



Lübeck, 15.04.2019

## Bericht

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Christine Koretzky (E-Mail: christine.koretzky@luebeck.de Telefon: 122-6127)

## Aktueller Sachstand Umsetzung des PIH-Konzeptes auf der Nördlichen Wallhalbinsel

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.04.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.05.2019	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
13.05.2019	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.05.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
21.05.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
23.05.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### **Anlass:**

Beschlüsse der Bürgerschaft  
VO/2013/00919 und 00774 vom 26.09.2013  
VO/2016/03382 und 03477 vom 25.02.2016  
VO/2018/05841 vom 22.02.2018

### Berichte an die Bürgerschaft:

VO/2016/03535, Kenntnisnahme am 28.04.2016  
VO/2017/04851, Kenntnisnahme am 15.05.2017  
VO/2018/05720, Kenntnisnahme am 22.02.2018

Schreiben der Gesellschaft Weltkulturgut vom 22.01.2019 mit der Bitte um Behandlung in der Bürgerschaft bezüglich des Wunsches der direkten Kooperation mit der Hansestadt Lübeck (Erbbaurechte) für Teile des Schuppen D und die damit verbundenen Auswirkungen für die Hansestadt Lübeck

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300 Recht  
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften  
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis: zustimmend bzw. keine rechtlichen Bedenken

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

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

Die Belange von Kindern und Jugendlichen

— werden durch den Sachstandsbericht nicht im besonderen Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

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

Finanzielle Auswirkungen:

- |                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Nein               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ja (siehe Bericht) |

### **Bericht:**

Mit fortlaufender Konkretisierung der Umsetzung des Konzeptes der PIH EuE Entwicklungs- und Erschließungs-Gesellschaft mbH (PIH) zeichnet sich ab, dass an verschiedenen Stellen von der beschlossenen Ursprungsplanung (VO/2016/03382 und 03477) abgewichen wird:

- Anstelle des ursprünglich geplanten Parkhauses wird ein mehrgeschossiger Neubau im Eingangsbereich (Bürogebäude/Medienhaus) errichtet,
- aufgrund finanzieller Erwägungen hat die Gesellschaft Weltkulturgut die Hansestadt Lübeck gebeten, Schuppenanteile (bzw. Teilgrundstücke, Schuppen D) im Wege des Erbbaurechtes von der Hansestadt Lübeck zu übernehmen anstelle des ursprünglich geplanten Kaufes (s. Anlage 1, Schreiben des Vereins Weltkulturgut e.V.). Es ist nicht auszuschließen, dass sich weitere Vereine aus finanziellen Erwägungen diesem Wunsch anschließen.

Das dem PIH-Konzept zugrundeliegende Ziel war zum einen der Erhalt der atmosphärischen Eigenart der Nördlichen Wallhalbinsel mit den historischen Hafenschuppen (behutsame Entwicklung) und zum anderen die Umsetzung eines umfangreichen Alternativ-, Kunst- und Kreativkonzeptes in Teilen der historischen Schuppen und auf der Spitze der Nördlichen Wallhalbinsel. Die finanzielle Umsetzbarkeit des Kunst- und Kreativkonzeptes war bislang Teil des PIH-Konzeptes.

Die behutsame Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel ist mittlerweile durch die denkmalrechtliche Unterschutzstellung der Nördlichen Wallhabinsel (NWHI) als Sachgesamtheit gesichert.

Angesichts der o.g. Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Konzept der PIH kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass eine Neubewertung des Projektes erforderlich sein könnte. Dabei kommen folgenden, miteinander im Verhältnis stehenden, Fragestellungen eine zentrale Bedeutung zu:

1. Erschließungsvertrag/Erschließungskosten
2. Bestellung von Erbbaurechten
3. Finanzierung der kulturellen Nutzungen der Schuppen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen der Hansestadt Lübeck keine aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnungen der PIH vor. Die Finanzierung des Gesamtprojektes muss gemäß Anhanggabe 4 Wochen vor Satzungsbeschluss nachgewiesen werden (das Verfahren des Bauungsplanverfahrens 01.77.00 befindet sich aktuell in der Erstellung eines abgestimmten Entwurfkonzeptes für den Auslegungsbeschluss). Für den Finanzierungsnachweis sind neben der Erschließung auch die sozio-kulturellen Nutzungen durch Bankbürgschaften oder vergleichbare Sicherheiten zu belegen.

## 1. Erschließungsvertrag/Erschließungskosten

In sämtlichen Vorlagen und Berichten wurde von Seiten der Hansestadt Lübeck dargelegt, dass die finanzielle und inhaltliche Verantwortung für die Entwicklung der NWHL in den Händen der PIH liegt und dass auch die Erschließung auf Kosten der PIH hergestellt wird.

Weder die Hansestadt Lübeck noch die KWL (für die MediaDocks) sollten mit Kosten für die neu zu erstellenden Erschließungsanlagen belastet werden. Dieses Ziel kann nur dadurch erreicht werden, dass die Erschließung mit einem sogenannten „echten“ Erschließungsvertrag vollständig der PIH übertragen wird.

Nach § 123 Abs.1 Baugesetzbuch ist die Erschließung grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde und durch diese zu tragen. Die Durchführung dieser Aufgabe kann unter bestimmten Bedingungen an einen (privaten) Erschließungsträger übertragen werden. In diesem Fall werden die durch entsprechenden Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen (Straßen und Nebenanlagen, Grünanlagen, öffentliche Plätze usw.) durch den Erschließungsträger auf seine Kosten hergestellt. Nach abschließender Herstellung übergibt der Erschließungsträger diese Anlagen kostenfrei an die Gemeinde. Der Erschließungsträger finanziert die Erschließungskosten über die Vermarktung der Grundstücke, die erschlossen und dadurch baulich nutzbar gemacht werden. Diese Übertragung der Erschließung an einen Dritten (hier PIH EuE Entwicklungs- und Erschließungs-Gesellschaft mbH) erfolgt durch entsprechenden Städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB.

Nach § 11 Abs. 2 BauGB müssen die in einem solchen Vertrag vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Leistung und Gegenleistung aufgrund dieses Vertrages müssen verhältnismäßig sein. Die Schaffung von Baurecht durch die Stadt und die damit verbundene Wertsteigerung für die Grundstücke des Vertragspartners (hier die der PIH Anhand gegebenen Flächen) und der Aufwand für die Herstellung der Erschließung müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Einer der Umstände für die Beurteilung der Angemessenheit ist dabei die Erschließung sogenannter Drittanlieger. Dies sind die Eigentümer der Flächen, die nicht im Zugriff des Erschließungsträgers stehen, aber durch die Erschließung einen Vorteil und damit meist eine Wertsteigerung erfahren. Nach geltender Rechtsprechung kann einem Erschließungsträger die Übernahme von Erschließungskosten für „Drittanlieger“ grundsätzlich zugemutet werden. Die Grenze der Angemessenheit kann jedoch dann nicht mehr gegeben sein, wenn die Flächen der Drittanlieger im Erschließungsgebiet im Vergleich zu den Flächen des Erschließungsträgers (hier: PIH) einen erheblichen Umfang erreichen.

Die Frage, unter welchen Umständen eine vollständige Tragung der Kosten für die Erschließung durch die PIH unangemessen wäre, kann zurzeit nicht abschließend beurteilt werden.

Im Sinne der Angemessenheit kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass sich die MediaDocks als Drittanlieger auch heute schon an den Erschließungskosten beteiligen müssen. Kommt es zu einem Abschluss eines echten Erschließungsvertrages, wird der Erschließungsträger PIH versuchen, eine Beteiligung des Drittanliegers „MediaDocks“ (KWL GmbH) privatrechtlich zu erreichen.

Wird ein angemessenes Verhältnis zwischen den erschlossenen Flächen Dritter und des Erschließungsträgers überschritten, steigt die Zahl der Drittanlieger sowie die Größe der Drittanliegerflächen und wäre ein entsprechender Vertrag mit der PIH in der Folge als unangemessen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB zu bewerten, wäre es im Ergebnis Aufgabe der Hansestadt Lübeck, die Erschließungskosten teilweise zu übernehmen und diese ggf. über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu refinanzieren.

Die PIH kann auch zu einem späteren Zeitpunkt feststellen (oder dies gerichtlich feststellen lassen), dass die Angemessenheit eines „echten“ Erschließungsvertrages nicht gegeben und somit die Stadt verpflichtet war, die Erschließung durchzuführen und die Kosten (anteilig) zu übernehmen. Diese Situation könnte auch erst zu einem Zeitpunkt eintreten, an dem die Stadt die Grundstücke zu dem vom Gutachterausschuss ermittelten Wert an die PIH bereits verkauft hat. Die Kosten der Erschließung wurden von der PIH in ihrem Konzept von 2015

mit 6 Mio. € kalkuliert, worin die äußere Erschließung/Kreuzung Willy-Brandt Allee mit rund 600.000 € enthalten ist. Aufgrund der enormen Baupreientwicklung der letzten Jahre ist davon auszugehen, dass die Erschließungskosten inzwischen erheblich gestiegen sind. Die Baukosten wurden seitdem nicht wieder angepasst. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die PIH GmbH aus wirtschaftlichen Erwägungen versuchen könnte, die Beteiligung der Hansestadt zu einem späteren Zeitpunkt zu erwirken, indem ein dann geschlossener Erschließungsvertrag durch die PIH nicht erfüllt oder wegen der Nichteinhaltung des Angemessenheitsgebots angefochten würde.

(Hinweis: Auf die Frage, inwieweit die Hansestadt Lübeck grundsätzlich die Kosten für die äußere Erschließung (Knotenpunkt) vor dem Hintergrund der Angemessenheit übernehmen muss, wird in diesem Bericht nicht eingegangen, da hier ergänzende Faktoren wie die einer grundsätzlichen Ertüchtigung der Kreuzung zugunsten der umliegenden Verkehrsflüsse eine Rolle spielen).

## **2. Bestellung von Erbbaurechten**

Die Angemessenheit eines echten Erschließungsvertrags ist möglicherweise dann nicht mehr gewahrt, wenn die Stadt entgegen dem Ursprungskonzept „neue“ Drittanlieger generiert, indem sie für den Strandsalon und für gemeinnützige Vereine in Schuppen D und ggf. weiteren Schuppen Erbbaurechte bestellt, eigene Flächen behält (bspw. zur Verpachtung an den Strandsalon) und die PIH die Erstattung des Erschließungskostenanteils für diese Flächen nicht vollumfänglich erreicht.

Die Problematik der „Erhöhung der Anzahl der Drittanlieger“ kann umgangen werden, indem die PIH die Flächen der gesamten Nördlichen Wallhalbinsel (mit Ausnahme der Media-Docks) erwirbt und entwickelt.

## **3. Finanzierung der kulturellen Nutzungen der Schuppen**

Von der PIH wurde im PIH-Konzept und auf Rückfragen regelmäßig zugesichert, dass sich die Finanzierung der kulturellen und gemeinnützigen Einrichtungen in den Schuppen aus dem Projekt trägt.

Die Anfrage der Gesellschaft Weltkulturgut macht deutlich, dass finanzielle Bedenken am PIH-Konzept bestehen. Der Wunsch nach Erbbaurechten begründet sich in der Möglichkeit als gemeinnütziger Verein mit der Hansestadt Lübeck reduzierte Erbbauzinsen zu vereinbaren.

Sofern die PIH als Erschließungsträger zukünftig, wie im Ursprungskonzept angedacht, über sämtliche erschlossenen Flächen als Eigentümerin verfügt, entfällt allerdings die Möglichkeit der Stadt, ansässige Vereinen und Kultureinrichtungen durch einen ermäßigten Erbbauzins zu fördern. Die finanziellen Bedingungen für die Einrichtungen, deren Kaufpreise und Anteile an den Erschließungskosten, wären durch die PIH mit den jeweiligen Nutzern zu regeln.

Damit steckt die Stadt in dem Dilemma zwischen „Erhöhung der Anzahl der Drittanlieger“ und dem damit einhergehenden Risiko der Verpflichtung der Durchführung der Erschließung und der Unterstützung von gemeinnützigen Einrichtungen

### **Zusammenfassung:**

Die aktuell angestrebte Umsetzungsvariante der PIH (1) bedeutet:

#### **Variante 1**

- Die Nördliche Wallhalbinsel wird nur in Teilen an die PIH veräußert, ausgenommen sind sämtliche Flächen mit Erbbaurechten,
- der Strandsalon erhält ein Erbbaurecht über die gesamte Veranstaltungsfläche,
- gemeinnützige Vereine erhalten Erbbaurechte (u. a. Schuppen D, ggf. weitere).

Vorteil:

- Gemeinnützige Vereine erhalten den reduzierten Erbbauzins

Nachteil:

- Sofern es der PIH nicht gelingt, mit gemeinnützigen Erbbauberechtigten zu vereinbaren, sich angemessen an den Erschließungskosten zu beteiligen, wäre ein echter Erschließungsvertrag wahrscheinlich eher unangemessen.
- Die Hansestadt Lübeck wäre für die Durchführung der Erschließung zuständig. Diese muss sie nicht zwangsläufig selbst durchführen, sondern kann mit der PIH einen sogenannten unechten Erschließungsvertrages abschließen. Damit würden die entstehenden Erschließungskosten teilweise mit der PIH verrechnet und der verbleibende Aufwand durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf die Drittanlieger verteilt.
- **10% der derzeit nicht abschließend kalkulierbaren Erschließungskosten verbleiben endgültig bei der Hansestadt Lübeck,**
- die Stadt muss darüber die Erschließung vorfinanzieren,
- die „MediaDocks“ (städt. Tochtergesellschaft KWL) werden anteilig zu Erschließungsbeiträgen veranlagt (gem. Kostenermittlung PIH von 2015 mit bis zu 1 Mio. €),
- als Erbbauberechtigte würden gemeinnützige Vereine zu Erschließungsbeiträgen in anteiliger Höhe herangezogen werden, die eine erhebliche wirtschaftliche Belastung für diese ergeben würden.

