



► Nr. VO/2019/07510-01  
öffentlich

Lübeck, 14.06.2019

## Antwort

Verantwortliche Bereiche:  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Petra Schuppenhauer (E-Mail: [petra.schuppenhauer@luebeck.de](mailto:petra.schuppenhauer@luebeck.de) Telefon: 122-2321)

## Beantwortung Anfrage des stellv. AM Axel Flasbarth (Bündnis 90/Die Grünen) : Grundstücksgeschäft am ZOB, St. Lorenz Süd

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.08.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### Anlass:

Anfrage des stellv. AM Axel Flasbarth (Bündnis 90/Die Grünen) bezüglich des Grundstücksgeschäftes am ZOB, St. Lorenz Süd

### Verfahren:

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

- Ja  
 Nein  
Auswirkungen auf Kinder und/oder Jugendliche sind nicht gegeben.

Die Maßnahme ist:

- neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Nein  
 Ja (Anlage 1)

### Antwort:

**Aufgrund der Tatsache, dass im Rahmen des Berichtes VO/2018/05666 ein Großteil der gestellten Fragen bereits beantwortet wurde, werden hier lediglich die Fragen 1, 2 und 7 beantwortet.**

### Frage 1:

„ Entgegen der o.a. Ermächtigung der Bürgerschaft ist nicht die WKM Development GmbH sondern die WKM Development GbR (mit der WKM Development GmbH als anteiligem Teilnehmer) in den Vertrag eingetreten.  
Hatte der Bürgermeister hierfür eine Ermächtigung?“

**Antwort:**

Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 25.05.1967, Drucksache 531, bedarf es u.a. dann keiner neuen Vorlage und Beschlussfassung durch die Bürgerschaft, wenn an Stelle des im Beschluss angegebenen Erwerbers weitere Bewerber zusätzliche Vertragspartner werden. In diesem Fall ist zusätzlich die Hotel ZOB Lübeck GmbH, die mit der WKM Development GmbH eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet hat, Vertragspartner geworden.

**Frage 2:**

„In der Neufassung des o.g. Vertrages sind ggü. der o.a. Ermächtigung der Bürgerschaft Fristen verändert worden.

a. Die Ermächtigung für die Frist zur Einreichung des Bauantrages ist der 30.08.2017. In der Neufassung des o.a. Vertrages wurde jedoch eine Frist bis zum 28.02.2018 eingeräumt.

b. Die Ermächtigung für die Zahlungsfrist des Kaufpreises ist der 31.01.2018. In der Neufassung des o.a. Vertrages wurde jedoch eine Frist bis zum 30.04.2018 eingeräumt.

Hatte der Bürgermeister für diese Veränderung der Fristen ggü. dem o.a. Beschluss der Bürgerschaft eine Ermächtigung?“

**Antwort:**

Die ursprüngliche Beschlussvorlage mit den genannten Fristen wurde im Februar 2017 mit dem Ziel einer kurzfristigen Beschlussfassung in der Bürgerschaft erstellt. Zu dem Zeitpunkt waren die genannten Fristen für beide Vertragsparteien realistisch und umsetzbar (Frist für die Bauantragstellung, Bearbeitungsdauer im Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Zeitpunkt der Genehmigungserteilung, Kaufpreiszahlung nach Erhalt der Baugenehmigung). Es erfolgte eine zusätzliche Behandlung der Verkaufsvorlage im Bauausschuss und sich daraus ergebend eine Behandlung der Vorlage erst in der Bürgerschaftssitzung im Mai 2017. In der Bürgerschaft wurde die Vorlage mit der Maßgabe beschlossen, dass „der öffentliche Raum im unmittelbaren Umfeld der Bauprojekte so umgestaltet wird, dass sogenannte „Angsträume“ vermieden werden“. Die Kosten dafür sollte der Käufer übernehmen. Diese Maßgaben führten zu weiteren zeitverzögernden Nachverhandlungen. Der Vertrag wurde erst am 29.09.2017 geschlossen. Die ursprünglich für die Einreichung des Bauantrages vorgesehene Frist war zu dem Zeitpunkt bereits abgelaufen und musste angepasst werden. Entsprechend war dann auch die Frist zur Kaufpreiszahlung nach hinten zu verschieben, da dieser zum Zeitpunkt einer möglichen Erteilung der Baugenehmigung gezahlt werden sollte. Es entstand somit eine Verzögerung, die nicht die Käuferin zu vertreten hatte. Der ursprüngliche Zeitplan war nicht mehr zu halten. Bei der Änderung des Zeitplans handelt es sich deshalb in diesem Fall noch um eine unwesentliche Änderung, die von der Verwaltung selbständig vorgenommen werden kann.

