den Lübecker Nachrichten und bittet die zuständigen Stellen um eine bessere Kommunikation und Abstimmung der verschiedenen Nutzungen im Bereich der MuK. Herr Senator Schindler sagt eine Rücksprache mit der MuK, der KWL und dem Bereich Verkehr zu. Herr Schindler klärt, ob seitens der zuständigen Personen eine Teilnahme an der nächsten Sitzung für einen mündlichen Bericht möglich ist.

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

zu 4	Berichte
-------------	-----------------

zu 4.1	Bericht über die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zur Quote von 30 % gefördertem Wohnungsbau im 1. Förderweg in der Verwaltungspraxis (5.610) Vorlage: VO/2018/05863
---------------	---

Zum vorliegenden Bericht sprechen Herr Dr. Koß, Herr Senator Schindler und Herr Reinhardt. Herr Dr. Koß spricht die Förderung von kleinen Genossenschaften an. Herr Schindler erläutert, dass der Bericht den aktuellen Sachstand der Bauverwaltung darlegt. Aus Sicht von Herrn Reinhardt sollten offene Fragen unter Anwesenheit der Bauverwaltung erörtert und der Bericht daher zurückgestellt werden.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, den Bericht
auf die nächste Sitzung zu vertagen.
(12 Ja-Stimmen)*

zu 5	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft
-------------	--

zu 5.1	CDU: Erbbaurechte - Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14 Antrag der CDU-Fraktion - VO/2018/05901 Vorlage: VO/2018/06053
---------------	---

*Die Überweisung wurde bei Eintritt
in die Tagesordnung vertagt.*

zu 5.2	grün+alternativ+links (GAL): Änderungsantrag zu VO/2018/05901 »CDU - Erbbaurechte: Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage« Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14.1 Änderungsantrag der Fraktion grün+alternativ+links (GAL) - VO/2018/05930 Vorlage: VO/2018/06054
---------------	--

*Die Überweisung wurde bei Eintritt
in die Tagesordnung vertagt.*

zu 6 Anträge von Ausschussmitgliedern

Es liegt nichts vor.

zu 7 Verschiedenes

Zu einer Frage von Herrn Meier zur **Überarbeitung der Internetseite der HL** verweist Herr Schindler auf die Zuständigkeit und Beratung im Hauptausschuss. Sobald ein Konzept vorliegt, sollte dieses auch im Wirtschaftsausschuss vorgestellt werden.

Fragen von Herrn Cladow zum **Pflegezustand in den Kurgrünanlagen in Travemünde** und zur **Buslinie in Richtung Grünstrand** beantwortet Herr Kirchhoff. Der Kurbetrieb hat einen einheitlichen Pflegestandard auf allen Flächen des inneren Kurgebietes und wird den Pflegezustand entsprechend überprüfen. Die Erweiterung des Linienplanes wird mit der LVG erörtert.

Herr Hundertmark dankt dem Ausschuss für die vertrauensvolle Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren, da er für die neue Wahlperiode nicht erneut kandidiert hat.

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

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

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

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

zu 12 Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

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

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

Lübeck, den 22. Mai 2018

gez. Ulrich Krause

Ulrich Krause
Vorsitzende/r

gez. Jan Ehrich

Jan Ehrich
Protokollführung

Gem. Beschluss der Bürgerschaft vom 24.11.2016 (Vorlagen-Nr. 2016/04416) ist der **Bodenwert mit Stand 31.12.2014** für die vom o.g. Bürgerschaftsbeschluss betroffenen Erbbaurechte noch bis zum 31.12.2017 gültig, sofern bis zu diesem Zeitpunkt die schriftliche Bestätigung des Kaufinteresses oder der Erbbaurechtsverlängerung vorliegt.

Dinglicher Erbbauins (4 %)

5.542,99 EUR / Jahr

Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2c) der o.g. Vorlage beträgt 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes (ohne 10 %) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen. Dieser errechnet sich wie folgt:

Richtwert je m ² :	130,00 EUR
Grundstücksgröße:	1.316 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeff.:	0,81
angepasster Bodenwert je m ² :	105,30 EUR
angepasster Kaufpreis:	138.574,80 EUR
Erbbauzins 4 %	5.542,99 EUR

Erbbauzins unter Berücksichtigung des unrentierlichen Grundstücksanteils

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 ist der Erbbauzins Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Gartenflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m² hinausgehen, auf ¼ des Erbbauzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Auf Basis des dinglich errechneten Erbbauzinses in Höhe von 5.542,99 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

EUR 3.277,80.

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

Erbbauzins / m ²	4,21 EUR
25 % Erbbauzins / m ² (schraffierte Fläche)	1,05 EUR

m ²			
600	x	4,21 EUR	2.526,00 EUR
716 (schraffierte Fläche)	x	1,05 EUR	751,80 EUR
			3.277,80 EUR

Eine Überprüfung hinsichtlich der Bebauung wird alle 3 Jahre durch den Bereich erfolgen. Grundlage ist der Luftbildplan bei Abschluss des neuen Erbbaurechtsvertrages (s. Anlage 2)

Mischzins

2.793,70 EUR / Jahr entspricht: 2,02 %

Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 2c) unter Anwendung der Mischzins-Berechnung schuldrechtlich ermäßigt werden.

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

6	x	50,48 €	=	302,88 €
34	x	3.277,80 €	=	111.445,20 €
				<hr/>
				111.748,08 €
				<hr/>
				2.793,70 €
		: 40		

Stufenmodell

Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 18.05.2017, Ziffer 3 ist für den heutigen Erbbauberechtigten höchstpersönlich folgendes Stufenmodell zu gewähren

1. - 10. Jahr auf 50 %	1.396,85 € entspricht	1,01 %
11. - 20. Jahr auf 75 %	2.095,28 € entspricht	1,51 %
ab dem 21. Jahr	2.793,70 € entspricht	2,02 %

Während der Stufenlaufzeit ist keine Anpassung im Rahmen der Wertsicherungsklausel vorzunehmen.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbssteuer sind von der Erbbauberechtigten zu tragen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Erträge

Mindererträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan; Konto: 111020000.4411001	50,48 EUR
Mehrerträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan Konto: 111020000.4411001	1.396,85 EUR

Lübeck, 14.03.2018


Sven Schindler
Senator

Gem. Beschluss der Bürgerschaft vom 24.11.2016 (Vorlagen-Nr. 2016/04416) ist der **Bodenwert mit Stand 31.12.2014** für die vom o.g. Bürgerschaftsbeschluss betroffenen Erbbaurechte noch bis zum 31.12.2017 gültig, sofern bis zu diesem Zeitpunkt die schriftliche Bestätigung des Kaufinteresses oder der Erbbaurechtsverlängerung vorliegt.

Dinglicher Erbbauzins (4 %)

5.723,41 EUR / Jahr

Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2c) der o.g. Vorlage beträgt 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes (ohne 10 %) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen. Dieser errechnet sich wie folgt:

Richtwert je m ² :	195,00 EUR
Grundstücksgröße:	789 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeff.:	0,93
angepasster Bodenwert je m ² :	181,35 EUR
angepasster Kaufpreis:	143.085,15 EUR
Erbbauzins 4 %	5.723,41 EUR

Erbbauzins unter Berücksichtigung des unrentierlichen Grundstücksanteils

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 ist der Erbbauzins Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Gartenflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m² hinausgehen, auf ¼ des Erbbauzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Auf Basis des dinglich errechneten Erbbauzinses in Höhe von EUR 5.723,41 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

EUR 4.692,09.

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

Erbbauzins / m ²	7,25 EUR
25 % Erbbauzins / m ² (schraffierte Fläche)	1,81 EUR

m ²			
600	x	7,25 EUR	4.350,00 EUR
189 (schraffierte Fläche)	x	1,81 EUR	342,09 EUR
			4.692,09 EUR

Eine Überprüfung hinsichtlich der Bebauung wird alle 3 Jahre durch den Bereich erfolgen. Grundlage ist der Luftbildplan bei Abschluss des neuen Erbbaurechtsvertrages (s. Anlage 2)

Mischzins

3.161,68 EUR / Jahr (entspricht 2,21 %)

Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 2c) unter Anwendung der Mischzins-Berechnung schuldrechtlich ermäßigt werden.

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

10	x	100,85 €	=	1.008,50 €
20	x	4.692,09 €	=	93.841,80 €
				<hr/>
				94.850,30 €
				<hr/>
				3.161,68 €

Härtefallregelung (2 %)

1.580,84 EUR / Jahr (entspricht 1,10 %)

Gem. Bürgerschaftsbeschluss kann der dinglich vereinbarte Erbbauzins (4 %) schuldrechtlich um 2 % ermäßigt werden, wenn die Erbbauberechtigten mind. 20 Jahre Erbbauberechtigte sind und die Einkommensgrenzen gem. den §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) für eine Wohnberechtigungsschein nicht überschritten werden.

Die Erbbauberechtigte, [REDACTED] ist seit Oktober 1985 Erbbauberechtigte. Ferner liegt die Bescheinigung des Bereiches soziale Sicherung / Wohnungswesen vom 24.03.2017 vor, dass eine Unterschreitung der Einkommensgrenze um 48,16 % erfolgt. Somit werden die Voraussetzungen für die Reduzierung des Erbbauzinses auf 2 % von der Erbbauberechtigten erfüllt.

Die Ermäßigung gilt solange, wie die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind. Ein entsprechender Nachweis ist von der Erbbauberechtigten alle 3 Jahre zu erbringen.

Stufenmodell

Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 18.05.2017, Ziffer 3 ist für den heutigen Erbbauberechtigten höchstpersönlich folgendes Stufenmodell zu gewähren

1. - 10. Jahr auf 50 %	790,42 € entspricht 0,55 %
11. - 20. Jahr auf 75 %	1.185,63 € entspricht 0,83 %
ab dem 21. Jahr	1.580,84 € entspricht 1,10 %

Während der Stufenlaufzeit ist keine Anpassung im Rahmen der Wertsicherungsklausel vorzunehmen.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbssteuer sind von der Erbbauberechtigten zu tragen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Erträge

Mindererträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan; Konto: 111020000.4411001	100,85 EUR
Mehrerträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan Konto: 111020000.4411001	790,42 EUR

Lübeck, 14. 03. 2018


Sven Schindler
Senator

Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

1. Gegenstand

Das mit einem bis zum 31.12.2028 befristeten Erbbaurecht für [REDACTED] belastete Grundstück in Lübeck, Am Heidkoppelgraben [REDACTED] (der Gemarkung Strecknitz) ist vorzeitig **um 40 Jahre zu verlängern.**

Mit Schreiben vom 23.06.2017 wurden die Erbbauberechtigten gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 28.04.2016 und 18.05.2017 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechtes informiert. Mit Schreiben vom 04.10.2017 teilten die Erbbauberechtigten mit, dass sie das Erbbaurecht um 40 Jahre und unter Anwendung der Mischzins-Berechnung verlängern möchten.

Unter Berücksichtigung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 28.04.2016 und 18.05.2017 ist der Erbbaurechtsvertrag unter Berücksichtigung folgender Eckpunkte zu schließen:

Laufzeit **40 Jahre**

Gem. Beschlusspunkt 2a) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 – und 99 Jahre wählen.

Grundstückswert **146.966,40 EUR**

Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertekarte (Stand 31.12.2014) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wie folgt:

Richtwert je m ² :	160,00 EUR
Grundstücksgröße:	1.134 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeff.:	0,81
angepasster Bodenwert je m ² :	129,60 EUR
angepasster Grundstückswert:	146.966,40 EUR

Gem. Beschluss der Bürgerschaft vom 24.11.2016 (Vorlagen-Nr. 2016/04416) ist der **Bodenwert mit Stand 31.12.2014** für die vom o.g. Bürgerschaftsbeschluss betroffenen Erbbaurechte noch bis zum 31.12.2017 gültig, sofern bis zu diesem Zeitpunkt die schriftliche Bestätigung des Kaufinteresses oder der Erbbaurechtsverlängerung vorliegt.

Dinglicher Erbbauins (4 %)

5.878,66 EUR / Jahr

Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2c) der o.g. Vorlage beträgt 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes (ohne 10 %) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen. Dieser errechnet sich wie folgt:

Richtwert je m ² :	160,00 EUR
Grundstücksgröße:	1.134 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeff.:	0,81
angepasster Bodenwert je m ² :	129,60 EUR
angepasster Kaufpreis:	146.966,40 EUR
Erbbauzins 4 %	5.878,66 EUR

Erbbauzins unter Berücksichtigung des unrentierlichen Grundstücksanteils

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 ist der Erbbauzins Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Gartenflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m² hinausgehen, auf ¼ des Erbbauzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Auf Basis des dinglich errechneten Erbbauzinses in Höhe von 5.878,66 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

EUR 3.802,20.

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

Erbbauzins / m ²	5,18 EUR
25 % Erbbauzins / m ² (grau hinterlegte Fläche)	1,30 EUR

m ²			
600	x	5,18 EUR	3.108,00 EUR
534 (grau hinterlegte Fläche)	x	1,30 EUR	694,20 EUR
			3.802,20 EUR

Eine Überprüfung hinsichtlich der Bebauung wird alle 3 Jahre durch den Bereich erfolgen. Grundlage ist der Luftbildplan bei Abschluss des neuen Erbbaurechtsvertrages (s. Anlage 2)

Mischzins

2.780,51 EUR / Jahr (entspricht 1,89 %)

Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 2c) unter Anwendung der Mischzins-Berechnung schuldrechtlich ermäßigt werden.

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

11	x	86,98 €	=	956,78 €
29	x	3.802,20 €	=	110.263,80 €
				<hr/>
				111.220,58 €
				<hr/>
				2.780,51 €

: 40

Erbbauzins unter Berücksichtigung einer Familienermäßigung

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 kann der schuldrechtliche vereinbarte Erbbauzins für jedes im Haushalt lebende Kind, für das Kindergeld bezogen wird, schuldrechtlich um 20 % ermäßigt werden. Die Ermäßigung wird max. für vier Kinder gewährt.

Ferner muss das Erbbaurecht selbst bewohnt werden. Wenn weiteres Wohneigentum besteht und Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden, wird die Ermäßigung nicht gewährt.

Die Erbbauberechtigten [REDACTED] bewohnen mit ihrem Kind das Erbbaurecht und legten die Verdienstabrechnung der Hansestadt Lübeck von [REDACTED] von Januar 2018 mit der Kindergeldzahlung für ein Kind vor. Nach Aussage des Bereiches Personal- und Organisationservice der Hansestadt Lübeck werden bei Erstbezug des Kindergeldes bis zum 18. Lebensjahr keine Kindergeldbescheide ausgestellt. Daher wird die Verdienstabrechnung als Nachweis bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres anerkannt. Außerdem wurde der Einkommenssteuerbescheid vom 20.09.2017 vorgelegt. Aus dem Einkommenssteuerbescheid gehen keine Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung hervor. Somit werden die Voraussetzungen für die Gewährung der Ermäßigung des Erbbauzinses um 20 % erfüllt.

Die Ermäßigung gilt solange, wie die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die entsprechenden Nachweise sind von den Erbbauberechtigten jährlich zu erbringen.

Auf Basis des errechneten Mischerbbauzinses von 2.780,51 EUR ergibt sich ein schuldrechtlich ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

2.224,41 EUR / Jahr (entspricht 1,51 %)

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt:

1 Kind	20% von	2.780,51 €	556,10 €
verbleibender zu zahlender Erbbauzins			2.224,41 €

Stufenmodell

Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 18.05.2017, Ziffer 3 ist für den heutigen Erbbauberechtigten höchstpersönlich folgendes Stufenmodell zu gewähren

1. - 10. Jahr auf 50 %	1.112,21 € entspricht 0,76 %
11. - 20. Jahr auf 75 %	1.668,31 € entspricht 1,14 %
ab dem 21. Jahr	2.224,41 € entspricht 1,51%

Während der Stufenlaufzeit ist keine Anpassung im Rahmen der Wertsicherungsklausel vorzunehmen.


Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbssteuer sind von den Erbbauberechtigten zu tragen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Erträge

Mindererträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan; Konto: 111020000.4411001	86,98 EUR
Mehrerträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan Konto: 111020000.4411001	1.112,21 EUR

Lübeck, 16.04.2018


Sven Schindler
Senator



► Nr. VO/2018/05863
öffentlich

Lübeck, 26.02.2018

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Katharina Belchhaus (E-Mail: katharina.belchhaus@luebeck.de Telefon: 122-6110)

Bericht über die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zur Quote von 30 % gefördertem Wohnungsbau im 1. Förderweg in der Verwaltungspraxis (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.03.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.03.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.03.2018	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.03.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
08.05.2018	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
14.05.2018	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Die Bürgerschaft hat am 28. Januar 2016 beschlossen (VO/2015/02984):

In allen Stadtteilen soll künftig die Quote des geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderweg bei Neubauten und Modernisierungen mindestens 30 % betragen. Dabei sind Stadtteile mit einer geringen Quote von geförderten Wohnungen mit Priorität zu versehen. Auf eine ausgewogene Mischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau ist zu achten.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 1.300 Bereich Recht
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 2.500 Soziale Sicherung

Ergebnis: Zustimmend bzw. keine rechtlichen Bedenken

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

Ja
 Nein
Belange von Kindern und Jugendlichen werden nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Bericht:

Die Formulierung des Bürgerschaftsbeschlusses eröffnet Interpretationsspielräume. Folgender Bericht erläutert, wie die Verwaltung den Beschluss in der Planungs- und Ausschreibungspraxis umsetzt.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

Als öffentlich geförderter Wohnungsbau werden Vorhaben bezeichnet, die unter Bereitstellung von staatlichen Fördermitteln errichtet oder modernisiert werden.

Im **Mietwohnungsbau** verpflichtet sich der Bauherr mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln, Wohnungen für einen festgelegten Zeitraum (Zweckbindung) zu einem festgesetzten m²-Mietpreis (Mietpreisbindung) an Wohnungssuchende zu vergeben, die auf dem freien Wohnungsmarkt besondere Probleme haben, sich mit Wohnraum zu versorgen (Belegungsbindung). Voraussetzung für die Vergabe einer öffentlich geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein.

Rechtliche Grundlage für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist das Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein - SHWoFG. Gemäß Finanzierungsrichtlinie sieht die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein für den Neubau von Mietwohnungen zwei Förderwege vor.

Im **1. Förderweg** ist der förderfähige Anteil an den Investitionskosten höher und kann zusätzlich bezuschusst werden; dafür sind die Mietpreis- und Belegungsbindungen strenger geregelt. Die förderfähige Wohnungsgröße für einen 4-Personen-Haushalt beträgt maximal 85 m² (in Mietreihenhäusern maximal 95 m²); der Mietpreis darf in den ersten vier Jahren in der Regionalstufe III, zu der Lübeck gehört, derzeit 5,65 €/m² nicht übersteigen¹. Die Bindungsdauer beträgt i. d. R. 35 Jahre.

Der förderfähige Anteil an den Gesamtkosten im **2. Förderweg** ist niedriger; dafür sind die Zweckbindungen kürzer (i. d. R. 20 Jahre) und die Fördermiete liegt in den ersten vier Jahren bei derzeit 7,30 €/m².

Neben Neubaumaßnahmen kann eine Förderung auch für eine Investition in den Bestand in Anspruch genommen werden. Durch die **geförderte Teilmodernisierung, Modernisierung oder Sanierung** entstehen neue Zweckbindungen bzw. verlängern sich noch bestehende Bindungen. Auch hierfür gibt es den 1. und den 2. Förderweg.

Als drittes - neben Neubauförderung und Modernisierungsförderung - kann eine Förderung für den **Erwerb von Zweckbindungen im Mietwohnungsbau** in Anspruch genommen werden.