Die Hansestadt Lübeck muss sich darüber im Klaren sein, dass mit Variante 1 unkalkulierbare Unsicherheiten hinsichtlich der Angemessenheit bestehen und voraussichtlich Erschließungskosten in Millionenhöhe auf die Stadt zukommen werden, die im Haushalt geregelt werden müssen.

Um die vorgenannten finanziellen Risiken für die HL gering zu halten, müsste die gesamte Nördliche Wallhalbinsel an die PIH veräußert (ursprüngliches PIH-Konzept) und nachfolgende Variante (2) verfolgt werden, auch wenn dies in der Konsequenz bedeutet, dass finanzielle Vergünstigungen von Seiten der Hansestadt Lübeck für gemeinnützige Vereine ausgeschlossen sind.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die gemeinnützigen kulturellen Nutzungen der Schuppen wesentlicher Bestandteil des PIH-Konzeptes waren und von diesen regelmäßig als wirtschaftlich umsetzbare Maßnahmen bejaht wurden. Die kulturelle Nutzung in den zu erhaltenden Schuppen war maßgebender Anlass für die Bürgerschaft, das PIH-Konzept zur Umsetzung zu beschließen bzw. Aufgabe des Kailine-Projektes.

Sollte die behutsame Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel unter Berücksichtigung der kulturellen Nutzung für die PIH nicht realisierbar sein, stellt sich die Frage, ob die Umsetzung des PIH-Konzeptes im Sinne des Bürgerschaftsbeschlusses erfolgt.

## Variante 2

- Die gesamte Nördliche Wallhalbinsel wird an die PIH veräußert,
- als einziger Drittanlieger im Erschließungsgebiet (Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans) verblieben die im Eigentum der städtischen Eigengesellschaft KWL stehenden Flächen der „MediaDocks“.

Vorteil:

- Die Erschließung wird durch Vertrag der PIH übertragen, von der PIH (in Abstimmung mit der Stadt) geplant und ausgeführt,
- bei einer Übertragung der Erschließung an die PIH durch „echten“ Erschließungsvertrag ist diese für die Beachtung des Vergaberechts zuständig,
- der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten für die öffentliche Erschließung der NWHI.

Nachteil:

- Gemeinnützige Vereine (u. a. in Schuppen D, ggf. weitere) müssen sich hinsichtlich ihrer finanziellen Belange mit der PIH einigen.

**Variante 2 stellt sicher, dass eine Kostenübernahme für die Hansestadt auszuschließen ist.** Es garantiert allerdings weiterhin nicht, dass sich die „MediaDocks“ als Drittanlieger nicht an den Erschließungskosten beteiligen müssen.

### **Ergebnis:**

Aufgrund der Abweichungen vom ursprünglichen PIH-Konzept die gesamte Nördliche Wallhalbinsel zu entwickeln und dabei auch die Alternativ-, Kunst- und Kreativeinrichtungen angemessen zu berücksichtigen, entstehen der Hansestadt Lübeck in dem Moment erhebliche finanzielle Risiken (Erschließungskosten), wenn einzelne Grundstücke aus dem Umgriff genommen werden und sich die Zahl der Drittanlieger entsprechend erhöht.

Die Bürgerschaft wird gebeten, der Verwaltung aufzugeben, wie mit dem Bürgerschaftsauftrag „Umsetzung des PIH-Konzeptes“ und dem Anliegen der Gesellschaft Weltkulturgut vor dem dargelegten Hintergrund

- des finanziellen Risikos der Erschließungskosten in Millionenhöhe und
- der Umsetzung bzw. Finanzierung der kulturellen Nutzungen

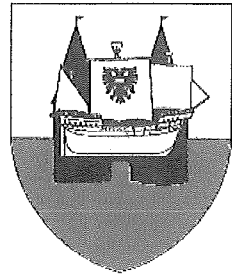
umzugehen ist.

### **Anlagen :**

Anlage 1 – Schreiben Gesellschaft Weltkulturgut

Senatorin Joanna Hagen

# Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck (gemeinnützig) e. V.



Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e.V., Willy-Brandt-Allee 19, 23554 Lübeck

An  
Herrn Jan Lindenau  
Bürgermeister der Hansestadt Lübeck  
Breite Str. 62  
23552 Lübeck

Hansestadt Lübeck			
Bürgermeisterkanzlei			
Brg: 23. Jan. 2019			
Az:		Antl.: 3 Schreiben	

Lübeck, 22.01.2019

Betreff: Nördliche Wallhalbinsel – Schuppen D  
Unser Schreiben vom 29.10.2018

*Wf*  
1. digital zlc. an:  
1.000  
2.000  
2.780  
5.000  
5.610

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Lindenau

Wir nehmen Bezug auf das Schreiben von unserem Vorsitzenden Prof. Dr. mult. Eike Lehmann vom 29.10.18. Herr Prof. Lehmann erläutert in diesem Schreiben alle unsere Vorstellungen und Wünsche. Diesen Äußerungen haben wir nichts hinzu zu fügen.

