

Geschäftsführer
Volker Spiel

Hansestraße 24
23558 Lübeck

PIH EuE GmbH | Hansestraße 24 | 23558 Lübeck

Fon 0451 – 399 12 0
Fax 0451 – 399 12 45

Hansestadt Lübeck

Fachbereich 5

Frau Senatorin Hagen

Am Mühlendamm 12

23552 Lübeck

Fachbereich 2

Herrn Senator Schindler

Kronsforder Allee 2-6

23560 Lübeck

vorab per Email

vorab per Email

Lübeck, 13. Mai 2019

Betreff

Bericht „Aktueller Sachstand Umsetzung des PIH-Konzepts“ vom 15. April 2019

Sehr geehrte Frau Senatorin Hagen,
sehr geehrter Herr Senator Schindler,

angesichts der im oben genannten Bericht dargestellten weitreichenden Konsequenzen, die sich aus der Anfrage der Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e. V. ergeben könnten, hätten wir uns gewünscht, diesen nicht der Presse entnehmen zu müssen. Vielmehr hätten wir sachlich-fachlich dazu beitragen können, dass die politischen Gremien und in Folge auch die Öffentlichkeit umfassend den aktuellen Gegebenheiten entsprechend informiert werden.

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplan-Verfahrens, der Wettbewerbe zum Städtebau, zur Freiraumgestaltung und zu den neuen Hochbauten sowie zu der Verkehrs- und Erschließungsplanung erleben wir eine fruchtbare kritisch-konstruktive Zusammenarbeit. Diese führt uns täglich vor Augen, wie alle Beteiligten an den bestmöglichen Lösungen für die vorgesehene Revitalisierung der Konversionsflächen auf der Nördlichen Wallhalbinsel zusammenwirken.

In dem nun vorgelegten Bericht sehen wir einen überflüssigen und für niemanden zweckdienlichen Rückschritt, der durch vorherige Abstimmung sicherlich hätte umgangen werden können. Schließlich hat zumindest ein Teil der Presse einige Kernbotschaften bereits aufgegriffen, was für das Gesamtprojekt und alle daran Mitwirkenden nicht förderlich ist.

Ausgehend von der Anfrage der Gesellschaft Weltkulturgut führt der Bericht ausschließlich Aspekte an, die von der PIH Investorengemeinschaft **n i c h t** zu verantworten sind:

1. Im PIH-Konzept werden für die Strandsalonflächen zwei Alternativen genannt: Kauf oder Erbbaurecht. Selbiges sieht das Angebot der Investorengemeinschaft vom 15. Dezember 2015 vor. Nicht auf unseren, sondern auf Wunsch und Entscheidung in Ihrem Amt, sehr ge-

ehrter Herr Schindler, soll das Erbbaurechtsmodell realisiert werden (zu den Auswirkungen im Erschließungsvertrag siehe weiter unten).

2. Das im PIH-Konzept von 2015 vorgesehene Parkhaus mit ergänzenden Gewerbeflächen im Eingangsbereich der Nördlichen Wallhalbinsel ist uns in den Konsensgesprächen vom Senator Franz-Peter Boden und dem Geschäftsführer der KWL, Herrn Dirk Gerdes, aufgedrängt worden; als wir dieses gestalterisch in die Umsetzung bringen wollten, schritt die Stadtplanung dagegen ein und brachte dieses in den Gestaltungsbeirat, der das Erfordernis eines Parkhauses ebenso in Frage stellte und für die im PIH-Konzept vorgesehenen Neubauten den städtebaulichen Realisierungswettbewerb empfahl. Ungeachtet der Regelungen im Anhandgabevertrag hat daraufhin die Stadtplanung auf die Durchführung dieses zusätzlichen Wettbewerbs bestanden, ungeachtet der dadurch entstehenden Mehrkosten und allen Konsequenzen für den Zeitplan der Projektumsetzung.

Nicht dass wir uns missverstehen, das bekannte Ergebnis ist ein Gewinn für Lübeck und wird von unseren Kooperationspartnern für das Medienhaus und das Hotel selbstverständlich engagiert umgesetzt. Gegen die Vorschaltung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs ist fachlich im Hinblick auf die für Lübeck optimale Gestaltung des südlichen Eingangsbereichs überhaupt nichts einzuwenden. Dass aber in Ihrem Bericht, sehr geehrte Frau Hagen, dieses zum Glück nun entfallene Parkhaus als „Veränderung“ angeführt wird, die eine Neubewertung des Projektes erforderlich mache, obwohl sich zwischenzeitlich die Bürgerschaft schon dafür und damit für das Medienhaus ausgesprochen hat, ist argumentativ zumindest fahrlässig und schon von daher nicht nachzuvollziehen, dass alle Anstöße und Vorgaben von Seiten der Verwaltung in das Projekt eingebracht wurden.

3. Dass mit der Gesellschaft Weltkulturgut einer unserer potenziellen Mitgesellschafter / späteren Nutzer eine Fortführung der bisherigen engen vertraglichen Zusammenarbeit direkt mit der Hansestadt wünscht, hat sich uns sofort erschlossen. Dieser Wunsch beruht auf langjähriger Verbundenheit mit der Hansestadt Lübeck auf Basis eines nicht hoch genug einzuschätzenden Engagements als maritimer Botschafter für die Stadt. Folglich haben wir uns einverstanden erklärt, daran mitzuwirken, falls der Verein und die Stadt sich einig werden.

Dieses Ansinnen des Vereins auf die Möglichkeit einer Erbbaurechtseinräumung mit reduziertem Erbbauzins zu verkürzen, wird dem Verein insofern nicht gerecht. Wie dem auch sei, durch die aktuelle Einschätzung / Bewertung zum Erschließungsrecht hat sich die Anfrage des Vereins erledigt. Wir verstehen daher nicht, warum nun in aller Breite ein „Millionen-Risiko“ für die Hansestadt Lübeck kommuniziert wird. Schließlich wir haben in unserem Unterstützungsschreiben für den Verein in aller Deutlichkeit zum Ausdruck gebracht, dass wir selbstverständlich zum bisherigen Ankaufskonzept stehen, sofern Stadt und Verein sich nicht einig werden, bzw. andere Gründe dagegen sprechen. Zitat:

„Der Auftrag der Verwaltung an die PIH (in diesem Fall noch die Arbeitsgruppe der BIRL) war im Rahmen des Mediationsverfahrens und aus den mit dem früheren Bürgermeister Bernd Saxe geführten Gesprächen heraus unmissverständlich dergestalt formuliert worden, dass alle Gebäude und alle Baufelder bzw. Teilbaufelder durch eine von der PIH zu benennende Investorengemeinschaft zu erwerben wären. Der Hintergedanke war, dass darüber sicherzustellen sei, die ebenfalls von der Stadt geforderten Erschließungs- und Straßenausbaumaßnahmen aus Verkaufserlösen nach dem Vorbild des KaiLine-Projekts zu finanzieren. Die PIH Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH (PIH EuE GmbH) ist diesem Wunsch und Auftrag gefolgt. Sie wird diese Forderung weiterhin erfüllen, sofern diese von der Hansestadt Lübeck durch ihre aktuell handelnden vertretungsberechtigten Personen auch in Zukunft aufrechterhalten wird.“

4. Im Übrigen erschließt sich uns nicht, weshalb auf einmal das Erschließungsrecht ein Problem darstellen soll. Das Grundstück der Nordhälfte von Schuppen D wäre nur mit etwa 3 %

an Ausbaubeiträgen, sowie etwa 2,5 % an Anschlussbeiträgen zu belasten, während die Media Docks 27 bzw. 30 %, sowie der Strandsalon 7 bzw. 6 % zu tragen hätten. Angesichts solcher Fakten muss sich jedem erschließen, dass dieses in Ihrem Bericht nun aufgeworfene mögliche Problem nicht erst durch den Vereinswunsch entstehen dürfte, sondern Ihrerseits schon lange hätte geprüft und thematisiert werden müssen, denn die Media Docks und der Strandsalon zusammen stehen für 34 / 36 %, also etwa ein Drittel der von den Erschließungs- und Straßenausbaumaßnahmen begünstigten Teilflächen.

Wären wir im Zuge der Erstellung Ihres Berichts beteiligt worden, hätten wir in diesem Aspekt Klarheit geschaffen und das Ihnen dargestellte mögliche Risiko entschärft, denn:

Selbstverständlich werden wir unseren Beitrag zur Risikominimierung für die Hansestadt Lübeck leisten und sowohl den **g e s a m t e n** Schuppen D, als auch die Baufelder und Freiflächen des Strandsalons **v o l l u m f ä n g l i c h** erwerben.

Mit der Gesellschaft Weltkulturgut werden wir ein für diesen tragfähiges Konzept zur Pacht, im Eigentum oder — falls immer noch gewünscht — im Rahmen eines durch uns gewährten Erbbaurechts entwickeln, dass wir dem Verein einräumen könnten. Es besteht kein Zweifel daran, dass wir nicht alles daran setzen, dass der Verein seine Arbeit auf der Nördlichen Wallhalbinsel im fruchtbaren Zusammenwirken mit der Jugendbauhütte der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und dem Verein Hansevolk zu Lübeck fortsetzen kann. Diese Modelle sind weitgehend durchdacht und vorbehaltlich der Anpassung an die Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss kalkuliert. Sie können sofort umgesetzt werden.

Dass wir bezüglich der Kostenbeteiligung der Media Docks als von der Aufwertung der Nördlichen Wallhalbinsel durch Erschließungs- und Straßenausbaumaßnahmen begünstigtem Drittanlieger noch eine Vereinbarung zu treffen haben, ist bekannt. Die im Rahmen des KaiLine-Projekts getätigte Annahme der KWL, diese Beteiligung betrage etwa 500.000 Euro, ist mit Hilfe der Satzungen der Hansestadt Lübeck bei Finalisierung der städtischen Anforderungen an den Ausbaustandard zu konkretisieren.

5. Hätten Sie zur Berichtserstellung unseren Kenntnisstand und unsere Anschauung hinzugezogen, hätten wir natürlich auch dargelegt, dass wir als ordentliche Entwickler und Kaufleute die Erschließungskostenkalkulation selbstverständlich laufend an die aktuelle Marktentwicklung angepasst haben. Allein auch die sich durch die Abstimmungen im laufenden Bebauungsplanverfahren immer wieder ändernden Planungsgrundlagen machen die wiederholte Neukalkulation der Erschließungs- und Straßenausbaubaukosten erforderlich.

Die Unterstellung im Rahmen des Berichts, *„Die Baukosten wurden seitdem nicht wieder angepasst“*, weisen wir als ebenso tendenziöse wie falsche Aussage daher zurück.

6. Die wiederholte Erwähnung, dass keine aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorlägen und das immanente In-Frage-Stellen unserer Finanzierbarkeit, hatten uns schon dazu gebracht, im erneuerten Anhandgabevertrag in § 5 folgende Bestimmungen aufzunehmen:

„Die PIH EuE GmbH wird innerhalb von zwei Monaten nach Vorliegen eines für den Auslegungsbeschluss ... abgestimmten Entwurfskonzepts für den B-Plan 01.77.00 und der aktuellen Verkehrsgutachten (gem. § 7 Abs. 2), sowie nach Abschluss der hochbaulichen Wettbewerbe ihre Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellen, sowie die erwarteten Überschüsse ermitteln und beides offen legen.

Die PIH EuE GmbH wird spätestens vier Wochen vor Satzungsbeschluss des B-Plans 01.77.00 unter der Voraussetzung, dass

- ein für den Auslegungsbeschluss (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) abgestimmtes Entwurfskonzept für den B-Plan 01.77.00 und
- die aktuellen Verkehrswertgutachten (gem. § 7 Nr. 2)

vorliegen, die Finanzierung des Projektes für die gesamte anhand gegebene Fläche (Grundstückskaufpreis, Erschließungskosten, Wettbewerbe sowie Baukosten) sichern und die Finanzierung der Hansestadt Lübeck nachweisen.“

Diesen Bestimmungen ist zu entnehmen, dass wir selbstverständlich unseren Pflichten nachkommen werden, sobald die Voraussetzungen, an denen wir gemeinsam arbeiten, geschaffen sein werden.

Im Übrigen haben wir natürlich schon verbindliche Bankgespräche geführt, so dass uns seitens dreier Institute, die Begleitung unseres Erschließungsvorhabens in Aussicht gestellt wurde und alle Beteiligten wurden auf ihre generelle Finanzierbarkeit geprüft. Hiervon hatten wir bei den Gesprächen mit Ihnen, sehr geehrter Herr Schindler, wiederholt berichtet.

Auch wenn es selbstverständlich und vertraglich vereinbart ist, dass wir im eigenen wirtschaftlichen Risiko entwickeln, möchten wir höflich darauf hinweisen, dass von unseren Gesellschaftern und Kooperationspartnern schon etwa 600.000 Euro in die Entwicklung investiert wurden, die bis zum Satzungsbeschluss auf etwa 1.000.000 Euro anwachsen werden, zzgl. der Planungskosten für die jeweiligen Sanierungs- und Neubauvorhaben. Wir können uns vorstellen, dass dieses den meisten Beteiligten nicht bekannt sein dürfte.

Sehr geehrte Frau Senatorin Hagen,
sehr geehrter Herr Senator Schindler,

soweit übermitteln wir Ihnen kurzfristig im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bericht unsere Klarstellungen. Diese haben wir im Interesse aller Beteiligten und Mitwirkenden — insbesondere auch der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter innerhalb der städtischen Verwaltung — zur Kenntnis zu geben. Gern würden wir schnell zur konstruktiven Auseinandersetzung zurückkehren und schlagen daher ein zeitnahes Treffen für eine Aussprache vor.

Unserer Meinung nach sollte sich die Bürgerschaft ausschließlich mit belastbaren Fakten und erst dann erneut mit dem Konzept und dessen Realisierung beschäftigen, wenn der Bebauungsplanentwurf finalisiert wurde, auf dieser Grundlage die Liegenschaftswerte durch den Gutachterausschuss ermittelt sind und damit auch die Rahmenbedingungen für die Kaufverhandlungen feststehen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Flächengraphik Grundstücke auf der Nördlichen Wallhalbinsel

01.77.00 - PLANZEICHNUNG (Teil A)

Vorentwurf Bebauungsplan 01.77.00 - Nördliche Wallhalbinsel - Stand: 31.01.2019

-  Grundstücke und Gebäude, die gem. Anhangsbevertrag im Eigentum der Hansestadt Lübeck bzw. der städtischen Tochtergesellschaft KWL (Media Docks) verbleiben sollen.
-  Weiteres Grundstück und Gebäude, das auf Wunsch der Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e.V. im Eigentum der Hansestadt Lübeck verbleiben soll.
-  Grundstücke und Gebäude, die gem. Anhangsbevertrag an Projektbeteiligte der PIH Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft veräußert werden.