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln wirkt sich aufgrund der genannten Bindungen auf die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben aus. Je höher die Ausgaben für den Grunderwerb, desto länger währt der Zeitraum, bis die Maßnahme sich „rechnet“, da der hohe Bodenwert nicht in Form höherer Mieten bzw. Wohnungsverkäufen weitergegeben werden kann. Ist Grundeigentum vorhanden, amortisiert sich auf Flächen mit hohen Bodenwerten freifinanzierter Mietwohnungsbau oder eine Eigentumsmaßnahme schneller als auf anderen Flächen.

Hinzu kommt ein erhöhter organisatorischer Aufwand bei der Vermietung von geförderten Wohnungen, z. B. durch die Prüfung der Wohnberechtigung oder bei Benennungsrechten.

¹ Die Erhöhung der Fördermieten wird noch im Frühjahr 2018 erfolgen. Geplant sind in Regionalstufe III 5,95 EUR/m².

Viele private Projektentwickler verzichten daher auf den Bezug von staatlichen Fördermitteln. Mit Bezug auf den Bürgerschaftsbeschluss aus dem Jahr 2016 werden sie jedoch mit gesonderten städtebaulichen Verträgen oder mit der Hansestadt Lübeck abzuschließenden Grundstückskaufverträgen verpflichtet, mindestens 30 % geförderten Wohnungsbau im 1. Förderweg umzusetzen.

Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses durch die Verwaltung

Die Verwaltung setzt den Beschluss bei zwei Vorgängen um:

1. Bei der **Aufstellung von Bebauungsplänen**, die Wohnbauflächen festsetzen:
 - Bei der Ausgestaltung der städtebaulichen Verträge nach § 11 Baugesetzbuch beabsichtigt die Hansestadt Lübeck mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass dieser sich verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist 30 % der Wohnfläche des zulässigen Geschosswohnungsbaus im 1. Förderweg zu errichten.
 - Bei Bebauungsplangebieten, die stadteigene Flächen überplanen, wird diese Verpflichtung in die Ausschreibungen und in die darauf fußenden Grundstückskaufverträge aufgenommen.
2. Bei der **öffentlichen Ausschreibung von städtischen Liegenschaften**, die auf Grundlage bereits bestehenden Planungsrechts gemäß § 30 oder § 34 Baugesetzbuch bebaubar sind:
 - In den Ausschreibungen sowie in den abzuschließenden Kaufverträgen wird die Verpflichtung für den Erwerber aufgenommen, auf den Grundstücken in festgelegtem Umfang (aber auf mindestens 30 % der Wohnfläche des Geschosswohnungsbaus) in einer bestimmten Frist Wohnungsbau im 1. Förderweg zu realisieren.

Bezugsgrößen für die 30 %-Quote sind der Geschosswohnungsbau und die Wohnfläche in m²

Die Verwaltung hat den Beschluss in der Praxis dahingehend konkretisiert, dass **30 % der Wohnfläche (hilfsweise der Geschossfläche) des zulässigen Geschosswohnungsbaus** als Mietwohnungen im 1. Förderweg zu errichten sind.

1. Gründe, die Verpflichtung auf die Wohnfläche **im Geschosswohnungsbau** zu beziehen, sind folgende:

Im Prinzip können Mittel für den geförderten Wohnungsbau im 1. Förderweg sowohl für Mietwohnungen in Geschosswohnungsbauten als auch für Mietreihenhäuser und mietreihenhausähnliche Wohnungen in Anspruch genommen werden.

Bei der Ausgestaltung der Vorgabe geförderten Wohnungsbau im Plangebiet zu errichten, muss die Stadt die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme berücksichtigen. D. h., die Summe der Folgekosten für die Leistungen, die zu erbringen sind und die die Stadt auf Grundlage des § 11 Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger durch öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart, muss den gesamten Umständen nach angemessen sein und darf nicht gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßen. Die Gesamtheit aller Belastungen des Vorhabenträgers darf den planbedingten Wertzuwachs nicht komplett abschöpfen. Ein gewisser und angemessener Wertzuwachs muss beim Vorhabenträger verbleiben.

Um den geförderten Wohnungsbau für den Vorhabenträger wirtschaftlich zu machen, ist in die Vertragsausgestaltung einzustellen, dass sich geförderter Wohnungsbau u.a. erst ab einem bestimmten Bauvolumen lohnt und/oder die Kompensation mit freifinanzierten Wohnungen (Querfinanzierung) gegeben sein muss.

Die Verwaltung hat daher die Forderung von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau im 1. Förderweg auf den Geschosswohnungsbau bezogen, da hier im Vergleich zur Einfa-

milienhausbebauung mehr Wohneinheiten im Verhältnis zur Fläche realisiert werden können. Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes für den Geschosswohnungsbau wird als ausreichend hoch beurteilt, um die Mindereinnahmen als Folge des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu kompensieren.

Diese Bezugnahme auf den Geschosswohnungsbau zur Umsetzung der 30 %-Vorgabe ist ähnlich in Hamburg getroffen worden. Unterschiede:

- Hamburgs Bezugsgröße sind die Anzahl der Wohnungen,
- Hamburg lässt auch den 2. Förderweg zu, lediglich ein Drittel des 30 %-Anteils (somit ca. 10 % aller Wohnungen) ist für den 1. Förderweg in Anspruch zu nehmen.

2. Als Bezugsgröße wird die **maximal realisierbare Wohnfläche** im Geschosswohnungsbau gewählt. Dieses ist eine klar definierte Größe, deren Nachweiserbringung praktikabel ist und die keinen Spielraum für Interpretationen oder Abweichungen lässt.

Da im Bebauungsplan i. d. R. keine Wohnfläche festgesetzt wird, wird die maximal realisierbare Wohnfläche hilfsweise aus der zulässigen Geschossfläche, abzüglich eines Anteils von 20 % für Erschließungs- und Wandflächen ermittelt (max. WF = zul. GF * 0,8).

Alternativ wäre der Bezug auf die **Anzahl der Wohnungen** möglich. Jedoch wird aus folgendem Grund davon abgesehen: Wird die Anzahl der Wohnungen als Nachweis für die Erfüllung der Verpflichtung genommen, so können die Bauträger geneigt sein, überwiegend kleine Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau zu errichten, um den Nachweis auf einer vergleichsweise kleineren Fläche zu erfüllen und andererseits mittlere und große Wohnungen für die freifinanzierten Wohnungen vorzuhalten. Es werden jedoch auch große Wohnungen im geförderten Wohnungsbau benötigt. Ein Bezug auf Wohneinheiten würde höchstwahrscheinlich zu einer einseitigen Entwicklung führen. Beim Bezug auf die Geschossfläche gibt es hingegen keine mindestens oder maximal zu erreichende Anzahl von Wohneinheiten, sodass hier der Wohnungsgrößenmix in Abstimmung mit dem Bereich Soziale Sicherung erfolgen kann.

Umsetzung der 30 %-Quote mit geförderten Neubau und/oder Investitionsförderung in den Bestand (Modernisierungsförderung)

Der Beschluss der Bürgerschaft vom 28. Januar 2016 beinhaltet, dass die Quote des geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderweg **bei Neubauten und Modernisierungen** mindestens 30 % betragen soll.

Mit einer **Investitionsförderung in den Bestand** im 1. Förderweg (Modernisierungsförderung) und der damit verbundenen neuen Zweckbindung oder der Verlängerung einer bestehenden Zweckbindung kann die angestrebte Zahl von geförderten Wohnungen gleichermaßen erreicht werden.

Hierbei ist allerdings einzustellen, dass die Dauer der Zweckbindung bei einer **Investitionsförderung in den Bestand** weniger als 35 Jahre beträgt. Die Dauer der Bindung errechnet sich nach der in Anspruch genommenen Maßnahme und gilt wie folgt:

- 10 Jahre bei Teilmodernisierung,
- 15 Jahre bei Modernisierung und
- 25 Jahre bei Sanierung.

Die Bindung verlängert sich um 5 Jahre, wenn erst im Zuge der Fluktuation eine Vermietung an Berechtigte erfolgt. Diese Regelung greift dann, wenn die Wohnung nicht mit einem Berechtigten belegt ist, weil sie zum Förderzeitpunkt keiner Bindung (mehr) unterlag.

Neben dem Neubau von geförderten Wohnungen im 1. Förderweg (Bindung über 35 Jahre) sind geförderte Investitionen in den Bestand (neue Zweckbindung oder Verlängerung einer bestehenden Zweckbindung) dann gleichberechtigt in Bezug auf die **Anzahl der neu zur Verfügung stehenden geförderten Wohnungen**, wenn die gemäß der 30 %-Vorgabe errechnete Wohnfläche in die Modernisierungsförderung genommen wird. Es gelten folgende Regularien:

- Bei Teilmodernisierung entsteht je 40.000.- EUR in Anspruch genommener Förderung eine Zweckbindung für eine durchschnittlich große Wohneinheit,
- bei Modernisierung entsteht je 60.000 EUR eine Zweckbindung für eine durchschnittlich große Wohneinheit,
- bei Sanierung entsteht je 80.000 EUR eine Zweckbindung für eine durchschnittlich große Wohneinheit.

Die Zweckbindung ist bei einer Bestandsförderung jedoch kürzer. Dieser „Nachteil“ wird akzeptiert.

Begründung:

- Die Dauer der Zweckbindung ist zwar kürzer, dem Wohnungsmarkt kommt jedoch in Summe genauso viel geförderte Wohnfläche zu Gute.
- Der Bürgerschaftsbeschluss beinhaltet bereits die vergleichsweise „strenge“ Vorgabe, dass der geförderte Neubau und die geförderte Modernisierung nur im 1. Förderweg zu erfolgen hat. Wenn Anteile der Förderung mit Modernisierung abgegolten werden können, entspricht dies in etwa der Hamburger Regel, die für zwei Drittel der 30 %-Quote den 2. Förderweg mit 20 Jahre Zweckbindung ermöglicht.
- Zudem ist in die Abwägung zur Gewährung einer kürzeren Zweckbindung der Fall einzustellen, dass der berechtigte Mieter zu einem späteren Zeitpunkt nach Bezug der Wohnung nicht mehr die Berechtigungsvoraussetzungen erfüllen könnte, aber dennoch als berechtigter Mieter in der günstigen Wohnung bliebe. Dies ist bei einer 20-jährigen Zweckbindung weniger von Nachteil für den Wohnungsmarkt, als bei einer 35-jährigen Zweckbindung.

Bei der Investitionsförderung in den Bestand besteht der Vorteil gegenüber einem Neubau u. U. darin, dass in den bestehenden Wohngebieten der Stellplatznachweis (oftmals ebenerdig) bereits erbracht ist. Bei einer geförderten Neubaumaßnahme nehmen demgegenüber entweder ebenerdige Stellplätze wertvolles Bauland in Anspruch oder die aus städtebaulichen Gründen geforderten Stellplätze in der Tiefgarage werden nur zum Teil angemietet.

Wird die 30 %-Quote zu Teilen oder ganz über Modernisierungsförderung erbracht, kann u. U. der dann höheranteilige freifinanzierte Neubau mit einem aufwändigeren Standard kalkuliert und errichtet werden, z. B. mit Tiefgaragen, größeren Balkonen.

Die Erfüllung der 30 %-Quote durch eine Modernisierungsförderung hat i. d. R. in dem Stadtteil zu erfolgen, in dem das neue Baugebiet durch Bauleitplanverfahren entsteht. Die genaue Verortung der neuen oder zu verlängernden Bindungen erfolgt in Abstimmung mit dem Bereich Soziale Sicherung, u. a. um sicherzustellen, dass die Lage im Stadtteil hierfür geeignet ist. Wird kein Standort als geeignet abgestimmt, ist die Quote im Neubau zu erfüllen.

Umsetzung der 30 %-Quote durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln zum Erwerb von Zweckbindungen in Mietwohnungen

Neben der Neubauförderung und der Modernisierungsförderung können auch Fördermittel für den **Erwerb von Zweckbindungen im Mietwohnungsbau** in Anspruch genommen werden. Die Zweckbindung (Vergabe der Wohnung an Wohnberechtigte) muss mindestens 10 Jahre betragen.

Die Inanspruchnahme dieses Förderinstruments umfasst der Bürgerschaftsbeschluss nicht. Nichtsdestotrotz können mit diesem Ansatz im gleichen Umfang wie bei Neubau und Modernisierung Wohnflächen in Zweckbindung genommen werden.

Auch hier hat die Erfüllung der 30 %-Quote durch dem Erwerb von Zweckbindungen i. d. R. in dem Stadtteil zu erfolgen, in dem das neue Baugebiet durch Bauleitplanverfahren entsteht. Die genaue Verortung der neuen oder zu verlängernden Bindungen sowie die Dauer der Zweckbindung erfolgt in Abstimmung mit dem Bereich Soziale Sicherung, u.a. um sicherzustellen, dass die Lage im Stadtteil hierfür geeignet ist. Wird kein Standort als geeignet abgestimmt, ist die Quote im Neubau zu erfüllen.

Vorgabe zur Errichtung freifinanzierter Mietwohnungen

Die Verwaltung beabsichtigt zudem, bei neuen Gebietsentwicklungen neben der 30 %-Vorgabe für geförderten Mietwohnungsbau im 1. Förderweg im öffentlich-rechtlichen Vertrag zusätzlich eine **Vorgabe für freifinanzierte Mietwohnungen** zu vereinbaren.

Die Vorgabe einen Anteil an Mietwohnungsbau vorzusehen, wurde bereits in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am Geniner Ufer formuliert und als Vorgabe in die Auslobung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs aufgenommen (VO/2017/05271 Beschluss vom 06.11.2017).

Ziel dieser Regelung ist es, einen angemessenen Mix an Wohnangeboten zu schaffen. Neben Eigentumswohnungen und geförderten Wohnungen, die einen Wohnberechtigungsschein voraussetzen, sollen auch Mietwohnungen (für einen festzulegenden Zeitraum) für Mietwohnungssuchende im Baugebiet angeboten werden.

Das Erfordernis für diese Regelung begründet sich damit, dass der Verkauf von Eigentumswohnungen für viele Vorhabenträger eine kurzfristig zu erzielende Rendite ermöglicht und daher attraktiv ist. Mietobjekte werden somit oftmals im Zuge von Neubaumaßnahmen nicht mehr errichtet (vgl. z. B. Geschosswohnungsbauten mit bis zu 100% Eigentumswohnungen an der Wasserkunst, an der Moislinger Allee, an der Wallstraße, am Falkendamm, am Fischereihafen, am Godewind).

Folge dieser Tendenz ist, dass zunehmend weniger Mietwohnungen am Markt sind, wodurch die Wohnungsnot verschärft wird. Dieser Tendenz soll mit einem zu vereinbarenden Anteil von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau entgegengewirkt werden.

Die Höhe des Anteils an Mietwohnungen sowie die Dauer, für die die zu realisierenden Mietwohnungen vorzuhalten sind, wird unter Einstellung der rahmengebenden Aspekte wie Standort und Summe der zu erbringenden Leistungen festgelegt (Angemessenheitsprinzip).

Förderung von Wohngruppen, Bauherrengemeinschaften und kleinen Wohnungsbaugenossenschaften

Baugemeinschaften tragen in den Wohnquartieren in besonderem Maß zum sozialen Zusammenhalt und zur Stärkung der Nachbarschaften bei.

Gleichzeitig umfasst ihre Bildung und der Bau von gemeinschaftlichen zu nutzenden Gebäuden hohen personellen, zeitlichen und damit verbunden auch finanziellen Aufwand. Die Vergabe an eine Bauherrengemeinschaft erfolgt i.d.R. nicht freiwillig, u.a. auch weil der Vorhabenträger gewisse Zeitverzögerungen für den Gruppenprozess in Kauf nehmen muss.

Aufgrund der Stärkung des sozialen Zusammenhalts sollen Wohngruppenbildungen und ihre Ansiedlung in Neubauquartieren unterstützt werden. Sie sollen daher eine Zugangserleichterung zur Beförderung ihrer Ansiedlung erhalten:

Die Geschossflächen, die von Bauherrengemeinschaften errichtet werden, werden von der Gesamtbezugsgröße der Geschossflächen, die für die 30%-Quote in Ansatz gebracht werden, herausgerechnet.

Dies wird als vertretbar beurteilt, da Lübeck die 30%-Quote auf die Wohnfläche im Geschosswohnungsbau und nicht auf die zukünftige Anzahl der Bewohner im Geschosswohnungsbau bezieht. Da jedoch die durchschnittliche zur Verfügung stehende Wohnfläche / BewohnerIn in geförderten Wohnungen deutlich kleiner ist als in freifinanzierten Wohnungen, stellen die BewohnerInnen von geförderten Wohnungen bis zu 40 bis 50 % der gesamten Bewohnerschaft im Geschosswohnungsbau. Bsp.: 85 qm Wohnfläche werden im geförderten Wohnungsbau von vier Personen bewohnt und im freifinanzierten Wohnungsbau im Durchschnitt von zwei Personen.

Ein gewisser Abschlag von der Gesamtwohnfläche im Geschosswohnungsbau wird daher als vertretbar beurteilt.

Zusammenfassung der zu treffenden Regelungen, um

- in den Stadtteilen
 - die 30 %-Quote für den geförderten Wohnungsbau im 1. Förderweg bei Neubauten
 - und Modernisierungen zu erreichen
 - sowie eine ausgewogene Mischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau zu erhalten:
- Die 30 %-Quote bezieht sich auf den geplanten Geschosswohnungsbau,
 - Bezugsgröße für die 30 %-Quote ist die maximal zu realisierende Wohnfläche im Geschosswohnungsbau,
 - die Schaffung von 30 % Wohnfläche für geförderte Wohnungen kann auch außerhalb des Bebauungsplangebiets, aber im selben Stadtteil durch „Modernisierungsförderung“ im 1. Förderweg oder durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln zum Erwerb von Zweckbindungen in Mietwohnungen erfolgen,
 - zusätzlich zur 30 %-Quote für den geförderten Mietwohnungsbau ist ein zu vereinbarendes Anteil des Geschosswohnungsbaus als freifinanzierter Mietwohnungsbau zu errichten.
 - Wohngruppen, Bauherrngemeinschaften und kleine Wohnungsbaugenossenschaften erhalten eine Zugangserleichterung durch Herausrechnung aus der 30 %-Quote.

Sicherung der Umsetzung

Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Stadt städtebauliche Verträge schließen, welche die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sichern und fördern sollen. Ein solches Ziel kann die Deckung des Wohnbedarfes von Bevölkerungsgruppen sein, die besondere Probleme auf dem freien Wohnungsmarkt haben.

Die Vorteile von städtebaulichen Verträgen bestehen darin, dass sie flexibel in der Anwendung sind und keines zeitaufwendigen Verfahrens bedürfen. Zu beachten ist allerdings, dass Nichtigkeitsgründe zu vermeiden und die Vertragspflichten zu sichern sind, sodass nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Vertragsinhalte auch tatsächlich durch den Vorhabenträger umgesetzt werden.

Folgende Inhalte sollte ein städtebaulicher Vertrag einschließen (keine abschließende Aufzählung):

- Bauverpflichtung mit Fristen
Bebauung innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft Bebauungsplan – als Nachweis hierfür gilt der Tag der Fertigstellung; die für die Realisierung der Mindestfläche notwendigen geförderten Wohnungen müssen innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung an die Berechtigten zur Verfügung gestellt werden²,
- Bereitstellungspflicht
die Bereitstellungspflicht für die geförderten Wohnungen ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern,
- Regelungen bei Weiterveräußerung
z. B. Aufnahme einer Formulierung, dass die Fläche für den geforderten Anteil des geförderten Wohnungsbaus nur zu einem angemessenen Preis weiterverkauft werden darf, der dem Erwerber die Realisierung auch ermöglicht, Zustimmungsvorbehalt der HL bei Verkauf,

² Formulierungen entlehnt vom Muster der Grundvereinbarung des Liegenschaftsamtes Karlsruhe (Stand 07.03.2016)

- Nichteinhalten der Vertragspflichten
 - z. B. Verhängung einer Vertragsstrafe bei vertragswidriger Nutzung der Grundstücksfläche mit einer Gesamtlauzeit von 15 Jahren; Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung; Vertragsstrafe bei Nichtbeantragung der Eintragung einer der vorgenannten Dienstbarkeiten innerhalb einer festzulegenden Frist nach Rechtskraft des Bebauungsplans,
- Wohnungsgrößenmix gemäß den Vorgaben des Bereichs Soziale Sicherung.

Die vorgenannten Inhalte werden dann nicht in gesonderten städtebaulichen Verträgen geregelt, wenn die Hansestadt Lübeck Verkäuferin des zu bebauenden Grundstücks ist und die Verbilligungsrichtlinie Anwendung findet. In diesen Fällen werden entsprechende Regelungen in den abzuschließenden Grundstückskaufvertrag aufgenommen.

Klauseln in städtebaulichen Verträgen zur Sicherung der Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau sind zulässig soweit sie angemessen sind. Den Einschränkungen des Investors müssen Vorteile zu seinem Gunsten gegenüber stehen, z.B. Planungsgewinne (das sind die durch die Bauleitplanung bedingten Bodenwertsteigerungen) oder die Veräußerung von Grundstücken zu verbilligten Preisen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Verpflichtung der Bauherren/Vorhabenträger zur Errichtung von geförderten Wohnungen in der Konsequenz voraussetzt, dass ausreichend kommunales Förderbudget vorhanden ist und Antragsteller Fördermittel bewilligt bekommen.

Um auch im geförderten Wohnungsbau verschiedene Wohnformen anbieten zu können, können in Einzelfällen in Abstimmung mit dem Bereich Soziale Sicherung auch gartenbezogene Wohnformen als Sozialwohnungen errichtet werden. Hierbei bieten sich insbesondere Reihenhäuser an, da es sich um eine kompakte Bauweise auf kleinen Grundstücken handelt. Somit ist ein solches Bauvorhaben wirtschaftlich besser umsetzbar. Eine allgemein verbindliche Vorgabe soll es hierfür jedoch, wie auf Seite 3 dieses Berichts ausgeführt, nicht geben. Neben Bauflächen für die Eigentumbildung (zur Bebauung mit Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern) können Reihenhäuser auch als Mietreihenhäuser durch Investoren errichtet und betrieben werden. Aufgrund der derzeitigen hohen Grundstücks- und Baukosten finden sich jedoch kaum Interessenten, die ein solches Projekt umsetzen wollen.

Bebauungspläne im Verfahren bzw. in Vorbereitung, die gemäß Konzept Flächen für Geschosswohnungsbau umfassen, für die die 30 %-Quote vertraglich gesichert werden soll:

- Fischereihafen / Baggersand³ - Travemünde (495 GWB, 40 gefördert⁴),
- Gründungsquartier (140 GWB, 12 gefördert)
- Am Ährenfeld (Kepler Quartier) - St. Gertrud (165 GWB, davon 55 gefördert),
- Rothebek⁵ - St. Jürgen (30 GWB, 30 gefördert),
- Pinassenweg – Buntekuh (24 GWB, 8 gefördert),
- Nördliche Wallhalbinsel (k.A.)
- Neue Teutendorfer Siedlung – Travemünde (50 GWB, 15 gefördert),
- Geniner Ufer – St. Jürgen (830 GWB, 275 gefördert),
- Friedhofsallee – St. Lorenz Nord (25 GWB, 8 gefördert),
- Bornkamp – St. Jürgen (20 gefördert),
- Schlutuper Straße – St. Gertrud (280 GWB, 100 gefördert),
- Schlachthof – St. Lorenz Nord (130 GWB, 40 gefördert),
- Schönböckener Straße – St. Lorenz Nord (45 GWB, 15 gefördert),

³ Rechtskraft besteht, Sicherung erfolgte im Kaufvertrag zwischen HL und Wohnungsbaukonsortium

⁴ Schätzzahlen aus Wohnungsmarktbericht 2017

⁵ Rechtskraft besteht, Sicherung erfolgt durch KWL nach Maßgabe des Verkäufers, dem Land SH

- Volksfestplatz – St. Gertrud (65 GWB, 20 gefördert),
- Güterbahnhof – St. Lorenz Süd (110 GWB, 35 gefördert).

Hinweis:

Für Wohngebiete in Bebauungsplänen die bereits beschlossen bzw. rechtskräftig sind, können im Nachgang keine Regelungen mehr getroffen werden. Die Verträge nach § 11 Baugesetzbuch sollten zeitlich vor den Auslegungsbeschluss jedoch spätestens vor Satzungsbeschluss geschlossen werden.

Dies betrifft gleichermaßen Grundstücke privater Eigentümer, auf denen eine Ersatz- oder erstmalige Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch erfolgt.

Anwendungsbeispiel Medenbreite

Das Baugebiet Medenbreite liegt im Westen des Stadtgebietes der Hansestadt Lübeck im Bereich der Siedlung Dornbreite. Der Anteil geförderten Wohnungsbaus ist in der Umgebung sehr gering. Geplant ist eine Siedlungsarrondierung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Es soll kein Anteil geförderten Wohnungsbaus umgesetzt werden.

Zu den Gründen:

Die städtebauliche Struktur des näheren Umfeldes wird von kleinteiliger, eigentumsbetonter Bauweise geprägt. Geschosswohnungsbau, der sich vordergründig für geförderten Wohnungsbau anbietet, würde sich städtebaulich nicht einfügen.

Eine Bebauung mit Reihenhäusern wäre zwar städtebaulich denkbar, jedoch sind die Erwerbskosten für das Bauland zu hoch. Eine wirtschaftliche Bebauung von geförderten Reihenhäusern in dieser Lage ist für einen Bauherren nicht leistbar und die Vorgabe wäre nicht verhältnismäßig.

Ein weiterer Aspekt, der gegen eine geförderte Wohnbebauung spricht, ist die Stadtrandlage. Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben Menschen im unteren Einkommenssegment. Es ist zu vermuten, dass diese Haushalte nur über einen PKW verfügen; ein Partner also auf Alternativen zur Fortbewegung angewiesen ist. Da der Stadtbus nur im Halbstunden- bis Stundentakt verkehrt und die Innenstadt knapp 5 km entfernt liegt, sollte das direkte Wohnumfeld idealerweise entsprechend viele Angebote der Nahversorgung, Daseinsvorsorge und Freizeitbeschäftigung aufweisen. Diese Anforderung ist im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung nicht im ausreichenden Maße gegeben.

Anwendungsbeispiel Pinassenweg

Das Baugebiet Pinassenweg liegt südwestlich des Stadtzentrums der Hansestadt Lübeck im Stadtteil Buntekuh. Geplant ist eine verdichtete Bauweise mit Reihenhäusern und einem Anteil Geschosswohnungsbau. Es wird ein Anteil von 30 % der Geschossfläche im Geschosswohnungsbau als geförderter Wohnraum gefordert.

Zu den Gründen:

Die städtebauliche Struktur des näheren Umfeldes ist heterogen und wird sowohl von kleinteiliger, eigentumsbetonter Bauweise als auch von Geschosswohnungsbau geprägt. Daher wird auch ein Anteil von Geschosswohnungsbau im Vorhaben vorgesehen.

Das Baugebiet liegt integriert im Siedlungsgefüge. In der näheren Umgebung befinden sich diverse Geschäfte sowie soziale und medizinische Infrastruktur. Daher bietet sich das Gebiet auch für Bewohnergruppen an, die keinen motorisierten Individualverkehr nutzen.

Der Anteil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau allgemein liegt bei dem Projekt bei etwa 25 %. Die geforderten 30 % geförderter Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau entsprechen daher am Gesamtvolumen des Vorhabens etwa 8 % der Wohneinheiten.

Von einer zusätzlichen Verpflichtung auch geförderte Mietreihenhäuser zu errichten wird abgesehen, da die übrigen Belastungen bereits in Summe als hoch zu bewerten sind, u.a. Abgabe eines Grundstücks für KiTa, vergleichsweise niedriger Bodenrichtwert.