In dieser Angelegenheit fügen wir die Kopie vom o.a. Schreiben bei. Weiterhin das Schreiben von der PIH, Herrn Spiel, datiert vom 13.7.18, sowie die Kopie des Schreibens vom Wirtschaftssenator Herrn Sven Schindler vom 18.12.18 an die Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e.V.

*2. Bemerkung in Senat  
um weitere Vorgehen.*

Der Vorstand der Gesellschaft bittet Sie um eine baldige Rückäußerung und Anberaumung als Tagespunkt in der nächsten Bürgerschaftsversammlung.

Wir wollen nicht heimatlos werden.

*3. Wvl. 28.1.  
23.1.19*

Mit freundlichen Grüßen

*Horst Ramczyk*  
Horst Ramczyk  
(Stellv. Vors.)

*Hans Heuer*  
Hans Heuer  
(Stellv. Vors.)

Anlagen: Schreiben vom 29.10.18  
Schreiben der PIH vom 13.7.18  
Schreiben des Wirtschaftssenators vom 18.12.18

Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e.V.  
Willy-Brandt-Allee 19  
23554 Lübeck

Tel.: 0451 - 798 27 40  
Fax 0451 - 798 28 57

Vorsitzender: Prof. Dr. mult. Eike Lehmann, Stellv. Vorsitzende: Hans Heuer, Horst Ramczyk

Steuernummer 22 290 70756  
Amtsgericht Lübeck VR1883  
Finanzamt Lübeck Nr. 728-HL

Sparkasse zu Lübeck  
BIC: NOLADE21SPL  
IBAN: DE63 2305 0101 0001 0540 48  
www.weltkulturgut-luebeck.de

kontor@hanseschiff-luebeck.de



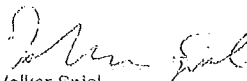
Sie wird diese Forderung weiterhin erfüllen, sofern diese von der Hansestadt Lübeck durch ihre aktuell handelnden vertretungsberechtigten Personen auch in Zukunft aufrechterhalten wird. Mit dem angehängten Schreiben der Gesellschaft Weltkulturgut werden wir jedoch ersucht, uns für den Wunsch der Gesellschaft zu verwenden, dass diese zukünftig weder selbst mit der Unterstützung durch Spenden und Stiftungen ins Eigentum gehen muss, noch in ein Pachtverhältnis mit einem anderen wohlätig wirkenden Erwerber wechseln zu müssen. In beiden Fällen würde nach Auffassung des Vereinsvorstands die Verbindung des ehrenamtlichen Wirkens der Vereinsmitglieder für die Hansestadt Lübeck zum Kooperationspartner Hansestadt Lübeck gekappt.

Für die in der PIH EuE GmbH gebündelte Investorengemeinschaft darf ich annehmen, dass diese dem Wunsch des Vereins entsprechen wird, sofern dieses auch im Interesse der Hansestadt Lübeck ist, über das Zusammenwirken zwischen der Stadt, dem Verein und der Investorengemeinschaft als Entwicklerin kann dann mit der südlichen Halle von Schuppen D eine Vereinbarung darüber getroffen werden, welche die Zusammenarbeit hinsichtlich des dann real geteilten aber weiterhin als ein Bauwerk wirkenden Schuppens sicherstellt.

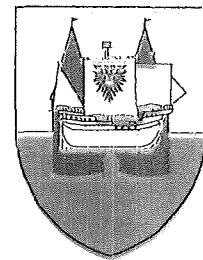
Im Zuge der behutsamen Entwicklung der gesamten Nördlichen Wallhalbinsel wäre zum Beispiel wünschenswert, dass die Sanierung und in Teilen die Wiederherstellung der äußeren Hülle von Gebäude und Laderampen einheitlich und in Abstimmung mit der Denkmalpflege erfolgt. Gleiches gilt für die weitere Pflege des historischen Bauwerks, die ebenfalls einheitlich und auch einvernehmlich erfolgen sollte.

Wir bitten Sie daher, sich zu dem Ansinnen der Gesellschaft Weltkulturgut zu positionieren und — falls erforderlich — hierüber mit dem Bürgermeister und/ oder dem Senat abzustimmen. Für Gespräche zur Erörterung dieses Ansinnens und möglicher weiterer Vorgehensweise stehen wir Ihnen wie sicherlich auch die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft Weltkulturgut jederzeit gern zur Verfügung.

Mit Dank und mit freundlichen Grüßen

  
Volker Spiel  
(Geschäftsführer)

# Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck (gemeinnützig) e. V.



## Der Vorsitzende

Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e.V., Willy-Brandt-Allee 19, 23 554 Lübeck

Herrn  
Jan Lindenau  
Bürgermeister der Hansestadt Lübeck  
Breite Straße 62 Rathaus  
23552 Lübeck

29. Okt. 2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

erlauben Sie mir, Sie persönlich anzusprechen. Ich tue dieses in der Gewissheit, dass die Hansestadt Lübeck und speziell Sie durch die Mitgliedschaft in unserer Gesellschaft unsere Tätigkeit seit nunmehr über 25 Jahren kennen und wohlwollend unterstützen. Dafür möchte ich mich im Namen aller unserer Mitglieder herzlich bedanken.

Mittlerweile betrachten wir uns als ein Teil des Kulturgeschehens in der Hansestadt Lübeck. Durch unsere Projekte der Vitrinen mit historischen Gebäuden überall in der Stadt, durch unsere Publikationen in Form von Büchern und Periodika, den Kooperationen mit dem Hansevolk e.V. und der Jugendbauhütte und nicht zuletzt durch den Bau und Betrieb der „Lisa von Lübeck“ und der historischen Barkasse SW 2, ist dieses augenfällig.

Die Stadt Lübeck hat uns daher seit vielen Jahren in vielfacher Art und Weise großzügig unterstützt. Sie hat uns als maritimen Botschafter Lübecks wiederholt eingesetzt, und durch zur Verfügungstellung des Schuppen D, nördlicher Teil, die Grundlage geschaffen, diese vielfältigen Aufgaben zu leisten.

Unsere finanzielle Situation ist durch ausgeglichene Ein- und Ausgaben gekennzeichnet, die ohne öffentliche Zuwendungen auskommt. Das wird

Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e.V.  
Willy-Brandt-Allee 19 23 554 LÜBECK  
Vorsitzender: Prof. Dr. mult. G. Lohmann  
Stellvotr. Vorsitzende: H. Hauer, H. Ramezyk  
Bei der Zuwendung von Geldspenden bitten wir um Angabe der vollständigen Anschrift, damit wir die Spendenbescheinigung zuordnen können

Bankverbindung: Sparkasse zu Lübeck BLZ 230 501 01  
Verrechnungskonto: 1 - 009 240 Spendenkonto: 1 - 053 917

möglich durch die ehrenamtliche Tätigkeit unserer Mitglieder, die insgesamt in den Projekten circa 7 000 Stunden pro Jahr der Gesellschaft zur Verfügung stellen. Herr Senator Schindler, Frau Senatorin Weiher und Frau Senatorin Hagen haben sich persönlich über unsere Arbeit informiert und kennen unsere Situation durch persönliche Gespräche mit uns.

Insofern muss ich Ihnen zur Kenntnis bringen, dass der Fortbestand der Gesellschaft Weltkulturgut und der Verbleib des Kraweels Lisa von Lübeck als Visitenkarte und Botschafterin der Stadt im Nord- und Ostseeraum durch die bisherigen Bemühungen, die Nördliche Wallhalbinsel für Neubauvorhaben zu veräußern, immer wieder in Frage gestellt worden ist. Unsere Situation ist jedoch ganz entscheidend von der Sicherung der Arbeitsbedingungen im Schuppen D abhängig. Wir hatten uns daher in den Jahren 2012/2013 verschiedentlich darüber informiert, ob es angesichts der drohenden Kündigung der von uns genutzten Flächen im Schuppen D Ausweichquartiere in Lübeck gibt. Leider mit negativem Ergebnis, weil wir im Schuppen D über Jahre hinweg die für unsere Tätigkeit erforderlichen Stores von Ersatz- und Reserveteilen, Infrastrukturen für die Ausbildung der Besatzung, für die Durchführung von Reparaturen an unseren Schiffen bis hin zu neuen Masten und für die Bauhütte mit schweren Maschinen und Geräten aufgebaut haben, die kaum an einen anderen Ort in notwendiger, unmittelbarer Wasserlage mit vergleichbaren Bedingungen verbracht werden können. Bei diversen Gesprächen mit dem früheren Bürgermeister haben wir daher auch immer wieder zum Ausdruck gebracht, dass die Aufgabe des Eigentums an den von der Gesellschaft genutzten Gebäude- und Freiflächen und deren Veräußerung an Dritte zwangsläufig das Ende der Gesellschaft Weltkulturgut und ihres Wirkens für Lübeck bedeutete.

Bis heute verfolgt die Stadt nach unserem Kenntnisstand weiterhin das Ziel, auf der Nördlichen Wallhalbinsel einzelne Liegenschaften, nunmehr die historischen Hafenschuppen selbst, in Gänze zu veräußern. Damit ist noch immer verbunden, dass die enge Bindung der Gesellschaft Weltkulturgut an die Hansestadt Lübeck auf der Grundlage einer von der Lübecker Bürgerschaft abgesegneten kostenfreien Nutzungsüberlassung der nördlichen Halle von Schuppen D aufgekündigt wird.

Nach Vorstellung des Vereinsvorstands und der Vereinsmitglieder würde damit unabhängig von möglichen wirtschaftlichen Folgen der Verein auch die ideelle Grundlage seiner Tätigkeit verlieren. Diese besteht darin, dass die Arbeit des Vereins dem Wohle der Hansestadt Lübeck,

ihrer Organe und ihrer Bürger gewidmet ist. Die Gesellschaft Weltkulturgut versteht sich als Teil dieser Gemeinschaft. Sie möchte nicht als freiwilliges Beiwerk verstanden werden. Schließlich nimmt sie für diese Gemeinschaft elementare Aufgaben wahr, die sich u. a. aus den Pflichten ergeben, die mit der Verleihung des Welterbestatus der UNESCO für die Hansestadt Lübeck verbunden sind.

Konkret wünscht der Verein daher die Fortsetzung der langjährigen Kooperation mit der Stadt, die nur vorstellbar ist, wenn die Stadt hierfür das erforderliche Wirkungsumfeld in Form der benötigten Gebäude- und Freiflächen im und um den Schuppen D auch in Zukunft zur Verfügung stellt. Das von der Bürgerschaft zur Umsetzung beschlossene PIH-Konzept für die behutsame Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel sieht für die Gesellschaft Weltkulturgut verschiedene Möglichkeiten vor, um den Fortbestand der Vereinstätigkeit am angestammten Ort zu sichern. Die von der Gesellschaft Weltkulturgut genutzte nördliche Halle von Schuppen D sollte hierfür von der südlichen Halle real geteilt werden. Die Gesellschaft Weltkulturgut möchte die nördliche Halle in Eigenleistung und mit Hilfe der Unterstützung von Stiftungsmitteln und Spenden im Sinne des PIH-Konzepts sanieren und weiterhin auf eigene Kosten instandhalten. Der Vorstand der Gesellschaft hat daher in Gesprächen und zuletzt mit förmlichem Schreiben die Investorengemeinschaft für die Nördliche Wallhalbinsel darum gebeten, diese möge sich dafür verwenden, dass die nördliche Halle von Schuppen D im Eigentum der Hansestadt Lübeck verbleiben und wie bisher zur Nutzung durch den Verein und ihrer assoziierten Einrichtungen zur Verfügung stehen kann. Gleiches gilt für die Freiflächen, die vom Strandsalon als auch von der Gesellschaft Weltkulturgut bzw. der mit ihr verbundenen Jugendbauhütte für Projekte benötigt werden.

Auf unser Bitten wurde Herr Senator Sven Schindler mit Schreiben vom 13. Juli 2018 seitens der Investorengemeinschaft, vertreten durch Herrn Volker Spiel, persönlich über die Wünsche der Gesellschaft und der mit ihr assoziierten Mitglieder, dem Hansevolk zu Lübeck e.V. und der Jugendbauhütte der Deutschen Stiftung Denkmalschutz informiert. Den in dieser Angelegenheit geführte Schriftverkehr erhalten Sie in der Anlage zu diesem Schreiben.

Bedauerlicherweise haben wir von Herrn Schindler bis heute keinerlei Reaktion über unser Begehren erhalten. Uns wurde lediglich seitens der PIH darüber berichtet, dass gegenüber der Leitung des Bereichs Liegenschaften im Rahmen einer Unterredung in anderer Angelegenheit der Hintergrund unseres Schreibens vom 10. Juli erläutert und die

Möglichkeit der Realteilung von Schuppen D und der Verbleib der nördlichen Halle im Eigentum in Aussicht gestellt worden sei. Auch von dort blieb jedoch eine Reaktion auf unser Ersuchen bis heute aus.

Ich möchte Sie daher bitten, dafür Sorge zu tragen, dass die Voraussetzungen für die Existenz unserer Gesellschaft, die schicksalhaft an den Schuppen D gebunden ist, gesichert werden kann – und mit ihr auch die sonst infragestehende Unterbringung des Vereins Hansevolk Lübeck e.V. und der Lübecker Jugendbauhütte.

Ich kann Ihnen versichern, dass es keine Kleinigkeit ist, eine Gesellschaft wie die unsere so zu führen, dass eine erkennbare Zukunft den Zusammenhalt auf ehrenamtlicher Basis sichert. Mit anderen Worten: Wir brauchen eine gesicherte Zukunft und die sollte Lübeck sein.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. mult. Eike Lehmann  
Vorsitzender

Anlagen:

Brief der Gesellschaft Weltkulturgut an die PIH vom 10. Juli 2018  
Brief der PIH an Senator Schindler vom 13. Juli 2018

Gesellschaft Weltkulturgut  
Hansestadt Lübeck e. V.  
Herrn Prof. Dr. mult. Eike Lehmann  
Willy-Brandt-Allee 19  
23554 Lübeck

## Nördliche Wallhalbinsel – Schuppen D

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Lehmann,

zunächst möchte ich mich für Ihr ausführliches Schreiben bedanken, in dem Sie den aktuellen Stand der Gespräche mit der PIH sowie die Interessenlage der Gesellschaft Weltkulturgut e.V. ausführlich darstellen. Selbstverständlich ist es uns ein Anliegen, die Gesellschaft Weltkulturgut e.V., wie auch die beiden anderen vor Ort befindlichen Vereine, in Lübeck zu halten. Wie Sie zu Recht bemerken, ist „Lisa“ in den letzten Jahren für unsere Stadt eine bedeutende und unentbehrliche Botschafterin geworden. Es steht für mich außer Diskussion, den Akteuren den Verbleib in Lübeck zu sichern.

Wie Ihnen bekannt ist, hat die Hansestadt Lübeck auf Beschluss der Bürgerschaft mit der PIH GmbH einen Anhandgabevertrag geschlossen. Für die Dauer der Anhandgabe ist es der Hansestadt Lübeck insoweit nicht möglich, mit anderen als der PIH GmbH über Grundstücke auf der Nördlichen Wallhalbinsel, die innerhalb des vertraglich festgelegten Gebietes liegen, zu verhandeln. Dies ist der PIH GmbH selbstverständlich bekannt. Es handelt sich um eine übliche Vorgehensweise und dient dem Ziel, eine Projektentwicklung zunächst befristet, exklusiv durch einen Partner (hier die PIH GmbH) vorantreiben zu können.

Um sich über den aktuellen Sachstand der Projektentwicklung zu informieren, hatte der Senat die PIH GmbH zu seiner Sitzung am 10. Dezember eingeladen. Bei diesem Anlass hat der Bürgermeister deutlich gemacht, dass der Verbleib der Gesellschaft für Weltkulturgut e.V. sowie der anderen beiden Vereine für die Hansestadt als wichtige kulturelle Akteure vor Ort vorausgesetzt wird. Die PIH GmbH sei damals als Projektentwicklerin mit genau dieser Zielsetzung angetreten. Der Bürgermeister sieht insofern, ebenso wie ich selbst, derzeit keinen Anlass, an dem Umsetzungswillen der PIH GmbH zu zweifeln. Herr Spiel als Vertreter der PIH GmbH hat ein positives Resultat der Bemühungen in Aussicht gestellt.



**Der Bürgermeister**  
**Fachbereich Wirtschaft und Soziales**

**Senator Sven Schindler**

Gebäude: Verwaltungszentrum Mühlenort  
Kronsfordter Allee 2 – 6  
Zimmer: 6.161 (Haus "Trave", 6. OG)  
Tel. (0451) 122 – 20 00  
Fax (0451) 122 – 951 20 00  
Email funktional: [FBL2@luebeck.de](mailto:FBL2@luebeck.de)  
Mein Zeichen: si/Pm  
Datum: 18.12.2018

Telefonzentrale:  
(0451) 122-0

### Konten des Bereiches Buchhaltung & Finanzen:

Commerzbank	IBAN: DE53 2304 0022 0035 8507 00
Deutsche Bank	IBAN: DE67 2307 0710 0900 0050 00
Postbank Hamburg	IBAN: DE36 2001 0020 0010 4002 01
Sparkasse zu Lübeck	IBAN: DE17 2305 0101 0001 0113 29
Volksbank	IBAN: DE97 2309 0142 0005 0083 36

BIC: COBADEFF230
BIC: DEUTDEHH222
BIC: PBNKDEFF
BIC: NOLADE21SPL
BIC: GENODEF1HLU

### Busanbindung:

Buslinien:  
2, 7 und 16

Haltestelle:  
Verwaltungszentrum  
Mühlenort

Bitte benutzen Sie  
öffentliche Verkehrsmittel

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 135082828

Internet: [www.luebeck.de](http://www.luebeck.de)

Scheck: nur an Hansestadt Lübeck, Buchhaltung & Finanzen, 23539 Lübeck

Sollte es sich nach Ablauf der Anhandgabe herausstellen, dass der durch die PIH GmbH vorgeschlagene Weg für die Vereine wirtschaftlich nicht tragbar ist, werde ich mich selbstverständlich um eine Lösung bemühen.

Falls Sie Fragen haben, steht Ihnen der Bereich Liegenschaften jederzeit gern zur Verfügung. Soweit mir bekannt ist, hat es bereits Gespräche zwischen der Bereichsleiterin, Frau Csösz, und Herrn Matthias Dräger gegeben. Es ist mir ein wichtiges Anliegen, mit der Gesellschaft Weltkulturgut e.V. und ebenso mit den beiden anderen Vereinen vor Ort, im Austausch zu bleiben.

Für die bevorstehenden Weihnachtstage wünsche ich Ihnen alles Gute, ruhige und besinnliche Stunden und einen guten Start in ein gesundes neues Jahr.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Sven Schindler