



► Nr. VO/2022/10760
öffentlich

Lübeck, 11.01.2022

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Franziska Zoske (E-Mail: Franziska.Zoske@luebeck.de Telefon: 122-2334)

Übernahme von Verkehrsflächen in Kücknitz-Herrenwyk

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.02.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
14.03.2022	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
29.03.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
31.03.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Bürgermeister wird beauftragt, die unentgeltliche Übertragung von privaten Verkehrsflächen von der Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH (GGM) auf die Hansestadt Lübeck in die Wege zu leiten und als Gesellschaftervertreter der Hansestadt Lübeck in der GGM die dafür erforderlichen Gesellschafterbeschlüsse zu fassen. Die Lage der Flächen ist den Lageplänen in den Anlagen 2 a und b zu entnehmen.
- 2) Sämtliche mit dem Abschluss und der Durchführung des Grundstücksübernahmevertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben sind von der Hansestadt Lübeck als künftige Eigentümerin zu tragen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 – Haushalt und Steuerung	zustimmend
1.300 – Recht	Keine rechtlichen Bedenken
5.600 – Stadtgrün und Verkehr	zustimmend
Entsorgungsbetriebe Lübeck	zustimmend
Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbh	zustimmend

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

Ja
 Nein-

Begründung:

Es sind keine Belange von Kindern und Jugendlichen betroffen

Die Maßnahme ist:

neu

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

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

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

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Die Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände (GGM) wurde Anfang der 1990er Jahre von der Hansestadt Lübeck und dem Land Schleswig-Holstein gegründet. Ziel war es das ehemalige Metallhüttengelände zu dekontaminieren und die Flächen anschließend zu vermarkten. In diesem Zuge hat die GGM die Flächen durch Privatstraßen, einem Leitungsnetz, Beleuchtungsanlagen und sonstige Erschließungsanlagen zu einem Industrie- und Gewerbegebiet erschlossen.

Nach dem sich das Land Schleswig-Holstein zwischenzeitlich aus dem Projekt zurückgezogen hat, ist die GGM eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Hansestadt Lübeck. Da die Vermarktung der Flächen sehr weit fortgeschritten ist, sollen nun die Straßenverkehrsflächen inkl. –Begleitgrün an die Hansestadt Lübeck übertragen und anschließend gem. § 6 StrWG SH öffentlich gewidmet werden. Zusätzlich werden für die EBL zwei Flächen übernommen, welche mit einem Regenklärbecken bzw. einem Pumpwerk bebaut sind. Eine Übertragung der vor genannten Grundstücksflächen erfolgt unentgeltlich.

Die GGM verfügt nicht über die Mittel, die Straßen dauerhaft zu erhalten. Ihre Einnahmequelle sind im ganz Wesentlichen Erlöse aus dem Verkauf von Gewerbegrundstücken. Zum einen sind diese weitgehend bereits verkauft, zum anderen dienen die Verkäufe der Refinanzierung der Kosten der damaligen Sanierung der Gewerbebrache Metallhütte. Die GGM trägt diese seit dem Ende der Sanierung bilanziell als Eigenkapitalunterdeckung vor, die durch die Verkaufserlöse sukzessive auf null reduziert werden soll. Daneben trägt die GGM die laufenden Kosten der Grundwasserreinigungsanlage, die in Anbetracht der Altlasten in der sog. Halde östlich des Gewerbegebiets dauerhaft zum Schutz des direkt benachbarten Gewässers Trave betrieben werden muss. Einnahmen, die diese laufenden Kosten decken, hat die GGM nicht; es erfolgt ein Ausgleich durch die Hansestadt Lübeck (380.000 EUR p. a.). Würde die GGM dauerhaft Straßenerhaltung betreiben müssen, würde hier ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf letztlich auf die Hansestadt Lübeck als Alleingesellschafterin zukommen. Eine haushaltsneutrale Alternative zur Übernahme der Straßen besteht insoweit nicht. Davon abgesehen ist ein relativ weitläufiges Netz öffentlich genutzter Privatstraßen, wie es das ehemalige Metallhüttengelände derzeit darstellt, ein historisch bedingter Sonderfall, dessen Fortbestand keine ersichtlichen Vorzüge hätte.

Die zu übertragenden Flächen haben eine Gesamtgröße von 55.415 qm, wobei 53.442 qm auf Straßenflächen und 1.973 qm auf die zukünftigen EBL-Flächen entfallen, siehe Anlage 2 b. Bei den Verkehrsflächen handelt es sich um die Straßen: Möllering, Alter Kühlturm (tlw.), Kohlenmühle Masselbett, Zum Winderhitzer, Dampfpfeife, An den Werkstätten, Zur Gießhalle (tlw.), siehe Lageplan in Anlage 2 a und die vollständige Auflistung aller Flurstücke in Anlage 3.

Eine vorzeitige Besitzeinweisung hat mit Wirkung zum 01.01.2022 bereits stattgefunden.

Bewertung der Flächen

Der Flächenwert für die Straßenflächen beträgt laut Gutachterausschuss 5,50 EUR / qm, mithin insgesamt 293.931 EUR. Die Straßenanlagen haben einen Restbuchwert von 797.758,54 EUR netto, siehe Anlage 4. Eine Aufstellung aller erwarteten Aufwendungen, die in den nächsten drei Jahren entstehen werden, findet sich in Anlage 5.

Die zwei EBL-Grundstücke haben einen Wert von 10.851,50 EUR. Die beiden Gebäude gehen mit 139.080 EUR in die Bilanz ein. Die Entwässerungsanlagen wurden bereits durch die EBL übernommen. Eine Aufstellung aller erwarteten Aufwendungen in den nächsten 3 – 5 Jahren findet sich in Anlage 6.

Zwischen der Hansestadt Lübeck und der GGM wurde kein schriftlicher Erschließungsvertrag geschlossen. Für diesen Fall ist von einer Grunderwerbssteuerpflichtigkeit der Grundstücksübertragung auszugehen. Eine Grunderwerbssteuer ist grundsätzlich auf Basis des Verkehrswerts anzunehmen mithin entsteht voraussichtlich eine Steuerlast in Höhe von 6,5 % der Verkehrswerte der Grundstücke (ca. 71.000 EUR für die Straßenflächen, siehe Anlage 1a).

Für die an die EBL zu übertragenden Grundstücke werden die mit der Übertragung entstehenden Abgaben und Kaufnebenkosten durch das Sondervermögen der EBL getragen. Als Verkehrswerte der Grundstücke werden die Summen aus den vorgenannten Flächenwerten sowie Gebäude- bzw. Anlagenwerten angesehen.

Nach Aussagen der GGM lag zum Stichtag 31.12.2021 kein ausschüttbarer Gewinn vor. Es wird bei einer Ausschüttung direkt auf das steuerliche Einlagenkonto der GGM zurückgegriffen. Da es sich in diesem Falle um eine Einlagenrückgewähr an die Hansestadt Lübeck handelt, entsteht keine Ertragssteuer. Eine Bescheinigung nach § 27 Abs. 3 ff KStG wird von der GGM ausgestellt.

Anlagen:

- 1 a – finanzielle Auswirkungen (investiv / Grundstücke)
- 1 b – finanzielle Auswirkungen (konsumtiv / Straßenaufbauten)
- 2 a – Lageplan der Straßenflächen
- 2 b – Lageplan der EBL-Flächen
- 3 – Übersicht der Flurstücke
- 4 – Wertermittlung der Straßenanlagen (mit Abschreibung)
- 5 – Kosten für die Straßenunterhaltung
- 6 – Wertermittlung inkl. anstehender Maßnahmen (EBL)

Senator Sven Schindler