



► Nr. VO/2019/08183
öffentlich

Lübeck, 16.09.2019

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Antwort auf die Anfrage des stellv. AM Axel Flasbarth (Bündnis 90 / Die Grünen): Grundstücksgeschäft am ZOB, St. Lorenz Süd (2)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.10.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.11.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Antwort auf die Anfrage des stellv. AM Axel Flasbarth (Bündnis 90 / Die Grünen) zum Grundstücksgeschäft am ZOB, St. Lorenz Süd (2) in der Sitzung des Hauptausschusses vom 10.09.2019 (VO/2019/08158).

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 2.280 – Wirtschaft und Liegenschaften
Ergebnis:

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

Ja
Nein

Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht berührt sind.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (Anlage 1)

Antwort:

Frage 4:

Die kaufende Partei verpflichtet sich in der Neufassung des o.a. Vertrages, „bis zum 28.02.2018 einen vollständigen und bescheidungsfähigen Bauantrag für den im Vorwege

einvernehmlich mit dem Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck und dem Bereich der Stadtplanung und Bauordnung abgestimmten Hotelneubau einzureichen.“

a)

Wann wurde der Bauantrag der WKM Development GbR eingereicht?

Antwort:

Der Bauantrag wurde am 26.02.2018 gestellt.

b)

Die Lübecker Nachrichten berichteten am 25.09.2018 von einer wiederholten Ablehnung des Entwurfs für den Hotelneubau am ZOB durch den Gestaltungsbeirat. Ist der von der WKM Development GbR eingereichte Bauantrag „im Vorweg einvernehmlich“ mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt worden?

Antwort:

Der Entwurf wurde nicht abgelehnt, sondern mehrfach nachjustiert. Dies hing sowohl maßgeblich mit der Diskussion um die Gestaltung des Durchgangs zwischen ZOB und Hbf, als auch mit den, über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinaus, vorgenommenen Rücksichtnahmen auf einen unmittelbar angrenzenden Nachbarn zusammen. Der Bauantrag ist daraufhin auch auf Wunsch der Stadt mehrfach überarbeitet worden. Die Hinweise des Gestaltungsbeirates und der Stadtplanung wurden eng abgestimmt und dabei ebenso berücksichtigt wie die Forderungen des Nachbarn.

c)

War der eingereichte Bauantrag „vollständig und bescheidungsfähig“?

Antwort:

Grundsätzlich ja – allerdings haben sich bei der Überprüfung städtischerseits Nachforderungen hinsichtlich des Durchgangs zwischen ZOB und Hbf zu Lasten des Investors (Flächenverzicht) und rechtliche Auseinandersetzungen mit dem unmittelbar angrenzenden Nachbarn ergeben, die zu Neuplanungen und erneuter Vorstellung im Gestaltungsbeirat führten. Die Neugestaltung des Durchgangs in der jetzigen Ausformulierung war u.a. auch eine Empfehlung des kriminalpräventorischen Rates, der mittlerweile getagt hatte.

Frage 5:

Welche Möglichkeiten sieht der Bürgermeister bei Rücktritt aus dem o.a. Vertrag wg. Nichterfüllung der Verpflichtungen der WKM Development GbR durch Neuausschreibung der Flurgrundstücke eine Verbesserung zu erzielen durch...

a) ...den Bau von Wohnungen anstatt eines Hotels?

Antwort:

Der Bau von Wohnungen wäre an dieser mit Lärm schwer belasteten Stelle nur unter unverhältnismäßig hohen baulichen Auflagen möglich. Die Bürgerschaft hat den Verkauf des Grundstückes für einen Hotelneubau beschlossen.

b) ...die verpflichtende Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs (wie ursprünglich vorgesehen)?

Antwort:

Die Verpflichtung der Durchführung eines Wettbewerbs stammt aus einer Zeit vor der Etablierung des Lübecker Welterbe- und Gestaltungsbeirates. Dazu kommt, dass der Bauherr des angrenzenden Grundstückes der Lindenapotheke 2016 ein Gutachterverfahren durchgeführt hat. Der erste Preis sah eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung auch des angrenzenden ZOB-Grundstückes vor. Die WKM Development GbR konnte sich mit dem Bauherr der Lindenapotheke auf einen gemeinsamen Architekten und eine Grundstücksbereinigung

einigen. Vor dem Hintergrund des Gutachterverfahrens mit einem städtebaulichen Ergebnis, des gemeinsamen Architekten und einer von der Stadt geforderten Freigabe im Gestaltungsbeirat in der Durchdetaillierung wurde auf den nicht mehr notwendigen städtebaulichen Wettbewerb verzichtet.

c) ...Erzielung eines höheren Kaufpreises (der Kaufpreis pro m² ist in der Neufassung des o.a. Vertrages von 2017 real um ca. 20% geringer als im ursprünglichen Vertrag von 1990)?

Antwort:

Es bestehen begründete Zweifel, dass ein höherer Kaufpreis, als der mit diesem Grundstücksgeschäft erzielte, möglich sein würde. Die aktuelle Bodenrichtwertkarte sieht derzeit für das Grundstück am ZOB, gelegen in einem Mischgebiet, bei entsprechender Nutzung einen Bodenrichtwert von 550,00 EUR/m² vor. In den umgebenden Wohngebieten liegt der Bodenrichtwert bei einer Mehrfamilienhausbebauung bei 280,00 EUR/m². Ein Kaufpreis von rd. 679,00 EUR/m², wie im jetzigen Grundstückskaufvertrag mit der Nutzung „Hotel“, wird danach sowohl für Wohnbebauung unter den Einschränkungen der unter 5a) erwähnten Auflagen, als auch für eine andere zulässige Nutzung auf dem ZOB-Grundstück schwer zu erzielen sein. Letztendlich könnte diese Frage aber nur durch tatsächliche Neuausschreibung im Rahmen eines Höchstgebotsverfahrens beantwortet werden.

Frage 6:

Warum hat der Bürgermeister die bisherige Nichteinhaltung von Fristen durch die WKM Development GbR – falls vorhanden – nicht zum Rücktritt aus dem Vertrag genutzt?

Antwort:

Die Bürgerschaft hat den Verkauf des Grundstückes für einen Hotelneubau beschlossen. Es bestand bisher keine Veranlassung, vom Vertrag zurückzutreten. Eingetretene Verzögerungen, z. B. durch Überarbeitung der Bauantragsunterlagen wegen notwendiger Umplanungen, konnten von der Käuferseite nachvollziehbar begründet werden (u.a. notwendige und langwierige Abstimmungen mit einem unmittelbaren Nachbarn). Teilweise resultierten die Verzögerungen auch aus Nachforderungen der Stadt (vergl. hierzu Antwort 4c).

Anlagen :

Senatorin Joanna Hagen