Anlagen :

Senatorin Joanna Glogau



► Nr. VO/2018/06084
öffentlich

Lübeck, 16.05.2018

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

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

Quartalsbericht I / 2018 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.07.2018	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: Ja
 Nein
Begründung: Nicht erforderlich

Die Maßnahme ist: neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch: EigVo

Finanzielle Auswirkungen: Nein
 Ja (Anlage 1)

Bericht:

Siehe Anlage

Anlagen :

KBT – Anlage 1 – QB I – 2018

Kurbetrieb Travemünde
Quartal 1/2018

Status:
(„grün“)



1. Erfüllung von städtischen bzw. Gesellschaftervorgaben

1.1 Jahresergebnis

T€	Plan	Hoch-		Vorjahr	
		rechnung	Abweichung		
Ergebnis vor Ergebnisabführung	-1.200,0	-1.200,0	0,0	0,0%	-1.165,0

Tendenz ⇒

1.2 sonstige Vorgaben

--

2. Finanz- und Leistungskennzahlen

T€	Plan	Hoch-		Vorjahr	
		rechnung	Abweichung		
Umsatzerlöse	2.412,0	2.412,0	0,0	0,0%	2.297,0
Bestandsveränderungen FE/UE	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	295,5	295,5	0,0	0,0%	473,0
Gesamtleistung	2.707,5	2.707,5	0,0	0,0%	2.770,0
Materialaufwand	1.373,0	1.373,0	0,0	0,0%	1.552,0
Personalaufwand	1.365,0	1.365,0	0,0	0,0%	1.305,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	392,5	392,5	0,0	0,0%	350,0
Abschreibungen	700,0	700,0	0,0	0,0%	666,0
Betriebsaufwand	3.830,5	3.830,5	0,0	0,0%	3.873,0
Betriebsergebnis	-1.123,0	-1.123,0	0,0	0,0%	-1.103,0

Tendenz ⇒

Finanzergebnis	-59,5	-59,5	0,0	0,0%	-45,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Sonstige Steuern	17,5	17,5	0,0	0,0%	17,0
Aufwand aus abgeführtem Gewinn	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Erträge aus Verlustübernahme	600,0	600,0	0,0	0,0%	0,0

	Ist	
	31.03.2018	31.03.2017
Anzahl angereiste Gäste (gem. Meldeschein)	27.043	27.125
Anzahl Übernachtungen	86.985	84.024
Anzahl veranlagte Zweitwohnungsinhaber	1.765	1.740
Anzahl veranlagte Bootslieger	0	0
Einnahmen (Netto) Kurabgabe	233.498	213.721
Anzahl Tagesstrandgäste	0	0
Einnahmen (Netto) Strandbenutzungsgebühr	0	0
Anzahl Wohnmobile	570	665
Anzahl Wohnmobilisten (Übernachtungen)	1.138	1.332
Parkplatzentgelte (Netto) Wohnmobilisten	3157	3684

Kurbetrieb Travemünde, Quartal 1/2018

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

T€	Plan	Hoch- rechnung	Abweichung		Vorjahr
Einzahlungen des Unternehmens					
aus Rückzahlung von Zuwendungen an Hansestadt Lübeck	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Sonstige Auszahlungen an Hansestadt Lübeck	0,0	0,0	0,0	-	0,0
dav. Konzessionsabgabe	0,0	0,0	0,0	-	0,0
dav. Bürgschaftsentgelte/-gebühren/- provisionen	0,0	0,0	0,0	-	0,0
dav. Geschäftsbesorgungsvertrag	0,0	0,0	0,0	-	0,0
dav. Nutzungsentgelt	0,0	0,0	0,0	-	0,0
dav. Verwaltungskostenpauschale	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Summe Einzahlungen laufendes Geschäft	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Rückzahlung von Investitionszuwendungen an Hansestadt	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Sonstige Auszahlungen an Hansestadt Lübeck	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Summe Einzahlungen Investitionen/Desinvestitionen	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Kapitalrückzahlung / Gewinnausschüttung an Hansestadt Lübeck	0,0	0,0	0,0	-	0,0
aus der Tilgung von Krediten von Hansestadt Lübeck	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Sonstige Auszahlungen an Hansestadt Lübeck	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Summe Einzahlungen Finanzverkehr	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Summe Auszahlungen gesamt	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Auszahlungen des Unternehmens					
aus Zuwendungen/Zuschüsse Hansestadt Lübeck zum lfd. Geschäft	0,0	0,0	0,0	-	0,0
dav. durchgeleitete Mittel Fömi	0,0	0,0	0,0	-	0,0
aus Geschäftsbesorgung	0,0	0,0	0,0	-	1,0
Sonstige Einzahlungen Hansestadt Lübeck	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Summe Auszahlungen laufendes Geschäft	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Inv.-Zuwendungen von Hansestadt Lübeck	0,0	0,0	0,0	-	0,0
dav. durchgeleitete Mittel (Fömi)	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Sonstige Einzahlungen von Hansestadt Lübeck	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Summe Auszahlungen Investitionen/Desinvestitionen	0,0	0,0	0,0	-	0,0
aus EK-Zuführungen der Hansestadt Lübeck	0,0	0,0	0,0	-	0,0
aus der Aufnahme von Krediten bei Hansestadt Lübeck	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Verlustausgleich durch Hansestadt Lübeck	600,0	600,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Einzahlungen durch Hansestadt Lübeck	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Summe Auszahlungen Finanzverkehr	600,0	600,0	0,0	0,0	0,0
Summe Einzahlungen gesamt	600,0	600,0	0,0	0,0	0,0
Saldo Einzahlungen - Auszahlungen ges.	600,0	600,0	0,0	0,0	0,0

4. Stellungnahme der Unternehmensleitung

... zu Abweichungen von städtischen bzw. Gesellschaftervorgaben und zu Gegensteuerungsmaßnahmen

Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich noch keine konkreten Aussagen zum Saisonverlauf 2018 treffen.

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

entfällt

sonstige Anmerkungen der Unternehmensleitung

Sofern keine negativen Umstände eintreten, wird der Kurbetrieb Travemünde seinen Wirtschaftsplan 2018 voraussichtlich einhalten können. Natürlich kann sich unsere Hochrechnung Saison- und Witterungsbedingt jederzeit positiv oder negativ verändern.



► **Nr. VO/2018/06053**
öffentlich

Lübeck, 02.05.2018

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

CDU: Erbbaurechte - Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage

Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14 **Antrag der CDU-Fraktion - VO/2018/05901**

Die Bürgerschaft hat zu Punkt 5.14 mit VO Nr. 5901 den nachstehend aufgeführten Antrag der CDU-Fraktion einstimmig an den Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" überwiesen:

Anschließend ist eine erneute Beratung in der Bürgerschaft vorgesehen!

Antrag:

1. Der Bürgermeister wird aufgefordert, der Bürgerschaft eine Beschlußvorlage entgegenzubringen, die den politischen Willen der Bürgerschaftsmehrheit in der Sitzung vom 28.11.2017 umsetzt, eine Sonderverkaufsaktion für solche Erbbaurechte durchzuführen, die bis 2045 auslaufen und die Wohnerbbaurechte betreffen.
2. Diese Erbbaurechte sollen den Erbbauberechtigten mit einem – ggf. nach Restlaufzeit der jeweiligen Verträge oder anderen Kriterien gestaffelten – Rabatt angeboten werden, und zwar – soweit rechtlich zulässig - auf der Basis der Werte der Bodenrichtwerttabelle in ihrer bis zum 31.12.2016 geltenden Fassung für alle die Fälle, in denen die Erbbauberechtigten ihr Kaufinteresse bis zum 31.12.2017 bekundet haben.
3. Die Kaufangebote sollen zudem – soweit rechtlich zulässig – eine Kaufpreisberechnung vorsehen für solche Teile der jeweiligen Grundstücksflächen, die nicht überbaut und aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht überbaubar sind und die eine Mindestgröße von 600m² überschreiten und damit einer deutlichen Nutzungseinschränkung gem. ImmoWertV unterliegen.
4. Schließlich soll diese Sonderverkaufsaktion – soweit rechtlich zulässig – gerichtet werden an Wohnerbbauberechtigte oder deren Ehegatten, Lebenspartner oder Abkömmlinge, soweit diese das Grundstück für zumindest weitere 10 Jahre selbst bewohnen. Für den Fall früheren Verkaufes sollten die Vertragsentwürfe eine Sanktion in Form einer Nachzahlungspflicht oder Vertragsstrafe beinhalten.

Begründung:

- Im Lichte der über die Öffentlichkeit bekannt gewordenen Einschätzung der Kommunalaufsicht, wonach der in der Bürgerschaftssitzung vom 28.11.2017 gefaßte Beschluß über die Durchführung einer Sonderverkaufsaktion rechtlichen Bedenken begegne, gibt Bürgerschaft nunmehr der Verwaltung den Auftrag, ihrerseits der Bürgerschaft eine Beschlußvorlage entgegenzubringen, die in rechtlich nicht zu beanstandender Weise den in der Bürgerschaftssitzung zum Ausdruck gebrachten politischen Willen der Bürgerschaftsmehrheit umsetzt.
- Der Umstand, dass den Erbbauberechtigten, die ihr Kaufinteresse bis 31.12.2017 bekundet hatten, ein Kaufpreis auf der Basis der Werte der Bodenrichtwerttabelle in der bis zum 31.12.2016 geltenden Fassung angeboten werden soll, hat seine Grundlage in einem entsprechenden Bürgerschaftsbeschluß vom 24.11.2016, der gefaßt worden war, weil die Verwaltung aus von ihr – nicht den Erbbauberechtigten – zu vertretenden Gründen in 2016 nicht in der Lage war, binnen angemessener Frist die Anfrage der Kaufinteressenten abzuarbeiten.
- Die Ausformulierung der vorstehend formulierten Konditionen einer solchen politisch gewollten Sonderverkaufsaktion sollen entsprechend der grundsätzlichen Aufgabenzuweisung zwischen Politik und Verwaltung letzterer vorbehalten bleiben, um eine wirksame Beschlußfassung sicherzustellen. Dass eine zeitlich befristete Sonderverkaufsaktion im Grundsatz rechtlich zulässig ist, dürfte auch nach der inhaltlich dürftigen Stellungnahme der Kommunalaufsicht unstrittig sein.

Anlage/n:

-

Vorsitzende/r
der CDU-Fraktion



► **Nr. VO/2018/06054**
öffentlich

Lübeck, 02.05.2018

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

**grün+alternativ+links (GAL): Änderungsantrag zu VO/2018/05901
»CDU - Erbbaurechte: Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage«**

**Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14.1
Änderungsantrag der Fraktion grün+alternativ+links (GAL) -
VO/2018/05930**

Die Bürgerschaft hat zu Punkt 5.14.1 mit VO Nr. 5930 den nachstehend aufgeführten Antrag der GAL-Fraktion einstimmig an den Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" überwiesen:

Anschließend ist eine erneute Beratung in der Bürgerschaft vorgesehen!

Antrag:

Der Bürgermeister wird aufgefordert,

1. den im Anhang vorgelegten mathematischen Beweis »Zu Erbbaurechten mit wertgesichertem nachschüssigen Erbbauzins« prüfen zu lassen. Bei positivem Ausgang der Prüfung möge der Bürgermeister eine rechtssichere Vorlage für neue Erbbauverträge erarbeiten, die auf diesem Beweis aufbaut;
2. eine rechtssichere Vorlage zu erarbeiten, auf Grund derer Erbbauberechtigte das von ihnen bewohnte Erbbaugrundstück zum aktuellen Bodenrichtwert kaufen können. Diese Vorlage soll auch für die Erbbauberechtigten gelten, deren Erbbauvertrag nach 2045 ausläuft. Der noch geltende Zuschlag von 10 Prozent soll gestrichen werden;
3. eine rechtssichere Vorlage zu erarbeiten, damit Lübeck für jedes ab Mai 2018 verkaufte Erbbaugrundstück innerhalb von zwei Jahren ein bezüglich Preis, Größe und Lage zeitgemäßes Erbbaugrundstück neu anbietet.

Begründung:

1. Ein mathematischer Beweis ist richtig oder falsch. Eine dritte Möglichkeit existiert nicht. Er mag allerdings zur falschen Zeit entstehen oder unerwünscht sein.

In Lübeck laufen in den nächsten 40 Jahren über 2000 Erbbauverträge aus. Die vom Bürgermeister angebotenen "Verlängerungsverträge" werden von den jetzigen Erbbaunehmerinnen nur sehr zögernd akzeptiert. Die vom Bürgermeister angebotenen Erbbauverträge für neue Grundstücke werden von bauwilligen Familien nicht angenommen. Mit einem starren Erbbauzinssatz von 4% sind sie zur Zeit zu teuer.

Lübeck braucht einen Erbbauzins, der in der jeweiligen Zinslandschaft angemessen ist und langfristig, über 99 Jahre, bei veränderten Zinsbedingungen innerhalb des gesetzlich gegebenen Rahmens angepasst werden kann. Der vorgelegte mathematische Ansatz schafft - wenn er denn richtig ist - die Möglichkeit, einen solchen Erbbauzins anzubieten.

Der Ansatz kommt weder zur falschen Zeit, noch kann er bei allen, die Erbbau in Lübeck erhalten wollen, unerwünscht sein.

2. Erbbaugrundstücke, die vor 2045 auslaufen, werden seit Juni 2017 ohne einen 10%igen Zuschlag auf den Bodenrichtwert an die Erbbaunehmerinnen verkauft (VO/2017/04887). Der Zeitpunkt 2045 erscheint willkürlich. Aus Gleichheitsgründen ist es angebracht, auf diesen Zuschlag auch bei Erbbauverträgen, die nach 2045 auslaufen, zu verzichten.
3. Ein Grundstück zu kaufen und ein Haus zu bauen ist für junge Menschen ein finanzieller Kraftakt. Ein Erbbaugrundstück macht ihnen diesen Kraftakt ein wenig einfacher.

Anlage/n:

-

Vorsitzende/r
der GAL-Fraktion

Zu Erbbaurechten mit wertgesichertem nachschüssigen Erbbauzins

Dipl.-Math. Tore Koß

tore-koss@mail.de

Wir werden auf den folgenden Seiten die Erträge einer Gemeinde, die sie mit der Vergabe von Erbbaurechten mit wertgesichertem nachschüssigen Erbbauzins für ein Grundstück erzielen kann, mit den Erträgen, die sie durch den Verkauf des Grundstückes erzielen kann, vergleichen. Dazu wollen wir zunächst die beiden Varianten genauer beschreiben und hernach zwei Formeln für die jeweiligen Erträge aufstellen.

In beiden Modellen starten wir am ersten Tag des Jahres 1. Im Falle des Verkaufs legt die Gemeinde an diesem Tag den Verkaufserlös zu einem Kapitalmarktzins z_{Kap} an. Am letzten Tag eines Jahres erhält die Gemeinde Zinsen auf ihr angelegtes Geld und legt es an jedem 1. eines Jahres zum selben Zinssatz wieder an.

Im Falle des Erbbaurechtes beginnt der Erbbauvertrag am ersten Tag des Jahres 1, die Gemeinde erhält am letzten Tag des Jahres 1 den ersten nachschüssigen Erbbauzins und legt diesen Zins am ersten Tag des Jahres 2 zu dem Zinssatz z_{Kap} an. Am letzten Tag des Jahres 2 erhält die Gemeinde den nächsten Erbbauzins und legt diesen (gemeinsam mit den Zinsen auf den ersten Erbbauzins) auch zu dem Zinssatz z_{Kap} am ersten Tag des Jahres 3 an usw. Der jährliche Erbbauzins richtet sich dabei nach einem vorher festgelegten, konstanten Erbbauzinssatz z_{Erb} und dem Wert des Grundstückes am ersten Tag des jeweiligen Jahres.

Nach dem Ablauf der im Erbbauvertrag festgelegten Dauer vergleichen wir die bis dahin angesammelten Erträge. Dazu ist zu bemerken, dass sich die Rechnungen bei verschiedenen Laufzeiten nicht prinzipiell unterscheiden, daher werden wir mit einer allgemeinen Laufzeit von n Jahren rechnen und den bisher angesammelten Betrag am ersten Tag von Jahr $n + 1$ vergleichen. Ebenso sind wir nicht daran gebunden diese beiden Modelle überhaupt in „Jahren“ zu betrachten, wir können stattdessen genauso gut in Monaten, Quartalen, Dekaden oder sonstigen Zeiteinheiten rechnen¹, wir werden aber bei „Jahren“ bleiben.

Betrachten wir zunächst den Verkauf eines Grundstückes: Die Gemeinde erhält bei dem Verkauf den Wert W_1 des Grundstückes in Jahr 1 und kann dieses Vermögen n Jahre

¹Wir sollten natürlich darauf achten, dass wir dann auch Monats-, Quartals- oder Dekadenzinssätze nehmen.

zu dem erwarteten Kapitalmarktzins z_{Kap} anlegen. Der Ertrag E_{Kauf} nach dem Ende der Laufzeit entspricht somit

$$E_{\text{Kauf}} = W_1 \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n. \quad (1)$$

Die Bestimmung des Ertrags E_{Erb} durch den Erbbauzins ist ein wenig umständlicher. Betrachten wir zunächst den im Jahr i zu zahlenden Erbbauzins R_i . Dieser ist das Produkt aus dem Erbbauzinssatz z_{Erb} und dem Wert des Grundstücks W_i im Jahr i . Den Wert W_i des Grundstückes im Jahr i berechnen wir aus der Inflationsrate z_{Inf} und dem Wert W_1 des Grundstückes in Jahr 1. Dazu multiplizieren wir jedes Jahr W_1 mit $1 + z_{\text{Inf}}$. Zu beachten haben wir dabei, dass von Jahr 1 bis Jahr i nur $i - 1$ Jahre vergehen:

$$W_i = W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{i-1}. \quad (2)$$

Für den Erbbauzins erhalten wir so folgende Formel:

$$R_i = W_i \cdot z_{\text{Erb}} = W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{i-1} \cdot z_{\text{Erb}}. \quad (3)$$

Da die Gemeinde den Erbbauzins R_i im Jahr i erhält, kann sie ihn für die restlichen $n - i$ Jahre des Erbbauvertrages zum Kapitalmarktzins z_{Kap} anlegen. Der gesamte Ertrag des Erbbauzinses E_{Erb} über die Laufzeit des Erbbauvertrages ergibt sich also, indem wir R_i mit $(1 + z_{\text{Kap}})^{n-i}$ multiplizieren und anschließend alle diese Produkte aufsummieren:

$$E_{\text{Erb}} = \sum_{i=1}^n R_i \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^{n-i} = \sum_{i=1}^n W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{i-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^{n-i}. \quad (4)$$

Wir werden nun die Faktoren ohne i sammeln und aus der Summe herausziehen:

$$E_{\text{Erb}} = \sum_{i=1}^n W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n \cdot \left(\frac{1 + z_{\text{Inf}}}{1 + z_{\text{Kap}}} \right)^i \quad (5)$$

$$= W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n \cdot \sum_{i=1}^n \left(\frac{1 + z_{\text{Inf}}}{1 + z_{\text{Kap}}} \right)^i. \quad (6)$$

Um diese Formel noch weiter zu vereinfachen benötigen wir den Wert von Summen der Form $\sum_{i=1}^n q^i$: Ist $q = 1$, dann ist auch $q^i = 1$ und somit $\sum_{i=1}^n q^i = 1 + 1 + \dots + 1 = n$. In allen anderen Fällen ist $1 - q \neq 0$ und wir dürfen mit $1 - q$ multiplizieren (da wir jederzeit wieder durch $1 - q$ teilen können). So erhalten wir

$$(1 - q) \cdot \sum_{i=1}^n q^i = 1 \cdot \sum_{i=1}^n q^i - q \cdot \sum_{i=1}^n q^i = \sum_{i=1}^n q^i - \sum_{i=2}^{n+1} q^i = q - q^{n+1} \quad (7)$$

$$\Leftrightarrow \sum_{i=1}^n q^i = \frac{q - q^{n+1}}{1 - q} = q \frac{1 - q^n}{1 - q}. \quad (8)$$

Kehren wir zurück zu der Berechnung des Ertrags des Erbbauzins. Wir gehen davon aus, dass Kapitalmarktzins z_{Kap} und Inflationsrate z_{Inf} nicht identisch sind und setzen $q = \frac{1+z_{\text{Inf}}}{1+z_{\text{Kap}}} \neq 1$. Damit ist

$$E_{\text{Erb}} = W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n \cdot \sum_{i=1}^n \left(\frac{1 + z_{\text{Inf}}}{1 + z_{\text{Kap}}} \right)^i \quad (9)$$

$$= W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n \cdot \sum_{i=1}^n q^i \quad (10)$$

$$= W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n \cdot q \frac{1 - q^n}{1 - q} \quad (11)$$

$$= W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n \cdot \frac{1 + z_{\text{Inf}}}{1 + z_{\text{Kap}}} \cdot \frac{1 - q^n}{1 - q} \quad (12)$$

$$= W_1 \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^{n-1} \cdot \frac{1 - q^n}{1 - q}. \quad (13)$$

Nun, da wir zwei schöne Formeln für den erwarteten Ertrag bei Verkauf und für den Erbbauzins gefunden haben, beschäftigen wir uns noch mit dem Grundstück selbst: Die Gemeinde bleibt bei der Vergabe von Erbbaurechten im Besitz der Grundstücke (bei Verkauf nicht). Im Vergleich zum Verkauf erhöht sich nach dem Ablauf des Erbbauvertrages der Ertrag daher noch um den Wert des Grundstückes W_{n+1} .

Wir wollen nun zunächst einen Zusammenhang zwischen z_{Inf} , z_{Kap} und z_{Erb} finden, der für

$$E_{\text{Kauf}} = E_{\text{Erb}} + W_{n+1} \quad (14)$$

sorgt. Dazu ersetzen wir E_{Kauf} und E_{Erb} durch die eben ermittelten Formeln (1) und (13) und nach (2) setzen wir $W_{n+1} = W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^n$:

$$\Leftrightarrow W_1 \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n = W_1 \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^{n-1} \cdot \frac{1 - q^n}{1 - q} \quad (15)$$

$$\Leftrightarrow \begin{aligned} & + W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^n && \left| \cdot \frac{1}{W_1 \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n} \right. \\ & 1 = z_{\text{Erb}} \cdot \frac{1}{1 + z_{\text{Kap}}} \cdot \frac{1 - q^n}{1 - q} + \underbrace{\frac{(1 + z_{\text{Inf}})^n}{(1 + z_{\text{Kap}})^n}}_{=q^n} && \left| -q^n \right. \end{aligned} \quad (16)$$

$$\Leftrightarrow 1 - q^n = z_{\text{Erb}} \cdot \frac{1}{1 + z_{\text{Kap}}} \cdot \frac{1 - q^n}{1 - q} \quad \left| \cdot \frac{1 - q}{1 - q^n} \right. \quad (17)$$

$$\Leftrightarrow 1 - q = \frac{z_{\text{Erb}}}{1 + z_{\text{Kap}}} \quad (18)$$

$$\Leftrightarrow 1 - \frac{1 + z_{\text{Inf}}}{1 + z_{\text{Kap}}} = \frac{z_{\text{Erb}}}{1 + z_{\text{Kap}}} \quad \left| \cdot (1 + z_{\text{Kap}}) \right. \quad (19)$$

$$\Leftrightarrow 1 + z_{\text{Kap}} - 1 - z_{\text{Inf}} = z_{\text{Erb}} \quad (20)$$

$$\Leftrightarrow z_{\text{Kap}} - z_{\text{Inf}} = z_{\text{Erb}}. \quad (21)$$

Die Rechnung ergibt, dass unter der Voraussetzung von konstanten Zinssätzen die erwarteten Erträge der Gemeinde bei der Vergabe von Erbbaurechten gerade dann genau so hoch sind wie beim Verkauf, wenn der Erbbauzinssatz der Differenz aus Kapitalmarktzins und Inflationsrate entspricht. Bei einem höheren Erbbauzins überwiegt selbstverständlich der Ertrag aus Erbbaurecht, bei einem niedrigeren Satz der Ertrag aus dem Verkauf.

Da die Voraussetzung der konstanten Zinssätze äußerst realitätsfern ist, werden wir unsere bisherigen Erkenntnisse nutzen um ein realistischeres Szenario zu betrachten: Anstatt von konstanten Zinssätzen auszugehen, werden wir Zinssätze betrachten, die über einen gewissen Zeitraum konstant sind². Wir werden deshalb den betrachteten Zeitraum (unsere n Jahre) aufteilen in Zeitabschnitte, in denen sich weder Inflationsrate noch Kapitalmarktzins ändern, und die jeweiligen Zinssätze in Abschnitt i mit $z_{\text{Kap},i}$, $z_{\text{Inf},i}$ und $z_{\text{Erb},i}$ bezeichnen, sowie mit $E_{\text{Erb},i}$ bzw. $E_{\text{Kauf},i}$ den Ertrag bis zum letzten Tag von Zeitabschnitt i , wenn wir uns für Erbbauvertrag bzw. Verkauf des Grundstückes entschieden hätten.

Analog zu dem Fall der konstanten Zinsen, liegt die Vermutung nahe, dass der Ertrag aus dem Verkauf dem Ertrag eines Erbbauvertrages entspricht, also

$$E_{\text{Kauf},i} = E_{\text{Erb},i} + W_{i+1}, \quad (22)$$

wenn in jedem Abschnitt der Erbbauzinssatz so gewählt wird, dass er der Differenz von Kapitalmarktzins und Inflationsrate entspricht, also

$$z_{\text{Erb},i} = z_{\text{Kap},i} - z_{\text{Inf},i} \quad \text{für alle } i. \quad (23)$$

Um diese Vermutung zu beweisen werden wir das Verfahren der „Vollständigen Induktion“ anwenden. Dazu werden wir zuerst zeigen, dass unsere Vermutung im ersten Zeitabschnitt gilt. Als zweites werden wir zeigen, dass, wenn unsere Vermutung in einem beliebigen Zeitabschnitt gilt, sie auch in dem darauf folgenden Abschnitt gilt. Gelingt uns beides, wissen wir, dass die Vermutung in Abschnitt 1 wahr ist und daher auch in dem darauf folgenden Abschnitt 2. Da sie dann in Abschnitt 2 wahr ist, ist sie auch in Abschnitt 3 wahr usw.

Der erste Teil ist trivial, da wir bereits gezeigt haben, dass die Erträge innerhalb eines Zeitraumes mit konstanten Zinsen genau dann gleich groß sind, wenn der Erbbauzinssatz der Differenz von Kapitalmarktzins und Inflationsrate entspricht (siehe (14) - (21)). Für den zweiten Teil benötigen wir zunächst drei Formeln, mit denen wir $E_{\text{Kauf},i+1}$, $E_{\text{Erb},i+1}$ und W_{i+2} aus $E_{\text{Kauf},i}$, $E_{\text{Erb},i}$ und W_{i+1} berechnen können.

²Inflationsraten werden „nur“ monatlich aktualisiert und die Zinsen für Geldanlagen sind meistens auf mehrere Jahre festgelegt.

Da wir für $E_{\text{Kauf},i+1}$ und W_{i+2} nur den jeweiligen Zinssatz aufmultiplizieren müssen, ist offenbar

$$E_{\text{Kauf},i+1} = E_{\text{Kauf},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) \quad (24)$$

$$W_{i+2} = W_{i+1} \cdot (1 + z_{\text{Inf},i+1}). \quad (25)$$

Den neuen Ertrag aus dem Erbbaupertrag erhalten wir, indem wir zunächst die Zinsen auf den bisherigen Ertrag kassieren und den Erbbauzins aus Abschnitt $i + 1$ aufaddieren:

$$E_{\text{Erb},i+1} = E_{\text{Erb},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) + W_{i+1} \cdot z_{\text{Erb},i+1}. \quad (26)$$

Mit (22) und (23) und den drei eben aufgestellten Gleichungen wollen wir nun zeigen, dass (22) auch gilt, wenn wir i durch $i + 1$ (bzw. $i + 1$ durch $i + 2$) ersetzen:

$$E_{\text{Kauf},i+1} = E_{\text{Kauf},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) \quad (27)$$

$$\stackrel{(22)}{=} (E_{\text{Erb},i} + W_{i+1}) \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) \quad (28)$$

$$= E_{\text{Erb},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) + W_{i+1} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) \quad (29)$$

$$= E_{\text{Erb},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) + W_{i+1} \cdot (1 + \underbrace{z_{\text{Inf},i+1} - z_{\text{Inf},i+1}}_{=0} + z_{\text{Kap},i+1}) \quad (30)$$

$$= E_{\text{Erb},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) + W_{i+1} \cdot (z_{\text{Kap},i+1} - z_{\text{Inf},i+1}) + \underbrace{W_{i+1} \cdot (1 + z_{\text{Inf},i+1})}_{=W_{i+2}} \quad (31)$$

$$\stackrel{(23)}{=} \underbrace{E_{\text{Erb},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) + W_{i+1} \cdot z_{\text{Erb},i+1}}_{=E_{\text{Erb},i+1}} + W_{i+2} \quad (32)$$

$$= E_{\text{Erb},i+1} + W_{i+2}. \quad (33)$$

Damit ist die vollständige Induktion abgeschlossen und die Vermutung bewiesen.

► **Nr. VO/2018/06122**
öffentlich

Lübeck, 01.06.2018

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftsstelle der CDU-Fraktion

Bearbeitung: Marco Bröcker (E-Mail: broecker@cdu-fraktion-luebeck.de Telefon: 122-1060)

AM Prieur, AM Krause (CDU): Vorderreihe als verkehrsberuhigten Bereich

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.06.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung
02.07.2018	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Straße „Vorderreihe“ als sogenannte „Spielstraße“ (verkehrsberuhigten Bereich), geregelt durch das Verkehrszeichen 325.1 einzurichten.

Zusätzlich sollen an allen Zufahrten zur Vorderreihe versenkbare Straßensperren (sog. Poller) angebracht werden, damit die Straße temporär für den Kraftfahrzeugverkehr komplett gesperrt werden kann.

Ein entsprechendes Umsetzungskonzept wird dem Ausschuss vorgelegt.

Begründung:

Anlagen :

Ausschussmitglied

► **Nr. VO/2018/06123**
öffentlich

Lübeck, 01.06.2018

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftsstelle der CDU-Fraktion

Bearbeitung: Marco Bröcker (E-Mail: broecker@cdu-fraktion-luebeck.de Telefon: 122-1060)

AM Prieur, AM Krause (CDU): Beschränkung der Parkzeiten

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.06.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung
02.07.2018	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, in der Kurgartenstraße, in der Straße „Rose“ (zwischen Paul-Brümmer-Straße und Vorderreihe) und dem Fährplatz die Parkerlaubnis auf 2 Std. zu beschränken.

Begründung:

Anlagen :

Ausschussmitglied