



► **Nr. VO/2019/08457**
öffentlich

Lübeck, 03.12.2019

Antwort -öffentlich-

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 Dr. Axel Flasbarth betr. Grundstücksgeschäft am ZOB, St. Lorenz Süd (3)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.01.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
28.01.2020	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage des stellv. AM Dr. Axel Flasbarth (Bündnis 90 / Die Grünen) im Hauptausschuss am 26.11.2019 (VO/2019/08414)

Zur Antwort des Bürgermeisters auf die Anfrage "Grundstücksgeschäft am ZOB, St. Lorenz Süd (2)" vom 12.11.19 möge der Bürgermeister bitte die folgenden Nachfragen und offene Punkte beantworten:

- 1) Der Bürgermeister berichtet, dass die WKM Development GbR den Bauantrag fristgerecht am 26.02.18 gestellt hat. War dieser Bauantrag zu diesem Zeitpunkt "einvernehmlich mit dem Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck abgestimmt", wie im Kaufvertrag gefordert?
- 2) Wie kann der am 26.02.18 gestellte Bauantrag grundsätzlich "vollständig und beschleunigungsfähig" sein (wie im Kaufvertrag gefordert), wenn bis dahin noch keine Einigung mit den Nachbarn bzgl. der Abstandsflächen erfolgt war, sondern stattdessen eine "rechtliche Auseinandersetzung" stattfand, die bis heute noch nicht beigelegt wurde?
- 3) Wenn auf einen städtebaulichen Wettbewerb zugunsten eines Gutachterverfahrens, eines gemeinsamen Architekten und der Freigabe durch den Gestaltungsbeirat verzichtet wurde, warum wurde zugelassen, dass der Bauantrag in zentralen Punkten sehr deutlich vom ersten Preis des Gutachterverfahrens abwich?
- 4) Laut Bebauungsplan Nr. 03.60.00 - Bahnhofsviertel - liegt das betreffende Grundstück am ZOB in einem Kerngebiet (MK) und nicht in einem Mischgebiet (MI), wie in der Antwort vom 12.11.19 angegeben. Wie hoch ist der umgerechnete örtliche Bodenrichtwert in dem betreffenden Kerngebiet für die Bebauung mit einem 5- bzw. 6-stöckigen Gebäude (im Vergleich zu den in der Antwort vom 12.11.19 angegebenen 550€/m² und dem Kaufpreis von rund 679€/m²)?

Antwort:

Frage 1: Der Bürgermeister berichtet, dass die WKM Development GbR den Bauantrag fristgerecht am 26.02.2018 gestellt hat. War dieser Bauantrag zu diesem Zeitpunkt "einvernehmlich mit dem Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck abgestimmt", wie im Kaufvertrag gefordert?

Antwort: Ja

Frage 2: Wie kann der am 26.02.2018 gestellte Bauantrag grundsätzlich "vollständig und bescheidungsfähig" sein (wie im Kaufvertrag gefordert), wenn bis dahin noch keine Einigung mit den Nachbarn bzgl. der Abstandsflächen erfolgt war, sondern stattdessen eine "rechtliche Auseinandersetzung" stattfand, die bis heute noch nicht beigelegt wurde?

Antwort: Die Frage einer grenzständigen Bebauung war Gegenstand einer Bauvoranfrage. Dabei wurde die Frage der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück für bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig beurteilt. Hiergegen richtet sich die Klage eines Nachbarn. Es bleibt Nachbarn unbenommen, zu klagen. Klageverfahren sind zeitintensiv und können im Bauablauf zu sehr kostenintensiven Verzögerungen führen. Hiervor wollte sich der Investor durch eine privatrechtliche Einigung im Vorfeld schützen.

Frage 3: Wenn auf einen städtebaulichen Wettbewerb zugunsten eines Gutachterverfahrens, eines gemeinsamen Architekten und der Freigabe durch den Gestaltungsbeirat verzichtet wurde, warum wurde zugelassen, dass der Bauantrag in zentralen Punkten sehr deutlich vom ersten Preis des Gutachterverfahrens abwich?

Antwort: Der erste Preis hatte als zentrale Grundidee, die Pinguin Apotheke von ihren erdgeschossigen Anbauten zu befreien und klare Baukörper zum Park und Durchgang auszubilden. Die Grundstücke wurden so neu zugeschnitten, dass eine attraktive städtebauliche Gesamtsituation entsteht. Dazu mussten beide Eigentümer (ZOB und Pinguin) ihre Grundstückszuschnitte bereinigen und Flächenanteile vom jeweils anderen kaufen bzw. verkaufen. Andere Bestandteile dieses Entwurfs waren aber planungsrechtlich nicht umsetzbar und konnten deshalb so nicht in den Bauantrag einfließen (wie Höhe, Geschossigkeit, Lage des Gebäudes z. T. auf ZOB-Flächen). Deshalb diese veränderte Version des Entwurfs.

Frage 4: Laut Bebauungsplan Nr. 03.60.00 - Bahnhofsviertel - liegt das betreffende Grundstück am ZOB in einem Kerngebiet (MK) und nicht in einem Mischgebiet (MI), wie in der Antwort vom 12.11.2019 angegeben. Wie hoch ist der umgerechnete örtliche Bodenrichtwert in dem betreffenden Kerngebiet für die Bebauung mit einem 5- bzw. 6- stöckigen Gebäude (im Vergleich zu den in der Antwort vom 12.11.2019 angegebenen 550,00 Euro/m² und dem Kaufpreis von rund 679,00 Euro/m²)?

Antwort: Die Bezeichnung „Mischgebiet“ in der Antwort vom 12.11.2019 bezog sich nicht auf die Ausweisung im Bebauungsplan, sondern auf die Beschreibung „gemischte Baufläche“ in der Bodenrichtwertkarte. Für diese gemischte Baufläche in der Richtwertzone „Bahnhof/Lindenarcaden“ beträgt der Bodenrichtwert 550,00 EUR/m² bei einer Geschossflächenzahl von 1,9. Ohne Angabe einer anderen Geschossflächenzahl ist eine Umrechnung des Bodenrichtwerts nicht möglich.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen