



► 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

Bereich: 2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften
Produkt: 111020 - Grundstücksmanagement

Anlage zur Vorlage vom
VO-Nr.: VO/2022/10760
INVESTIV

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

(Bei investiven Maßnahmen ist zunächst die Anlagenbuchhaltung (1.210) zu beteiligen!)

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeiträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2022	2023	2024	2025
Erträge					
Aufwendungen	-109.168,95	-109.168,95			

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	<u>-109.168,95</u>				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen					
Auszahlungen	-109.168,95	-109.168,85			
Gesamtauswirkung Finanzplan	<u>-109.168,95</u>	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

2022	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt			Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend	X	X	X	X
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
2022	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	612003000.5431008	Grundstücksan- und verkäufe, Sonstige Geschäftsaufwendungen	-109.168,95
		Saldo Ergebnisplan	-109.168,95
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	110203000.7821000	Grundstücksan- und verkäufe, Erwerb v. Grundstücken/Gebäuden	-109.168,95
		Saldo Finanzplan	-109.168,95

Bereich: 5.660 Stadtgrün und Verkehr
Produkt: 541001/

Anlage zur Vorlage vom
VO-Nr.: VO/2022/10760

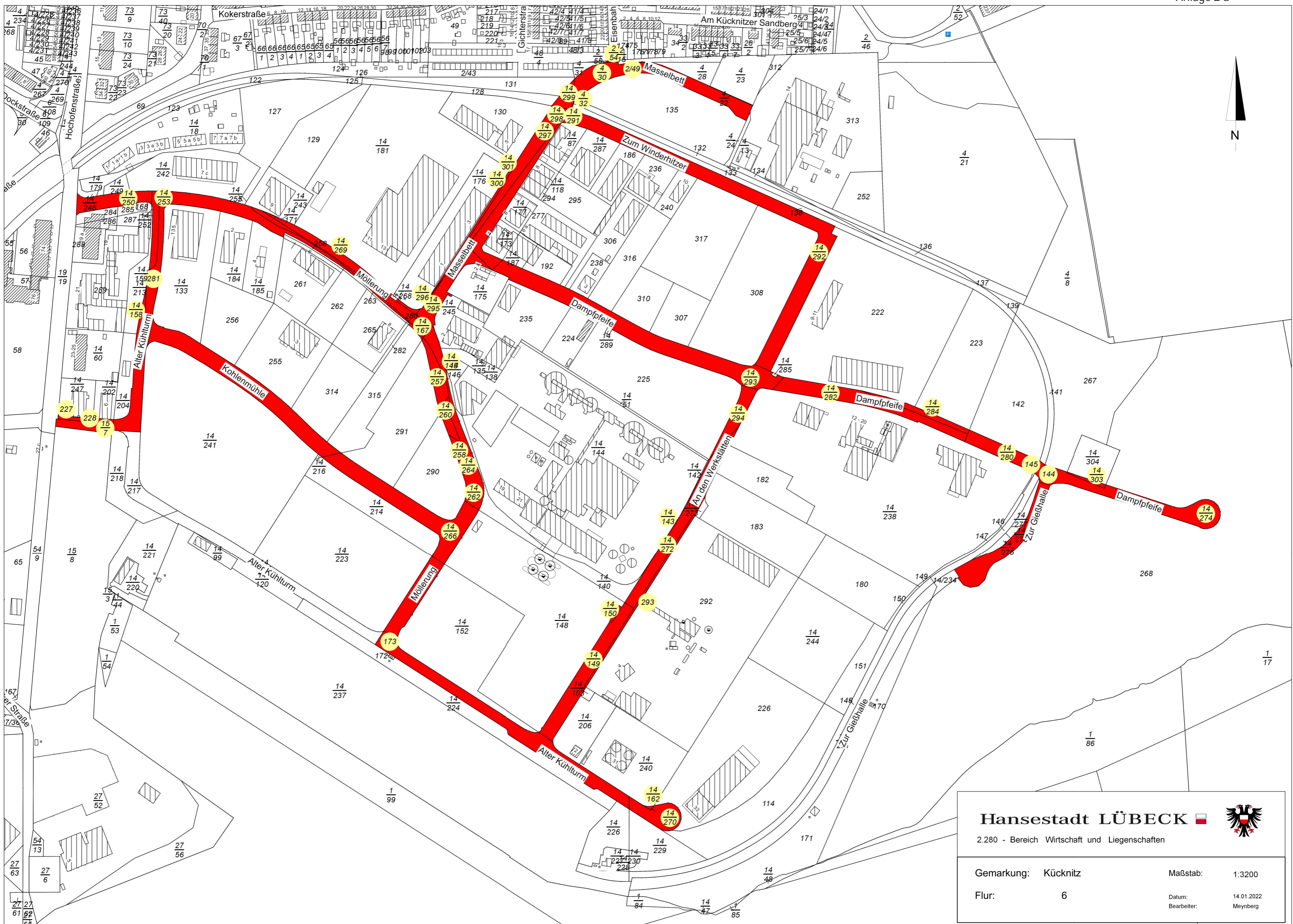
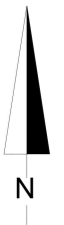
2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen


KONSUMTIV

Finanzielle Auswirkungen in €		2022	2023	2024
Erträge				
Aufwendungen	-496.600,00	-176.600,00	-160.000,00	-160.000,00
Saldo Ergebnisplan	-496.600,00	-176.600,00	-160.000,00	-160.000,00
Einzahlungen				
Auszahlungen	-496.600,00	-176.600,00	-160.000,00	-160.000,00
Saldo Finanzplan	-496.600,00	-176.600,00	-160.000,00	-160.000,00

2022	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	x	x	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend	x	x	x	x
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2022	Bezifferung	Bezeichnung
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	541001 000 5221006	Gemeindestraßen/Erhaltung g Fahrbahnen/Strategie	-176.600,00
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	-176.600,00
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	541001 000 7221006	Gemeindestraßen/AZ Erhaltung	-176.600,00
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	-176.600,00



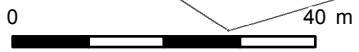
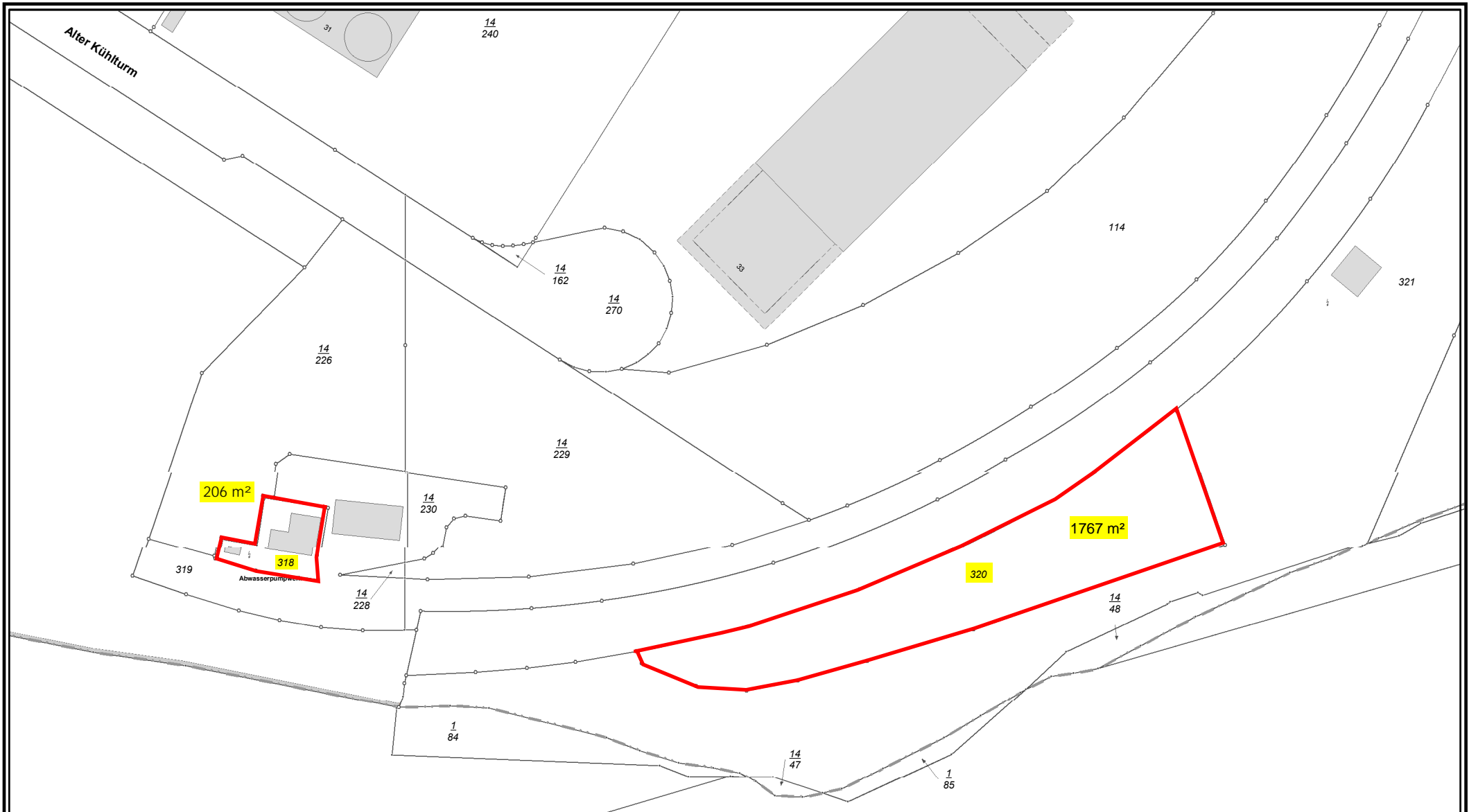
Hansestadt LÜBECK 

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Küc knitz Maßstab: 1:3200

Flur: 6 Datum: 14.01.2022

Bearbeiter: Meynberg



Maßstab 1:1.000
Datengrundlage:
 © Geoportal der Hansestadt Lübeck
 ALKIS®; © LVerGeo SH, 01/2022
Gemarkung: Kücknitz
Flur: 6 **Zähler:** --- **Nenner:** ---



Hansestadt LÜBECK

Stabsstelle Verkehrsfluss und Geo-Services

Auszug aus dem Geoportal Lübeck

Bearbeiter: 280 Wirtschaft u. Liegenschaften (Meynberg)

Datum: 14.01.2022



Metallhüttengelände

Übertragung für die Verkehr

<u>Straße</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Größe</u>	<u>Grundbuch</u>
Alter Kühlturm	Kücknitz	6	227	8	56593
Alter Kühlturm	Kücknitz	6	228	223	56593
Alter Kühlturm	Kücknitz	6	15/7	464	56593
Alter Kühlturm	Kücknitz	6	14/158	73	47505
Alter Kühlturm	Kücknitz	6	14/253	487	47505
Alter Kühlturm	Kücknitz	6	14/162	19	47505
Alter Kühlturm	Kücknitz	6	14/270	916	47505
*	Kücknitz	6	281	7440	47505
**	Kücknitz	6	173	4699	47505
Möllerung	Kücknitz	6	14/250	971	47505
Möllerung	Kücknitz	6	14/167	856	47505
Möllerung	Kücknitz	6	14/269	898	47505
Möllerung	Kücknitz	6	14/262	1538	47505
Möllerung	Kücknitz	6	14/257	622	47505
Möllerung	Kücknitz	6	14/145	7	47505
Möllerung	Kücknitz	6	14/260	325	47505
Möllerung	Kücknitz	6	14/258	209	47505
Möllerung	Kücknitz	6	14/264	3	47505
***	Kücknitz	6	14/266	3027	47505
Masselbett	Kücknitz	6	14/295	1137	47505
Masselbett	Kücknitz	6	14/296	21	47505
Masselbett	Kücknitz	6	14/300	266	47505
Masselbett	Kücknitz	6	14/297	1515	47505
****	Kücknitz	6	14/293	6027	47505
Masselbett	Kücknitz	6	14/298	171	47505

Löschung der Belastungen klären

Masselbett	Küchnitz	6	14/299	149	47505
Masselbett	Küchnitz	6	4/30	2413	47505
Masselbett	Küchnitz	6	4/32	2	47505
Masselbett	Küchnitz	6	14/291	9	47505
Masselbett	Küchnitz	6	2/54	20	47505
Masselbett	Küchnitz	6	2/49	3	47505
Masselbett	Küchnitz	6	14/301	16	47505
Zum Winderhitzer	Küchnitz	6	14/292	5832	47505
Dampfpeife	Küchnitz	6	14/282	2090	47505
Dampfpeife	Küchnitz	6	14/284	464	47505
Dampfpeife	Küchnitz	6	14/280	925	47505
Dampfpeife	Küchnitz	6	145	14	47505
Dampfpeife	Küchnitz	6	144	80	47505
*****	Küchnitz	6	14/274	4155	47505
Dampfpeife	Küchnitz	6	14/303	94	47505
An den Werkstätten	Küchnitz	6	14/294	735	47505
An den Werkstätten	Küchnitz	6	14/272	2048	47505
An den Werkstätten	Küchnitz	6	14/143	6	47505
An den Werkstätten	Küchnitz	6	293	397	47505
An den Werkstätten	Küchnitz	6	14/150	54	47505
An den Werkstätten	Küchnitz	6	14/149	2014	47505

53442

* Am Kühlturm, Möllering, Kohlenmühle

** Am Kühlturm, Möllering

*** Möllering, Kohlenmühle

**** Masselbett, Dampfpeife

***** Zur Gießhalle, Dampfpeife

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert = 55 EUR

Straßen = 1/10 v. Bodenrichtwert = 5,50 EUR / qm

53442 * 5,50

"= 293.931 EUR

Übertragung für die EBL

Zur Gießhalle	Kücknitz	6	320	1768	47505	(Regenklärbecken)
Zur Gießhalle	Kücknitz	6	318	206	47505	(Pumpwerk)
				1973		

Gesamtfläche: 55.415 qm

				Aufstellung Metallhüttengelände	
				Straßenbau	
	Straße	Datum der Fertigstellung	Beginn AFA	Herstellungskosten DM netto	Herstellungskosten € netto
Los 1	Alter Kühlturm	02.01.1998	1998	747.441,68	382.160,86
Los 2	Alter Kühlturm	02.01.1998	1998	722.994,23	369.661,08
Los 3	An den Werkstätten	11.12.1997	1997	186.174,68	95.189,60
Los 4	Möllerung	12.02.1999	1999	357.500,09	182.786,89
Los 5	Kohlenmühle	08.03.1999	1999	266.129,62	136.069,91
Los 6	Möllerung	16.03.1999	1999	217.083,27	110.992,91
Los 8	Masselbett/Dampfpfeife/Zum Winterhitzer	16.09.2004	2004	1.200.723,72	613.920,29
Los 9	Zur Gießhalle	18.12.2001	2001	158.290,32	80.932,56
				3.856.337,61	1.971.714,11

Kabelverl.Bel.		Rest	Restwert €
Herstellungskosten DM netto	Herstellungskosten € netto	Abschreibun	netto
10.222,27	5.226,56	12	131.026,58
13.441,30	6.872,43	12	126.740,94
3.814,22	1.950,18	11	29.916,73
1.188,22	607,53	13	67.892,27
6.337,10	3.240,11	13	50.540,25
4.705,80	2.406,04	13	41.225,94
		18	315.730,43
5.483,74	2.803,79	15	34.685,38
45.192,65	23.106,64	Summe €	797.758,54

Die Kosten für die Herstellung der Kabelverl. Beleuchtung werden im Festwert verbucht und unterliegen somit einer sofortigen Abschreibung. Es kann von keinem Restwert mehr ausgegangen werden. Die Kosten wurden nicht berücksichtigt.

DSK
Metallhüttengelände

	Fläche ca.
Alter Kühlturm I	2.430,00 m ²
von Einmündung Möllerung	
bis Wendehammer einschließlich	
	48.600,00 €
Alter Kühlturm II	1.850,00 m ²
von Einmündung Hochofenstraße	
bis Einmündung Möllerung	
	37.000,00 €
An den Werkstätten	2.450,00 m ²
von Einmündung Alter Kühlturm I	
bis Einmündung Dampfpfeife	
	49.000,00 €
Dampfpfeife	4.950,00 m ²
von Einmündung Masselbett	
bis Wendehammer einschließlich	
	99.000,00 €
Kohlenmühle	2.100,00 m ²
von Einmündung Alter Kühlturm II	
bis Einmündung Möllerung	
	42.000,00 €
Masselbett	2.850,00 m ²
von Einmündung Möllerung	
bis Wendehammer einschließlich	
	57.000,00 €
Möllerung	4.400,00 m ²
von Einmündung Hochofenstraße	
bis Einmündung Alter Kühlturm I	
	88.000,00 €
Zum Winderhitzer	2.650,00 m ²
von Einmündung Masselbett	
bis Einmündung Dampfpfeife	
	53.000,00 €
Zur Gießhalle	1.150,00 m ²
von Einmündung Dampfpfeife	
bis Wendehammer einschließlich	
	23.000,00 €

24.830,00 m²

x

20,00 €/m²

=

496.600,00 €

Restbuchwerte der von GGM übernommenen Gebäude Bauwerke							
Pumpwerk "Zur Gießhalle"		Herstellungswert	Nutzungsdauer	Alter	Restbuchwert	kurzfristiger Sanierungsaufwand	Differenz
1.	Die Elektro- und Maschinentechnischen Anlagen sind aufgrund der Nutzungsdauer abgeschrieben						
2.	Das Bauwerk des Pumpwerkes hat eine Größe von 9 x 4 m = 36 m ² Grundfläche. Es besteht aus einem eingeschossigen Hochbauteil mit weichgedecktem Flachdach sowie dem unterirdisch liegenden Pumpenraum mit 40 m ³ Brutto-Raumvolumen. Kostenansätze: Hochbauteil 1.500 €/m ² Tiefbauteil: 1.000 €/m ³	94.000 €	40	28	28.200 €		
3.	Anstehende Sanierungen: Das Flachdach muss innerhalb der nächsten 3-5 Jahre komplett erneuert werden, ebenso die doppelten Eingangstore. Hierfür sind zu veranschlagen 35.000,- für das Dach sowie ca. 10.000,- für die Türen. Daneben gibt es einige kleinere Erhaltungsmaßnahmen, die aufgrund des Alters des Bauwerkes erforderlich sind. Es ist festzustellen, dass in den letzten Jahren ein gewisser Instandhaltungsstau entstanden ist.					45.000 €	- 16.800 €