**Frage 7:**

„Wurde die Baugenehmigung erteilt und wenn ja, wann? Wenn nein, warum nicht?“

**Beantwortung durch den Bereich Stadtplanung und Bauordnung:**

Es wurde bis dato noch keine Baugenehmigung erteilt, da die Antragsunterlagen zur Zeit von Bauherrenseite überarbeitet werden.

**Anlagen :**

Anlage 1 – Bürgerschaftsbeschluss vom 25.05.1967

Senator Sven Schindler

23/I

*F. Schluppelhan*

An die Herren Sachbearbeiter

Stadtamtmann Roski

Stadtoberinspektor Voß

Stadtoberinspektor Falkner

Stadtoberinspektor Kath

Stadtoberinspektor Koch

Stadtoberinspektor Backschat

Stadtinspektor Brommer

Beiliegend wird Ihnen eine Bürgerschaftsvorlage überreicht. Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 25.5.1967 dem Beschlussvorschlag entsprechend beschlossen. Es wird gebeten, in Zukunft dem Bürgerschaftsbeschluss entsprechend zu verfahren.

1 Anlage

Lübeck, den 30. Mai 1967  
Kr/Co

*[Signature]*  
Stadtoberamtmann

Lübeck, den 26. April 1967

Zu Punkt der Tagesordnung

V o r l a g e

des Senates an die Bürgerschaft

Drucksache Nr. 531

Federführende Verwaltung: Liegenschaftsverwaltung

Berichterstatter: Senator Lewerenz

Gegenstand: Änderung von Vertragsbestimmungen bei  
Grundstücksgeschäften

Beschlußvorschlag:

Bei folgenden Änderungen der Bedingungen eines Grundstücksvertrages gegenüber den Beschlüssen der Bürgerschaft bedarf es keiner neuen Vorlage und Beschlußfassung, wenn

- 1.) die Vermessung in den Grenzen des vorgelegten Lageplanes erfolgt und sich dabei eine Abweichung von der im Beschluß angegebenen ca-Größe von nicht mehr als 15 % ergibt,
- 2.) der Verlauf der Grenzen des Grundstücks - nicht jedoch dessen allgemeine Lage - gegenüber dem vorgelegten Lageplan geändert wird und diese Änderung
  - a) aus städteplanerischen Gründen erforderlich wird oder
  - b) auf einer Absprache des Erwerbers mit den Grundstücksnachbarn über den Grenzverlauf beruht, ohne daß dabei städtische Interessen wirtschaftlicher oder planerischer Art berührt werden.

Dabei darf die Abweichung von der im Beschluß angegebenen ca-Größe nicht mehr als 15 % betragen,

- 3.) anstelle des im Beschluß angegebenen Erwerbers
  - a) weitere Bewerber zusätzliche Vertragspartner werden,
  - b) eine Firma Vertragspartner wird, deren Alleininhaber oder deren persönlich haftender Gesellschafter einer Personengesellschaft der Erwerber ist; das gleiche gilt für den umgekehrten Fall, oder

- 4.) auf begründeten Antrag des Erwerbers mit Zustimmung des Senators der Liegenschaftsverwaltung von den im Beschluß angegebenen Fälligkeitsterminen bis zu 9 Monaten abgewichen wird, sofern eine angemessene Verzinsung von den im Beschluß angegebenen Fälligkeitsterminen ab vereinbart wird. Das gleiche gilt bis zum Erlaß einer einschlägigen Dienstanweisung für nach Vertragsabschluß beantragte Stundungen.

Begründung: Der Senat hatte die Liegenschaftsverwaltung beauftragt, im Benehmen mit dem Rechtsamt im Interesse einer Verwaltungsvereinfachung einen Beschlußvorschlag vorzulegen, der bezwecken soll, daß bei bestimmten, unerheblichen Änderungen der Vertragsbestimmungen eines Grundstücksgeschäftes gegenüber dem ursprünglichen Beschluß eine nochmalige Vorlage und Beschlußfassung nicht mehr erforderlich macht.

Zu 1.) - Grundstücksgrößen:

Nach einer früheren Absprache mit dem Rechnungsprüfungsamt sollte eine erneute Beschlußfassung nur dann nicht erforderlich sein, wenn die im Beschlußvorschlag angegebene ca-Größe nach Vermessung um nicht mehr als 10 % überschritten wird. An diese Begrenzung hat sich die Liegenschaftsverwaltung bisher in der Praxis gehalten.

Da jedoch in der Praxis die Differenz in einigen Fällen auch mehr als 10 % der angegebene ca-Größe beträgt, selbst wenn das Grundstück in den Grenzen des vorgelegten Lageplanes vermessen worden ist, erscheint es der Liegenschaftsverwaltung unter dieser Voraussetzung als zweckmäßig und unbedenklich, die Toleranzspanne auf 15 % zu erweitern. Das Rechnungsprüfungsamt hat hiergegen auch keine Bedenken.

Zu 2.) - Änderung der Grundstücksgrenzen gegenüber dem vorgelegten Lageplan:

Bisher hatte die Liegenschaftsverwaltung jede Änderung gegenüber dem vorgelegten Lageplan zur erneuten Beschlußfassung vorgelegt. Sie schlägt vor, daß auch Änderungen der Grenzen - nicht der allgemeinen Lage - des Grundstücks ohne erneute Beschlußfassung von der Verwaltung vorgenommen werden dürfen, wenn die im Beschlußvorschlag aufgeführten Voraussetzungen vorliegen und dadurch die im ursprünglichen Beschlußvorschlag angegebene ca-Größe des Grundstücks um nicht mehr als 15 % überschritten wird.

Zu 3.) - Änderung des Erwerbers bzw. Erbbau-  
berechtigten:

Soweit nach Beschlußfassung ein Antragsteller zusätzlich weitere Personen als Miterwerber oder Miterbbauberechtigte als Vertragspartner wünschte, ist dieses ohne erneute Beschlußfassung durchgeführt worden, weil sich dadurch der Schuldnerkreis zu Gunsten der Stadt vergrößerte. Die Liegenschaftsverwaltung schlägt darüber hinaus vor, daß auch dann von einer erneuten Vorlage und Beschlußfassung abgesehen werden kann, wenn der im bisherigen Beschlußvorschlag angegebene Käufer eines Grundstücks den Vertrag unter seiner Firma, deren Alleininhaber oder deren persönlich haftender Gesellschafter einer Personalgesellschaft er ist, abzuschließen wünscht oder umgekehrt.

Zu 4.) - Änderung der Termine für die  
Kaufpreiszahlungen:

a) Änderung der Fälligkeiten:

Hierbei handelt es sich um eine Abweichung vom ursprünglichen Beschluß, der nach der bisherigen Ansicht des Rechnungsprüfungsamtes stets eines erneuten Beschlusses bedurfte.

b) Hinausschieben der Zahlungstermine durch  
Stundungen:

Nach der bisherigen Absprache mit dem Rechnungsprüfungsamt durfte die Verwaltung nur Stundungen gegen Verzinsung innerhalb eines Rechnungsjahres gewähren. Darüber hinaus gehende Stundungen bedurften mangels einer einschlägigen Dienstanweisung einer besonderen Vorlage und Beschlußfassung.

Zu a) und b):

Das Rechnungsprüfungsamt hat nunmehr keine Bedenken, wenn nach einem entsprechenden Beschluß der Bürgerschaft Änderungen der Fälligkeitstermine bzw. Stundungen von der Verwaltung bis zu 9 Monaten vorgenommen werden.

Verfahren:

1. Ist das Rechtsamt oder der Justitiar beteiligt worden?  
Ja, keine Bedenken.
2. Welche Verwaltungen sind beteiligt?  
Entfällt.

3. a) Sind mit der Vorlage finanzielle Auswirkungen verbunden?  
Später jeweils im Einzelfalle durch Erhöhung der  
Kaufpreise bzw. Einnahme von Zinsen.  
b) Angabe der Haushaltsstelle: Verschiedene.

4. Beraten im

Liegenschaftsausschuß am 24.2.67 Nr.10 Pkt.VIII TO Nr.241  
Senat am 12.4.67 Nr.46 Pkt. 18 TO

Niederschrift

5. Abdruck an: 14 - Rechnungsprüfungsamt  
30 - Rechtsamt

gez. Paul Bromme  
Erster stellv. Bürgermeister  
Senator

gez. Lewerenz  
Senator