



**T A G E S O R D N U N G**

**14. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"**

<b>Termin</b>	<b>Montag, 10.03.2025, 16:30 Uhr</b>
<b>Ort</b>	<b>Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordter Allee 2- 6, 23560 Lübeck</b>

Für die Vorbesprechungen stehen der SPD & FW das Büro der Senatorin im 6. Stock, der CDU der Seminarraum im 7. Stock, BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN der Rittersaal sowie den weiteren Fraktionen der Sitzungssaal selbst zur Verfügung.

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen	
2.	Genehmigung der Niederschrift	
2.1.	Genehmigung der Niederschrift der 13. Sitzung vom 10.02.2025	
3.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1.	Einzelhandelsentwicklung	
3.1.1.	Sachstand Immo-Gipfel vom 13.02.2025 <i>mündlich durch Herrn Krappa</i>	
3.2.	Chancen und Auswirkungen der Festen Fehmarnbeltquerung	
3.2.1.	Verschiebung des Sitzungstermins im Juni auf Grund der Fehmarnbelt Days <i>Der Sitzungstermin wird vom 16.6. auf den 18.06. (Mittwoch) verschoben!</i>	
3.2.2.	Vortrag: Chancen und Auswirkungen der Festen Fehmarnbeltquerung für die Hansestadt Lübeck <i>mündlich durch Stig Rømer Winther</i>	
3.3.	Sachstand "Travemünder Woche 2025" <i>mündlich durch die Akteure der Travemünder Woche</i>	

3.4.	Mitteilungen der Verwaltung	
3.4.1.	Präsentation "ostseecard"	
	<i>mündlich durch Herrn Kirchhoff</i>	
3.5.	Antwort auf mündl. Anfrage des AM Alt zur investitionshemmenden Bürokratie	<b>VO/2025/13978</b>
3.6.	Neue Anfragen	
4.	Berichte	
4.1.	Quartalsbericht IV / 2024 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde	<b>VO/2025/14006</b>
5.	Beschlussvorlagen	
5.1.	Satzung der Hansestadt Lübeck über die Ordnung im Strandgebiet im Stadtteil Kurort und Seeheilbad Travemünde (Strandsatzung)	<b>VO/2025/13914</b>
5.2.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Dornbreite	<b>VO/2025/13933</b>
5.3.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Niendorfer Straße	<b>VO/2025/13934</b>
5.4.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Am Pohl	<b>VO/2025/13935</b>
5.5.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Ebner-Eschenbach-Straße	<b>VO/2025/13936</b>
5.6.	Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	<b>VO/2025/13975</b>
	<i>Die Vorlage wird nachgereicht.</i>	
5.7.	Kriterienkatalog zur Vergabe von Gewerbegrundstücken in der Hansestadt Lübeck	<b>VO/2024/13776</b>

6.	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
7.	Fraktion21: Ergänzungsantrag zum Grundlagenbeschluss für den Entwurf des Flächennutzungsplans und den Verkehrsentwicklungsplan - Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen	<b>VO/2021/10558-12</b>
	<i>Aus der Bürgerschaft überwiesen an den Bau- und Wirtschaftsausschuss/KBT mit der Maßgabe der erneuten Beratung in der Bürgerschaft.</i>	
	<i>Zurückgestellt in der 37. Sitzung des WiA &amp; KBT-A am 13.02.2023.</i>	
	<i>Hierzu liegt eine Beschlussvorlage unter TOP 5.7. vor.</i>	
8.	Anträge von Ausschussmitgliedern	
9.	Verschiedenes	
10.	Ende des öffentlichen Teils	

Nichtöffentlicher Teil:

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nicht öffentlich beraten:

11.	Genehmigung der Niederschrift	
11.1.	Genehmigung der Niederschrift der 13. Sitzung vom 10.02.2025	
12.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
12.1.	Einzelhandelsentwicklung	
12.2.	Mitteilungen der Verwaltung	
12.2.1.	Sachstand Immobilie Parkallee <i>mündlich durch Frau Senatorin Steinrücke und Frau Csösz</i>	
12.3.	Neue Anfragen	
13.	Berichte <i>Es liegt nichts vor.</i>	
14.	Beschlussvorlagen	
14.1.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Fehlingstraße	<b>VO/2025/13937</b>

15.	Verschiedenes	

Öffentlicher Teil:

16.	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	



## NACHTRAGSTAGESORDNUNG

### 14. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"

---

**Sitzungstermin: Montag, 10.03.2025, 16:30 Uhr**

**Sitzungsort: Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordter Allee 2- 6, 23560 Lübeck**

---

Öffentlicher Teil:

5.8.	Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung	<b>VO/2024/13771-01</b>
	<i>Hierzu ist eine Erweiterung der Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit erforderlich.</i>	

**NIEDERSCHRIFT**

(öffentlicher Teil)

**13. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den  
"Kurbetrieb Travemünde (KBT)"**

Sitzungstermin:	Montag, 10.02.2025	
Sitzungsbeginn:	16:30 Uhr	
Sitzungsende:	18:03 Uhr	
Sitzungsort:	Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordter Allee 2- 6, 23560 Lübeck	
<b>Anwesende Mitglieder</b>		
<b>Vorsitz</b>		
Heike Stegemann - FDP		
<b>Mitglieder aus der Bürgerschaft</b>		
Philip Brozio - SPD		
Aydin Candan - SPD		
Dr. Axel Flasbarth - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN Fraktionsvorsitzender		
Bernhard Simon - CDU		
Hülya Tac - CDU		
<b>stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.</b>		
Herwig Alt - AfD		
Dinerzad Bauer - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN		
Christian Beck - LINKE & GAL		Vertretung für: Frau Juleka Schulte-Ostermann
Daniel Jürß - Unabhängige Volt-PARTEI		Vertretung für: Herrn Carsten Abbe
Helmut Müller-Lornsen - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN		Vertretung für: Herrn André Kleyer, Teilnahme bis einschl. TOP 9.
Sophia Marie Pott - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN		ab TOP 2.
Klaus Puschaddel - CDU Stadtpräsident a. D.		
Peter Reinhardt - SPD		

<b>Beiratsmitglieder</b>	
Bruno Böhm - Beirat für Senior:innen	
Christian Rettberg - Beirat für Menschen mit Behinderungen	
Monika Schmidt - Beirat für Senior:innen	
<b>Verwaltung</b>	
Kerstin Bruhse - 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	
Piroska Csösz - 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	
Bianca Hartfuß - 2.000.1 Stabsstelle Sonderaufgaben	
Uwe Kirchhoff - 2.830 Kurbetrieb Travemünde	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Senatorin Pia Steinrücke - FB 2 - Wirtschaft und Soziales	
<b>Protokollführung</b>	
Jan Ehrich - 2.830 Kurbetrieb Travemünde	
<b>Gäste</b>	
Markus Ameln - SPD	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Olivia Kempke - Lübeck Management e.V.	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
<b>Entschuldigte Mitglieder</b>	
<b>Mitglieder aus der Bürgerschaft</b>	
André Kleyer - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN	abwesend
Juleka Schulte-Ostermann - LINKE & GAL	abwesend
<b>stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.</b>	
Carsten Abbe - Unabhängige Volt-PARTEI	abwesend
Jörn Halske - CDU	abwesend

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1	Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen	
2	Genehmigung der Niederschrift	
2.1	Genehmigung der Niederschrift der 12. Sitzung vom 13.01.2025	
3	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1	Einzelhandelsentwicklung	
3.2	Chancen und Auswirkungen der Festen Fehmarnbeltquerung	
3.3	Mitteilungen der Verwaltung	
3.3.1	Sachstand Stadtgut Niendorf	
3.4	AM Carsten Biehlig: Grund für Baumschutz am Kalvarienberg	<b>VO/2024/13704</b>
3.4.1	Antwort auf die Anfrage des AM Carsten Biehlig, VO/2024/13704: Grund für Baumschutz am Kalvarienberg	<b>VO/2024/13704-01</b>
3.5	Mdl. Antwort auf die mdl. Anfrage des AM Biehlig: Sachstand Parksituation Kletterpark Travemünde	
3.6	Mdl. Antwort auf die mdl. Anfrage des AM Simon: Sachstand Immobilie "Café Maret"	
3.7	Neue Anfragen	
3.7.1	Mündliche Anfrage des AM Simon: Sachstand zur Immobilie Parkallee	
3.7.2	Mündliche Anfrage des AM Alt: Planungszeitraum Hafenanbindung	
3.7.3	Mündliche Anfrage des AM Alt: Flughafen Lübeck	
4	Berichte	
4.1	Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung - Erfahrungsbericht	<b>VO/2024/13771</b>
4.2	Bestellung eines Erbbaurechtes für eine gastronomische Nutzung auf dem Priwall	<b>VO/2025/13894</b>

5	Beschlussvorlagen	
5.1	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Beim Stadthof	<b>VO/2024/13795</b>
5.2	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Waldhusener Weg	<b>VO/2024/13798</b>
5.3	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Moristeig	<b>VO/2024/13800</b>
6	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
7	Anträge von Ausschussmitgliedern	
8	Verschiedenes	
9	Ende des öffentlichen Teils	
15	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	

<b>zu 1      Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen</b>
--

- a) Die Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)", die Beiratsmitglieder, die Vertreter:innen der Verwaltung, die Gäste sowie die Öffentlichkeit.

Die Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

- b) Ferner macht die Vorsitzende darauf aufmerksam, dass Personen, die möglicherweise befangen sein könnten, verpflichtet sind, dieses mitzuteilen. Ob jemand befangen sein könnte, entscheidet im Streitfall der Ausschuss.
- c) Die Vorsitzende verpflichtet die folgenden Ausschussmitglieder mit den Worten: „*Ich verpflichte Sie auf die gewissenhafte Erfüllung Ihrer Obliegenheiten, weise Sie auf die Rechte und Pflichten nach der Gemeindeordnung hin und führe Sie hiermit in Ihr Amt ein.*“:

Ordentliche bürgerliche Ausschussmitglieder

Klaus Puschaddel, Peter Reinhardt, Dinerzad Bauer und Herwig Alt

Stellvertretende bürgerliche Ausschussmitglieder

Markus Ameln, Daniel Jürß und Christian Beck

Herr Dr. Flasbarth informiert, dass sich Frau Pott etwas verspätet. Die Vorsitzende wird die Verpflichtung von Frau Pott direkt bei ihrem Eintreffen nachholen.

- d) Die Vorsitzende teilt mit, dass keine Anträge zur Änderung oder Erweiterung der vorliegenden Tagesordnung gestellt wurden.

Die Vorsitzende weist darauf hin, dass gemäß § 35 Abs. 2 der Gemeindeordnung ein gesonderter Verfahrensbeschluss mit 2/3 Mehrheit über die nichtöffentliche Behandlung von Vorlagen erforderlich ist. Sie lässt über die Zuordnung der für den nichtöffentlichen Teil angemeldeten TOP en bloc abstimmen.

- e) Gemäß § 9 Abs. 6 i. V. mit § 34 Abs. 1 GeschO der Bürgerschaft dürfen am nichtöffentlichen Teil der Sitzung neben den berechtigten Personen weitere Personen nur dann teilnehmen, wenn der Ausschuss auf Antrag von Mitgliedern des Ausschusses oder der Senatorin deren Teilnahme ausdrücklich beschlossen hat. Auf Antrag der Senatorin sollen vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften Frau Csösz und Frau Bruhse sowie von der Stabsstelle Sonderaufgaben Frau Hartfuß im nichtöffentlichen Teil der Sitzung anwesend sein. Frau Schmidt und Herr Böhm beantragt eine Teilnahme für den Seniorenbeirat, da es sich bei den TOP um seniorenrelevante Themen handelt. Herr Rettberg beantragt die Teilnahme für den Beirat für Menschen mit Behinderungen, da es sich bei den TOP um behindertenrelevante Fragen handelt.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt zu a), b) und c) Kenntnis.***

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
stimmt zu d) en bloc einstimmig der nichtöffentlichen  
Beratung der TOP 11.2., 11.3. sowie 13.1. bis 13.3. zu.  
(13 Ja-Stimmen)**

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
stimmt zu e) einstimmig der beantragten  
Teilnahme am nichtöffentlichen Teil zu.  
(13 Ja-Stimmen)**

**zu 2      Genehmigung der Niederschrift**

**zu 2.1    Genehmigung der Niederschrift der 12. Sitzung vom 13.01.2025**

Es liegen keine schriftlichen Einwände gegen die Niederschrift vor.

Herr Alt bittet um folgende Ergänzung (unterstrichen) der Niederschrift:

**TOP 3.2. Projektpräsentation Logistikzentrum Glashüttenweg**

...*„Eine Frage von Herrn Alt nach dem Planungszeitraum für eine mögliche Kaianlage zur Hafenanbindung wird von der Verwaltung mit etwa 15-20 Jahren beziffert. Das Grundstück verfügt jedoch derzeit ohnehin nicht über einen Zugang zur Wasserkante.“*...

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
stellt die Niederschrift in der  
vorgelegten Fassung unter Ergänzung  
des Einwandes des AM Alt fest.**

**zu 3      Anfragen / Antworten / Mitteilungen**

**zu 3.1    Einzelhandelsentwicklung**

*Frau Pott betritt den Sitzungssaal.*

Die Vorsitzende verpflichtet Frau Pott mit den Worten: *„Ich verpflichte Sie auf die gewissenhafte Erfüllung Ihrer Obliegenheiten, weise Sie auf die Rechte und Pflichten nach der Gemeindeordnung hin und führe Sie hiermit in Ihr Amt ein.“*

Frau Kempke berichtet zum aktuellen Stand der Dinge im Bereich der Beckergrube. Insgesamt gibt es hier viel Bewegung. Es hat Gespräche mit der Stadtplanung, Händlern und Vermietern gegeben. Mehrere Betriebe haben aus verschiedenen Gründen geschlossen. In einem Fall ist der Betreiber verstorben, in anderen Fällen sind die Sondernutzungsflächen im Außenbereich entfallen, weiterhin haben sich einzelne Konzepte am Markt nicht etablieren können. Bis zum Sommer 2025 wird es weitere Schließungen geben, hier sind die Hintergründe u. a. ein Wechsel des Standortes in den Citti-Park oder die generelle Reduzierung

der Standorte eines Filialisten. Aus Kontakten mit den Vermietern gestalten sich die Miethöhen in Teilen durchaus fair und die Vermieter zeigen sich lösungsorientiert. Die Umgestaltung macht die Entwicklung des Standortes aus Sicht des Lübeck Managements erst möglich, nur so kann eine gute Zukunft gestaltet werden. Nach Abschluss der Umgestaltung ist ein qualitativer Besatz der Geschäfte für den Erfolg wichtig. Abschließend äußert Frau Kempke den Wunsch verschiedener Geschäfte nach einer Präsenz der Politik vor Ort. Die Betreiber stehen gerne zu einem persönlichen Austausch zur Verfügung.

Frau Stegemann äußert, im letzten Jahr selbst 5 bis 6 Geschäfte besucht zu haben, um dort ein Stimmungsbild einzuholen. Daher ist ihr die Situation insgesamt bekannt.

Zu den vielfältigen Gründen der Geschäftsaufgaben bzw. Umsatzrückgänge sprechen Herr Simon und Frau Kempke. Herr Simon fragt in diesem Zusammenhang auch nach den Ansätzen, die das Lübeck Management hierzu verfolgt. Frau Kempke verweist u. a. auf das Entwicklungskonzept „Lübeck:überMORGEN“ und die darin geplanten Schritte. Diese Rahmenbedingungen waren den anschließenden Neueröffnungen bereits bei Geschäftsaufnahme bekannt. Mit den durch Corona und dem Ukraine-Krieg entstandenen Faktoren hat hingegen niemand gerechnet. Ein bereits seit langer Zeit erörtertes Thema ist die in Teilen fehlende ÖPNV-Anbindung. Diese wird von vielen Geschäften viel wichtiger bewertet als der Individualverkehr. Der Lübeck Management e. V. nimmt bei allen Punkten die Rolle des Vermittlers ein, hat selbst aber keine Entscheidungskompetenz in der Sache.

Herr Dr. Flasbarth spricht sich dafür aus, einen regelmäßigen Austausch zum Sachstand in den Sitzungen zu etablieren. Zur Baumaßnahme der Neugestaltung erinnert Herr Dr. Flasbarth an einen einstimmigen Beschluss der Bürgerschaft.

Zum Leerstandsmanagement sprechen Herr Dr. Flasbarth und Frau Kempke. Hierzu sind das LM, die LTM und die Wifö u. a. im Projekt „Übergangsweise“ laufend in einem engen Austausch. Der Prozess ist dabei derzeit sehr dynamisch. Frau Senatorin Steinrücke informiert in diesem Zusammenhang zum Immogipfel am 13.02.2025, in der nächsten Sitzung des Ausschusses wird zum Ergebnis berichtet.

Herr Jürß berichtet von einem Besuch in der Bretagne. Dort sind die Parkplätze von Januar bis April kostenlos, um damit den Einzelhandel zu stärken. Frau Stegemann wendet hierzu ein, dass nicht alle Parkplätze in der Innenstadt in öffentlicher Hand sind. Frau Kempke verweist auf die Problematik des ÖPNV, Parken sei nicht das Problem.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt Kenntnis.***

### **zu 3.2 Chancen und Auswirkungen der Festen Fehmarnbeltquerung**

Frau Senatorin Steinrücke kündigt unter diesem dauerhaften TOP verschiedene Vorträge und Informationen in den kommenden Sitzungen an. Zur Sitzung im März wird ein Vortrag "Chancen und Auswirkungen der Festen Fehmarnbeltquerung für die Hansestadt Lübeck" durch Stig Rømer Winther (Managing Director - Femern Belt Development) und Dirk Gerdes (Geschäftsführer KWL) erfolgen.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
begrüßt das Informationsformat  
und nimmt Kenntnis.***

**zu 3.3 Mitteilungen der Verwaltung**

**zu 3.3.1 Sachstand Stadtgut Niendorf**

Frau Steinrücke informiert, dass die Information zum Sachstand nicht öffentlich erfolgen muss und sie hierzu daher unter TOP11.2.1. berichten wird.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt Kenntnis.***

**zu 3.4 AM Carsten Biehlig: Grund für Baumschutz am Kalvarienberg  
Vorlage: VO/2024/13704**

**zu 3.4.1 Antwort auf die Anfrage des AM Carsten Biehlig, VO/2024/13704: Grund für  
Baumschutz am Kalvarienberg  
Vorlage: VO/2024/13704-01**

Herr Beck äußert, dass die Beantwortung ausreichend ist.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt die Antwort der Verwaltung zur Kenntnis.***

**zu 3.5 Mdl. Antwort auf die mdl. Anfrage des AM Biehlig: Sachstand Parksituation  
Kletterpark Travemünde**

Frau Steinrücke trägt die mündliche Antwort auf Basis einer E-Mail des Ordnungsamtes vor:

*„Dem Ordnungsamt ist keine Beschwerdelage bekannt. Das Areal wird regelmäßig in die Bestreifung des Kommunalen Ordnungsdienstes aufgenommen. Hierbei sind keine Auffälligkeiten festgestellt worden. Für eine detaillierte Antwort benötigen wir konkrete Hinweise, welche Aspekte der Parksituation vor Ort als unzulässig angesehen werden, um weiter tätig werden zu können.“*

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt die Antwort der Verwaltung zur Kenntnis.***

**zu 3.6 Mdl. Antwort auf die mdl. Anfrage des AM Simon: Sachstand Immobilie "Café  
Maret"**

Frau Senatorin Steinrücke berichtet von einer Rückmeldung aus dem Gebäudemanagement. Die Ausbauleistungen der Hansestadt Lübeck erfolgen derzeit, der neue Betreiber plant die Eröffnung nach Abschluss seiner umfangreichen Umbaumaßnahmen zu Ostern 2025.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt die Antwort der Verwaltung zur Kenntnis.**

**zu 3.7 Neue Anfragen**

**zu 3.7.1 Mündliche Anfrage des AM Simon: Sachstand zur Immobilie Parkallee**

Herr Simon erkundigt sich nach dem Sachstand zur Immobilie Parkallee. Frau Steinrücke verweist hierzu auf laufende Gespräche und sagt eine Auskunft zum Sachstand für die nächste Sitzung zu.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt Kenntnis.**

**zu 3.7.2 Mündliche Anfrage des AM Alt: Planungszeitraum Hafenanbindung**

Herr Alt trägt folgende Anfrage vor:

*„In der letzten WA-Sitzung vom 13.01.2025 haben Vertreter von IM4LOG vorgetragen, dass gem. Angaben der Stadtverwaltung der Planungszeitraum für eine Kaianlage zur Hafenanbindung des betreffenden Grundstücks 15-20 Jahre dauern würde.*

*Meine Frage hierzu ist: Warum benötigt die Stadtverwaltung für die Planung eines relativ überschaubaren Projektes 15-20 Jahre?“*

Frau Senatorin Steinrücke sagt eine schriftliche Beantwortung zu.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt Kenntnis.**

**zu 3.7.3 Mündliche Anfrage des AM Alt: Flughafen Lübeck**

Herr Alt trägt folgende Anfrage vor:

*„In einem von Prof. Stöcker unlängst veröffentlichten „Offenen Brief“ hat dieser u. a. folgendes ausgeführt, ich zitiere:*

*„Vor zehn Jahren gab es einen Bürgerentscheid in Lübeck (Ergänzung von mir; in diesem Kontext ist gemeint: zum Flughafen Lübeck), 66% waren für Erhalt und Ausbau. Aber anstelle den Willen der Lübecker zu respektieren, hat die städtische Verwaltung nahezu unbeachtet die Flächen eng um den Flughafen nach Brüssel gemeldet und Sie dem Natur- und Artenschutz preisgegeben. Natürlich, um die Demokratie außer Kraft zu setzen und dem Flughafen die nötigen Entwicklungsmöglichkeiten zu verwehren.*

Meine Frage lautet: Warum behindert die städtische Verwaltung den Ausbau des Lübecker Flughafens statt dieses mit allen Mitteln zu unterstützen?“

Frau Senatorin Steinrücke sagt eine schriftliche Beantwortung zu.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt Kenntnis.**

**zu 4      Berichte**

**zu 4.1      Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung - Erfahrungsbericht  
Vorlage: VO/2024/13771**

Frau Bruhse erläutert den Bericht anhand der diesem beigefügten Präsentation.

Herr Simon dankt der Verwaltung für die transparente Darstellung und geht auf die zielführende und enge Zusammenarbeit zwischen der Politik und der Verwaltung hierzu ein. Zu den bestehenden Problemstellungen und von der Verwaltung empfohlenen Maßnahmen schlägt Herr Simon eine entsprechende Vorlage der Verwaltung vor.

Herr Dr. Flasbarth begrüßt den erstellten Rückblick und die Vorschläge zur Anpassung ebenfalls und würde eine Vorlage von Seiten der Verwaltung auch für zielführend betrachten.

Frau Senatorin Steinrücke erläutert, dass die Politik zunächst zum Sachstand unterrichtet werden sollte. Eine Beschlussvorlage kann seitens der Verwaltung zeitnahe erstellt werden. Hierzu spricht auch Frau Csösz.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt den Bericht zur Kenntnis.**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	einstimmige Annahme	
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	X
	Vertagung	
	Ohne Votum	

**zu 4.2      Bestellung eines Erbbaurechtes für eine gastronomische Nutzung auf dem  
Priwall  
Vorlage: VO/2025/13894**

Herr Dr. Flasbarth begrüßt den im Bericht dargestellten Sachstand.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt den Bericht zur Kenntnis.**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	einstimmige Annahme	
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	X
	Vertagung	
	Ohne Votum	

<b>zu 5      Beschlussvorlagen</b>
------------------------------------

<b>zu 5.1      Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Beim Stadthof Vorlage: VO/2024/13795</b>
---

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Beschluss:**

1. Das mit einem bis zum 31.12.2025 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Katrin Deistler-Plaug belastete Grundstück in Lübeck, **Beim Stadthof 19** ist vorzeitig mit der Erbbauberechtigten um 99 Jahre zu verlängern.
2. Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 190.960,00 EUR (= 3.819,20 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist in der Anlage 2 darstellt.
3. Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschl. der Grunderwerbsteuer sowie evtl. Erschließungskosten und Anschlussbeiträge, sind von der Erbbauberechtigten zu tragen.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig,  
gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden.  
(14 Ja-Stimmen)**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	14
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

**zu 5.2 Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Waldhusener Weg**  
**Vorlage: VO/2024/13798**

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Beschluss:**

1. Das mit einem bis zum 31.12.2025 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Herrn Klaus Siebert belastete Grundstück in Lübeck, **Waldhusener Weg 1c** ist vorzeitig mit dem Erbbauberechtigten um 99 Jahre zu verlängern.
2. Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 185.468,80 EUR (= 3.709,38 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist in der Anlage 2 darstellt.
3. Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschl. der Grunderwerbsteuer sowie evtl. Erschließungskosten und Anschlussbeiträge, sind von dem Erbbauberechtigten zu tragen.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig, gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden. (14 Ja-Stimmen)**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	14
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

**zu 5.3 Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Moristeig**  
**Vorlage: VO/2024/13800**

Herr Puschadel verlässt den Sitzungssaal.

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Beschluss:**

1. Das mit einem bis zum 31.12.2025 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Gabriele Herring belastete Grundstück in Lübeck, **Moristeig 26** ist vorzeitig mit der Erbbauberechtigten um 99 Jahre zu verlängern.
2. Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 227.656,00 EUR (= 4.553,12 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist in der Anlage 2 darstellt.

3. Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschl. der Grunderwerbsteuer sowie evtl. Erschließungskosten und Anschlussbeiträge, sind von der Erbbauberechtigten zu tragen.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig,  
gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden.  
(13 Ja-Stimmen)**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	13
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

**zu 6 Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft**

Es liegt nichts vor.

**zu 7 Anträge von Ausschussmitgliedern**

Es liegt nichts vor.

**zu 8 Verschiedenes**

Es liegt nichts vor.

**zu 9 Ende des öffentlichen Teils**

Die Vorsitzende schließt um 17.50 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung. Die Öffentlichkeit und alle nicht zur Teilnahme Berechtigten verlassen den Sitzungsraum.

*Herr Müller-Lornsen verlässt die Sitzung.*

Die Sitzung wird um 17.52 Uhr von der Vorsitzenden mit dem nichtöffentlichen Teil fortgesetzt.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt Kenntnis.**

**zu 15      Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse**

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass im nicht öffentlichen Teil der Sitzung zwei Antworten der Verwaltung zur Kenntnis genommen wurden und zu drei Beschlussvorlagen eine Beschlussempfehlung an die Bürgerschaft ausgesprochen wurde.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt Kenntnis.***

Lübeck, den 26. Februar 2025

Heike Stegemann  
Vorsitzende/r

Jan Ehrich  
Protokollführung



► **Nr. VO/2025/13978**  
öffentlich

Lübeck, 11.02.2025

## Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Karsten Schröder (E-Mail: karsten.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-6100)

## Antwort auf mündl. Anfrage des AM Alt zur investitionshemmenden Bürokratie

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### Anlass:

Anfrage des AM Alt im Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ am 13.01.2025 zur investitionshemmenden Bürokratie

„Vor dem Hintergrund der Bestrebungen zum Bürokratieabbau sowie der Reduzierung der Hemmnisse für Investitionen in den Standort Lübeck stellt sich für mich folgende Frage:

Elon Musk erwähnte in einem am 09.01.2025 auf X öffentlich übertragenem Gespräch mit Alice Weidel als Beispiel für eine investitionshemmende Bürokratie den Bau seiner Tesla-Fabrik in Brandenburg, wofür zur behördlichen Genehmigung dieser Investition bei den jeweils zuständigen Behörden insgesamt 25.000 Seiten Papier einzureichen waren. Eine digitale Übermittlung der Dateien wurde nicht zugelassen.

Meine Frage ist: Würde bei einem ähnlichen Investitionsvorhaben in Lübeck ein derartig hoher Aufwand wie in Brandenburg zu treiben sein mit den daraus resultierenden Folgen sowohl für den Investor, wie auch für die diesen Vorgang bearbeitenden Lübecker Behörden?“

**Antwort:**

Diese Frage kann seitens der Bauverwaltung nicht konkret beantwortet werden, da bei einem solch komplexen Projekt neben der klassischen Baugenehmigung sicher auch andere Genehmigungsprozesse auf höherer Verwaltungsebene erforderlich sein würden (Landes-, Bundes- und vorauss. EU-Ebene). Derzeit ist kein derartiges Investitionsvorhaben in der Hansestadt Lübeck absehbar, die fortschreitende Digitalisierung wird in Zukunft aber sicherlich einiges bei diesen Prozessen erleichtern können.

**Anlagen:**

-

Senatorin Joanna Hagen



► Nr. VO/2025/14006  
öffentlich

Lübeck, 19.02.2025

## Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

Bearbeitung: Marina Köhn (E-Mail: marina.koehn@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 110)

## Quartalsbericht IV / 2024 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### **Anlass:**

Bericht der Werkleitung zum Erfüllungsgrad des Wirtschaftsplanes, des öffentlichen Zwecks, zu den Risiken und ergriffene Gegensteuerungsmaßnahmen.

### **Bericht:**

siehe Anlage

### **Anlagen:**

KBT – Anlage 1 – QB IV - 2024

**1. Erfüllung von städtischen bzw. Gesellschaftervorgaben****1.1 Jahresergebnis**

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Vorjahr
<b>Ergebnis vor Ergebnisabführung</b>	<b>-1.825,0</b>	<b>-1.600,0</b>	<b>225,0</b>	<b>12,3%</b>	<b>-1.198,3</b>

Tendenz **1.2 sonstige Vorgaben**

--

**2. Finanz- und Leistungskennzahlen**

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Vorjahr
Umsatzerlöse	3.939,0	4.258,7	319,7	8,1%	4.131,7
Bestandsveränderungen FE/UE	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Erlöse aus Zuwendungen und Zuschüssen	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	419,0	454,4	35,4	8,4%	477,8
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.358,0</b>	<b>4.713,1</b>	<b>355,1</b>	<b>8,1%</b>	<b>4.609,5</b>
Materialaufwand	2.541,5	2.917,5	376,0	14,8%	2.711,7
Personalaufwand	2.190,0	2.095,0	-95,0	-4,3%	1.786,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	398,5	352,7	-45,8	-11,5%	333,0
Abschreibungen	995,0	932,0	-63,0	-6,3%	941,6
Betriebsaufwand	6.125,0	6.297,3	172,3	2,8%	5.772,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-1.767,0</b>	<b>-1.584,2</b>	<b>182,8</b>	<b>10,3%</b>	<b>-1.163,4</b>

Tendenz 

Finanzergebnis	-40,0	-4,6	35,4	88,6%	-22,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Sonstige Steuern	18,0	11,2	-6,8	-37,9%	12,0

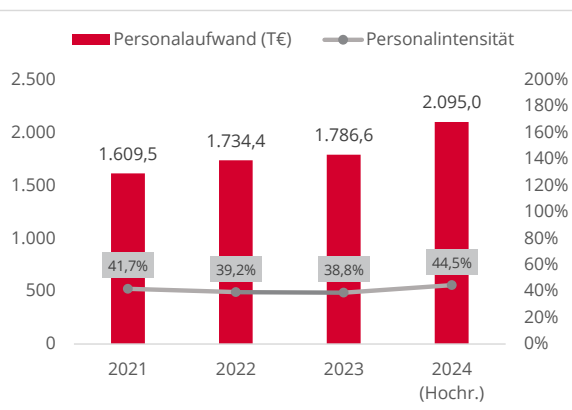
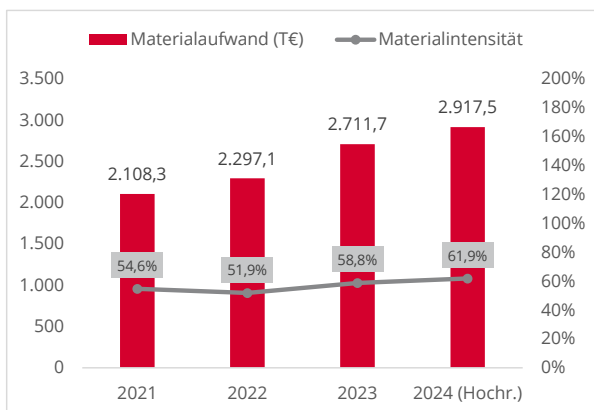
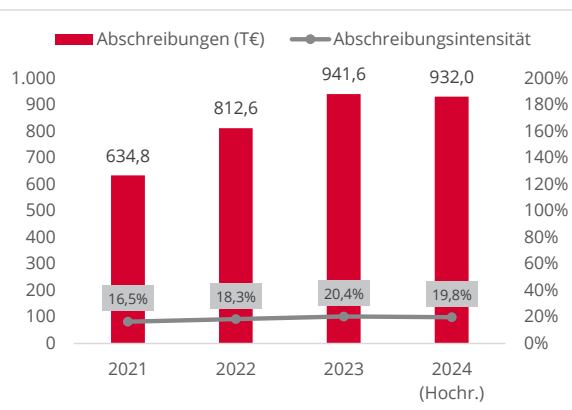
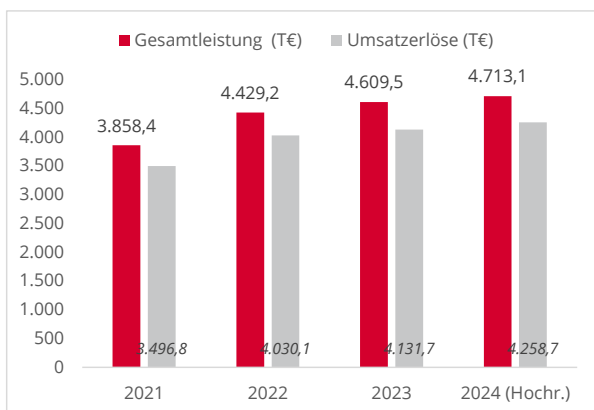
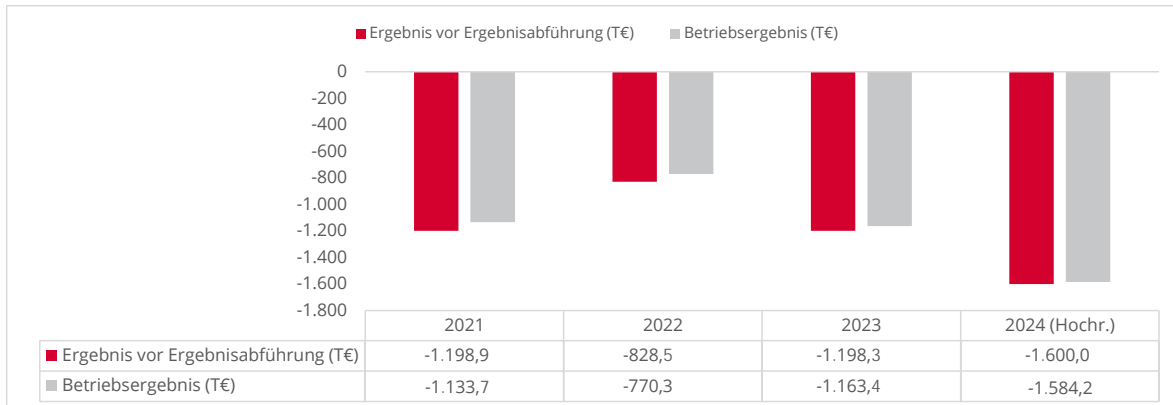
Aufwand aus abgeführtem Gewinn	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Erträge aus Verlustübernahme	1.825,0	1.600,0	-225,0	-12,3%	1.198,3

	Ist 31.12.2024	Ist 31.12.2023
Anzahl angereiste Gäste (gem. Meldeschein)	334.164	309.176
Anzahl Übernachtungen	1.343.032	1.235.798
Einnahmen (Netto) Kurabgabe	2.505.365	2.496.430
Anzahl Tagesstrandgäste	66.346	54.999
Einnahmen (Netto) Strandbenutzungsgebühr	176.162	152.515
Anzahl Wohnmobile	29.211	30.767
Anzahl Wohnmobilst:innen (Übernachtungen)	38.674	40.454
Parkplatzentgelte (Netto) Wohnmobilsten	309.090	201.317
Materialaufwand	2.497.536	2.422.482
Personalaufwand	2.024.982	1.781.578

### 3. Finanzbeziehungen zum städtischen Kernhaushalt (Auswahl)

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Vorjahr
<b>Auszahlungen des Unternehmens an die HL</b>					
Sonstige Auszahlungen an Hansestadt Lübeck	701,5	894,5	193,0	27,5%	866,0
<b>Einzahlungen des Unternehmens von der HL</b>					
Verlustausgleich durch Hansestadt Lübeck	1.825,0	1.600,0	-225,0	-12,3%	1.198,3

### 4. Entwicklung der Vorjahre



Abschreibungsintensität = Abschreibungen : Gesamtleistung

Personalintensität = Personalaufwand : Gesamtleistung

Materialintensität = Materialaufwand : Gesamtleistung

## 5. Stellungnahme der Unternehmensleitung

### ... zu Abweichungen von städt. bzw. Gesellschaftervorgaben und zu Gegensteuerungsmaßnahmen

Der ursprüngliche Wirtschaftsplan 2024 hat eine Verlustzuweisung in Höhe von 1.825 TEuro ausgewiesen. Darin war eine Preiserhöhung auf den Wohnmobilstellplätzen von 8,- Euro auf 10,- Euro in der Nebensaison und von 12,- Euro auf 15,- Euro in der Hauptsaison vorgesehen.

Mit der Aufstellung der neuen Satzung für die Wohnmobilstellplätze wurde aber eine Erhöhung von 12,- Euro in der Nebensaison und 18,- Euro in der Hauptsaison umgesetzt. Wegen den zu erwartenden Mehreinnahmen wurde unsere Verlustzuweisung von der Hansestadt Lübeck um 50 T€ gekürzt. Somit beläuft sich die Verlustzuweisung für 2024 nur noch auf 1.775 TEuro.

Ebenso im Wirtschaftsplan 2024 vorgesehen, war eine Preiserhöhung auf den 3 Parkplätzen Leuchtenfeld, Mövenstein und Backbord von 4,- Euro auf 6,- Euro/Tagesgebühr. Bisher wurde die Parkentgeltsordnung der Hansestadt Lübeck dahingehend noch nicht angepasst. Die Mindereinnahmen konnten durch Mehreinnahmen bei der Strandbenutzungsgebühr und weniger Ausgaben bei der Seetangentsorgung kompensiert werden.

Die Hochrechnung per 31.12.2024 (Stand 13.01.2025) endet mit einer vorläufigen Ergebnisverbesserung um ca. bis zu 175 TEuro, ausgehend von der tatsächlichen Verlustzuweisung über 1.775 TEuro.

Stand 13.01.2025 ist per 31.12.2024 noch nicht alles gebucht, da noch nicht alle Abrechnungen und Belege vorliegen. In der Hochrechnung per 31.12.2024 wurde dies aber soweit wie möglich mit einkalkuliert.

### ... zu nicht planmäßigen Auswirkungen auf den städt. Haushalt und Gegensteuerungsmaßnahmen

### sonstige Anmerkungen der Unternehmensleitung

Somit konnte der Kurbetrieb Travemünde seinen Wirtschaftsplan 2024 einhalten und sogar verbessern.



► **Nr. VO/2025/13914**  
**öffentlich**

Lübeck, 14.02.2025

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**2.830 - Kurbetrieb Travemünde**

**Bearbeitung:** Jan Ehrich (E-Mail: jan.ehrich@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 107)

**Satzung der Hansestadt Lübeck über die Ordnung im Strandgebiet im Stadtteil Kurort und Seeheilbad Travemünde (Strandsatzung)**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
18.03.2025	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Satzung der Hansestadt Lübeck über die Ordnung im Strandgebiet im Stadtteil Kurort und Seeheilbad Travemünde (Strandsatzung) wird in der Fassung der Anlage I beschlossen.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
3.320 Ordnungsamt	Zustimmung
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Zustimmung

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

Ja

Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche sind vom Neuerlass der Satzung nicht unmittelbar betroffen.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

-

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
-	

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

-
---

**Begründung:**

Die bisher bestehende Satzung mit ihrer letzten Änderung aus dem Jahr 2019 ist durch die Verwaltung auf Grund von drei Handlungsfeldern anzupassen und zu ergänzen:

1. Es sind Änderungen am Regelwerk der Satzung auf Grund der erfolgten Evaluierung des Maßnahmenplans für den Umgang mit Tagesgästen an stark frequentierten Tagen durch die Verwaltung (VO/2023/12005) und des hierzu erfolgten Beschlusses der Bürgerschaft vom 30.05.2024 (VO/2023/12005-04) erforderlich geworden. Hierbei geht es u. a. um eine Herausnahme der bisherigen Ausnahme vom Verbot des Grillens und des offenen Feuers im Bereich des Brodtener Ufers und der Anpassung des Gültigkeitszeitraumes der Satzung.
2. Die Formulierung der Satzung wird an mehreren Stellen mit der zum 01.01.2024 geänderten Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung von Kurabgabe und Strandbenutzungsgebühr im Stadtteil Kurort und Seeheilbad Travemünde harmonisiert, um gleichlautende Formulierungen in beiden Satzungen zu erreichen. Beide Satzungen knüpfen hier an den entsprechenden Positionen an einander an.
3. Abschließend werden eine Konkretisierung und Ergänzung der Ermächtigungsgrundlage auf die aktuellen gesetzlichen Normen sowie verschiedene allgemeine Anpassungen und redaktionelle Änderungen vorgenommen, u. a. zur Beschreibung der räumlichen Geltungsbereiche, zu diesen werden der Satzung Lagepläne beigefügt. Die Liegewiese (Grünstrand) ist kein Meeresstrand im Sinne des Gesetzes und darf daher nicht in den Geltungsbereich der Strandsatzung aufgenommen werden. Die Verwaltung wird für die Kurgrünanlagen des Seebades ein gesondertes Satzungsrecht schaffen. Bisher werden die dortigen Regelungen durch Hausrecht des Kurbetriebes definiert und durchgesetzt.

Die Begründung zu den einzelnen Änderungen an der Satzung aus den oben genannten Handlungsfeldern erfolgt zur besseren Übersicht in der Anlage II in tabellarischer Form.

Auf Grund vieler kleinteiliger Änderungen erfolgt ein Neuerlass anstatt einer Änderung.

**Anlagen:**

- I Satzungstext Neuerlass Strandsatzung
- II Synopse und Begründung im Einzelnen
- III Lagepläne (Anlagen 1, 2 und 3 der Satzung)

Senatorin Pia Steinrücke

LÜBECK  Kurbetrieb Travemünde



Strandsatzung

der Hansestadt Lübeck

## Satzung der Hansestadt Lübeck über die Ordnung im Strandgebiet im Stadtteil Kurort und Seeheilbad Travemünde

vom xx.xx.2025, Neuerlass in Kraft ab xx.xx.2025

Informationen finden Sie unter: [www.luebeck.de/kurbetrieb](http://www.luebeck.de/kurbetrieb)

Kurbetrieb Travemünde  
Eigenbetrieb der Hansestadt Lübeck  
Kirchenstraße 3-5 | 23570 Lübeck  
(04502) 804-0  
[k-direktion@luebeck-tourismus.de](mailto:k-direktion@luebeck-tourismus.de)  
[www.luebeck.de/kurbetrieb](http://www.luebeck.de/kurbetrieb)  
[www.travemuende-tourismus.de](http://www.travemuende-tourismus.de)



**Satzung der Hansestadt Lübeck  
über die Ordnung im Strandgebiet  
im Stadtteil Kurort und Seeheilbad Travemünde  
(Strandsatzung)  
vom xx.xx.2025  
Neuerlass in Kraft ab xx.xx.2025**

Aufgrund der §§ 4 Abs. 1, Satz 1 und Abs. 2, 134 Abs. 5 und 6 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.03.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2024 (GVOBl. Schl.-H. 2024, S. 957) in Verbindung mit §§ 32 Abs. 2, 34 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnatorschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H., 2010, S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, S. 734) und § 1 der Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern zweiter Ordnung vom 16.10. 2023 (GVOBl. Schl.-H. 2023, S. 478) sowie § 17 Abs. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 19.02.1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2024 (BGBl. 2024, Nr. 234) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom xx.xx.2025 folgende Satzung erlassen:

**§ 1**

**Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung findet auf die in Abs. 2 genannten Gebiete des Stadtteil Kurort und Seeheilbad Travemünde der Hansestadt Lübeck Anwendung.
- (2) Zum Strandgebiet gehören folgende Bereiche jeweils bis zur Uferlinie:
  - a) Kurstrand  
Der Strand auf der Stadtseite zwischen der Nordermole an der Trave und dem Promenadensteg an der Liegewiese (Grünstrand). In der dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte, einem Auszug aus der Stadtgebietskarte des Katasteramtes Lübeck im Maßstab 1:3000, ist die Grenze der Strandsatzung schwarz gestrichelt dargestellt.
  - b) Strand am Brodtener Ufer  
Der Strand zwischen dem Gelände der ehemaligen Seebadeanstalt Möwenstein und einer gedachten Linie in Richtung Norden zwischen dem Ende der wasserseitigen Steinschüttung des sogenannten Söhrmandamm und dem Brodtener Steilufer. In der dieser Satzung als Anlage 2 beigefügten Übersichtskarte, einem Auszug aus der Stadtgebietskarte des Katasteramtes Lübeck im Maßstab 1:3000, ist die Grenze der Strandsatzung schwarz gestrichelt dargestellt.
  - c) Priwallstrand  
Der Strand auf dem Priwall zwischen der Südermole und der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern. In der dieser Satzung als Anlage 3 beigefügten Übersichtskarte, einem Auszug aus der Stadtgebietskarte des Katasteramtes Lübeck im Maßstab 1:3000, ist die Grenze der Strandsatzung schwarz gestrichelt dargestellt.

- (3) Zur Verwirklichung des Rechts der Hansestadt Lübeck, einen Teil des Meeresstrandes für den Badebetrieb oder für andere Zwecke zu nutzen (Sondernutzung nach § 34 Abs. 1 LNatSchG) i.V.m. § 1 der Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern zweiter Ordnung, wird der Gemeingebrauch in den der Sondernutzung unterliegenden Strandabschnitten nach Abs. 2 entsprechend den Regelungen dieser Satzung eingeschränkt.
- (4) Die Satzung gilt in der Zeit vom 01. April bis 30. September (einschließlich) eines jeden Jahres (Badesaison).
- (5) Der Zeitraum vom 15. Mai bis zum 14. September (einschließlich) eines jeden Jahres stellt den Erhebungszeitraum der Strandbenutzungsgebühr (Sommerkurzeit) dar.

## § 2

### Betreten des Strandgebietes

- (1) Außerhalb der Sommerkurzeit können alle Strände zum Verweilen von Personen frei betreten werden, das Wandern entlang der Wasserlinie des gesamten Strandgebietes ist immer frei.
- (2) Der Kurstrand und der Priwallstrand dürfen vorbehaltlich des Absatzes 3 in der Sommerkurzeit zum Verweilen nur von Personen betreten werden, die
  - a) ihren Hauptwohnsitz in der Hansestadt Lübeck haben,
  - b) ostseecard-Inhaber:in sind,
  - c) Strandbenutzungsgebühr entrichtet haben,
  - d) das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,
  - e) Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von 100 sind,
  - f) die Begleitperson eines Schwerbehinderten sind, sofern eine ständige Begleitung notwendig ist und dies im Ausweis des Schwerbehinderten eingetragen ist,
  - g) die in einem Ausbildungsverhältnis stehen und zu diesem mit entsprechendem Nachweis an Lehrgängen oder Berufsschulunterricht in Lübecker Bildungseinrichtungen teilnehmen,
  - h) Studierende an den Hoch- und Fachschulen in der Hansestadt Lübeck mit gültigem Studierendenausweis sind oder
  - i) Teilnehmer:innen an den Lehrgängen der Berufsbildungsstätte der Handwerkskammer oder der Schleswig-Holsteinischen Seemannsschule auf dem Priwall sind.



Jede dieser Personen hat auch das Recht, sich in den Strandabschnitten der Strandkorbvermietungen aufzuhalten, auch wenn sie keinen Strandkorb mietet, wobei die räumliche Nutzung der einzelnen Strandkörbe nicht eingeschränkt werden darf.

(3) Das Verweilen auf folgenden Strandabschnitten ist frei:

a) Strandabschnitt am Kurstrand

Nur der Strandabschnitt zwischen dem Promenadensteg an der Liegewiese (Grünstrand) und einer gedachten Linie in 150 Meter Entfernung in Richtung Nordermole an der Trave (in der Karte der Anlage 1 mit einer schwarzen durchgezogenen Linie als „Abgabefrei - 150 m“ gekennzeichneten Bereich).

b) Strand am Brodtener Ufer

c) Strandabschnitt am Priwallstrand

Nur der Strandabschnitt zwischen der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern und einer gedachten Linie in 120 Meter Entfernung Richtung Südermole (in der Karte der Anlage 3 mit einer schwarzen durchgezogenen Linie als „Abgabefrei -120 m“ gekennzeichneten Bereich).

### § 3

#### Verhalten im Strandgebiet

(1) Jede / jeder Strandnutzer:in hat sich während der Badesaison so zu verhalten, dass andere Erholungssuchende nicht belästigt, geschädigt, gefährdet oder behindert werden.

(2) In diesem Zeitraum ist/sind insbesondere verboten

- a) das Radfahren, Benutzen und Abstellen von Fahrzeugen, mit Ausnahme von Kinderwagen, Rollstühlen sowie Rettungs- und Strandreinigungsfahrzeugen,
- b) musikalische Darbietungen sowie die akustische und optische Wiedergabe mit technischen Geräten, sofern andere Strandbenutzer dadurch gestört werden können,
- c) das Wegwerfen (außer in die dafür aufgestellten Behälter), Liegenlassen oder Vergraben von Papier, Speiseresten, Plastikflaschen, Glas, Tabakerzeugnissen (insbesondere Zigaretten- und Zigarrenstummeln) sowie Hundekot und anderen Abfällen,
- d) das Abbrennen offener Feuer oder von Feuerwerk, das Grillen oder Kochen,
- e) das Aufstellen von Zelten, (ausgenommen sind hiervon offene Strandmuscheln zum Zwecke des Sonnen- / Windschutzes), Wohnwagen und Wohnmobilen sowie das Nächtigen und Campieren,
- f) das Steigenlassen mehrleiniger Drachen und Drohnen.



- (3) Ballspiele sind an den vom Kurbetrieb dafür eingerichteten Standorten, sowie an den Stränden am Priwall und am Brodtener Ufer gestattet, soweit dadurch Erholungssuchende nicht belästigt werden.
- (4) Der Aufenthalt ohne Bekleidung ist ausschließlich in den besonders dafür gekennzeichneten Strandabschnitt (Kennzeichnung: Freikörperkultur – FKK-Beschilderung) gestattet.

#### § 4

##### Mitführen von Hunden, Reiten und Füttern von Wild

- (1) Hunde dürfen gem. § 32 Abs. 2 LNatSchG in der Zeit vom 1. April bis zum 31. Oktober (einschließlich) in das gesamte Strandgebiet außer in den dafür besonders gekennzeichneten Abschnitten in der Badesaison (Kennzeichnung: Hundestrand-Beschilderung) nicht mitgeführt werden. Ausgenommen sind Diensthunde von Behörden, Hunde des Such- und Rettungsdienstes sowie des Katastrophenschutzes, Blindenführhunde sowie Behindertenbegleithunde im Rahmen ihres bestimmungsgemäßen Einsatzes und ihrer Ausbildung.
- (2) Das Reiten ist gem. § 32 Abs. 2 LNatSchG in der Zeit vom 1. April bis zum 31. Oktober (einschließlich) im gesamten Strandgebiet verboten.
- (3) Das Füttern von Wild (insbesondere Möwen und Enten) ist gem. § 18 Abs. 1 LJagdG im gesamten Strandgebiet verboten.
- (4) Verstöße gegen die Verbote nach Abs. 1 und 2 können gem. § 57 Abs. 2 Nr. 17 und Abs. 5 LNatSchG, Verstöße gegen das Verbot nach Abs 3 können gem. § 37 Abs. 1 Nr. 9 und Abs. 3 LJagdG geahndet werden.

#### § 5

##### Wasserfahrzeuge

- (1) Wasserfahrzeuge aller Art dürfen nur gelagert, zu Wasser gebracht oder angelandet werden, sofern der Kurbetrieb Travemünde und ggf. weitere zuständigen Behörden eine Genehmigung erteilen.
- (2) Der Absatz 1 findet auf Schwimmhilfen ohne Motorisierung, wie zum Beispiel Luftmatratzen, Gummitiere, kleine Schlauchboote, Stand-Up-Paddle-Boards (Stehpaddelbretter), keine Anwendung.

#### § 6

##### Gewerbliche Betätigung und Werbung im Strandgebiet

- (1) Gewerbliche Betätigungen sind nur mit widerruflicher Genehmigung des Kurbetriebes Travemünde erlaubt.



- (2) Werbung wie das Ankleben, Anheften, Verteilen, Umhertragen oder Umherfahren von Plakaten oder plakatähnlichen Schriften, Zetteln, Transparenten und sonstigen Werbeträgern ist verboten.

## § 7 Strandaufsicht

- (1) Die von der Hansestadt Lübeck, insbesondere vom Kurbetrieb Travemünde und dem Kommunalen Ordnungsdienst angestellten Personen können konkrete Anordnungen zur Aufrechterhaltung der Ordnung am Strand erlassen. Die Polizei ist nach § 168 Abs.1 Nr.3 LVwG grundsätzlich ermächtigt, unaufschiebbare Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Ordnung am Strand zu erlassen, wenn eine rechtzeitige Befassung durch die in Satz 1 genannten Stellen nicht möglich ist.
- (2) Den Anordnungen der in Abs. 1 zur Aufrechterhaltung der Ordnung am Strand genannten Personen, die sich als solche ausweisen können, ist Folge zu leisten.
- (3) Personen können z. B. entsprechend § 201 Abs. 1 LVwG des Platzes verwiesen werden, insbesondere dann, wenn sie den Anordnungen nach Abs. 2 nicht Folge leisten. Durch den Kurbetrieb Travemünde kann ein Aufenthaltsverbot für die nach § 1 Abs. 2 dieser Satzung genannten Flächen ausgesprochen werden. Zuwiderhandlungen gegen das Verbot nach Satz 2 können als Hausfriedensbruch strafbar sein.
- (4) Geht eine Gefahr oder eine Störung von einer Sache aus oder wird durch die Verwendung einer Sache eine Gefahr oder Störung begründet, so kann diese Sache nach § 210 LVwG sichergestellt und auf Kosten des letzten Gewahrsamsinhabers oder des Eigentümers verwahrt werden.
- (5) Den Anordnungen der Mitarbeitenden der Wasserrettungsdienste zur Absicherung des Badebetriebes ist Folge zu leisten.

## § 8 Ausnahmegenehmigungen

Der Kurbetrieb Travemünde kann unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung genehmigen, die auch mit Auflagen und Bedingungen verbunden sein können.

## § 9 Haftung

Die Hansestadt Lübeck haftet nur, wenn der Schaden von ihr, ihren Bediensteten oder von ihr beauftragten Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist. Dieses gilt nicht bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.



## § 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 134 Abs. 5 Gemeindeordnung handelt, wer im Strandgebiet vorsätzlich oder fahrlässig entgegen
- a) § 3 Abs. 2 a) Rad fährt, sonstige Fahrzeuge – außer Kinderwagen, Rollstühle sowie Rettungs- und Strandreinigungsfahrzeuge - benutzt oder abstellt,
  - b) § 3 Abs. 2 b) Musik darbietet oder mit technischen Geräten akustische und/oder optische Wiedergaben vornimmt, sofern andere Strandbenutzer dadurch gestört werden können,
  - c) § 3 Abs. 2 c) Papier, Speisereste, Plastikflaschen, Glas, Tabakerzeugnisse (insbesondere Zigaretten- und Zigarrenstummel) sowie Hundekot und andere Abfälle wegwirft, liegen lässt oder vergräbt, ohne die dafür aufgestellten Behälter zu nutzen,
  - d) § 3 Abs. 2 d) offenes Feuer oder Feuerwerk abbrennt, grillt oder kocht,
  - e) § 3 Abs. 2 e) Zelte, Wohnwagen sowie Wohnmobile aufstellt, nächtigt oder campiert,
  - f) § 3 Abs. 2 f) mehrleinige Drachen oder Drohnen steigen lässt,
  - g) § 3 Abs. 4 sich ohne Bekleidung außerhalb der besonders dafür gekennzeichneten Strandabschnitte (Freikörperkultur - FKK) aufhält,
  - h) einer Anordnung nach § 7 wiederholt nicht nachkommt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten nach dieser Satzung können mit einer Geldbuße geahndet werden, sie beträgt nach § 17 Abs. 1 OWiG mindestens 5 Euro, höchstens 1.000 Euro.

## § 11 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung der Hansestadt Lübeck über die Ordnung im Strandgebiet des Ostseeheilbades Travemünde (Strandsatzung) vom 04.09.2003 zuletzt geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 01.04.2019 außer Kraft.

Lübeck, den xx.xx.2025

Der Bürgermeister  
der Hansestadt Lübeck



## Anlage II – Synopse und Begründung im Einzelnen

Legende zum Änderungsbedarf: **GELB = Änderung**, **HELLGRAU = redaktionelle Anpassung**

<p><b>Alte Fassung</b> der bestehenden Satzung</p>	<p><b>Neue Fassung</b> Neuerlass 2025</p>	<p><b>Begründung</b> im Einzelnen</p>
<p><b>Satzung</b> <b>der Hansestadt Lübeck über die Ordnung im Strandgebiet des Ostseeheilbades Travemünde (Strandsatzung)</b></p>	<p><b>Satzung</b> <b>der Hansestadt Lübeck über die Ordnung im Strandgebiet im Stadtteil Kurort und Seeheilbad Travemünde (Strandsatzung)</b></p>	<p>Es wird hier analog der Satzung für Kurabgabe und Strandbenutzungsgebühr die Formulierung zum Stadtteil als Kurort und Seeheilbad aufgenommen.</p>
<p>Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 10.12.2014 (GVOBl. Schleswig-Holstein, S. 473) in Verbindung mit §§ 32 Abs. 2, 34 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatschG vom 24. Februar 2010 zuletzt geändert durch Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773) und § 1 der Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern zweiter Ordnung vom 15. 11. 2018 (GVOBl. 2018, S. 751) wird die Satzung über die Ordnung im Strandgebiet des Ostseeheilbades Travemünde (Strandsatzung) vom 04.09.2003 (Lübecker Stadtzeitung vom 23.09.2003) in der Fassung der Änderungssatzung vom 02.05.2016 (Lübecker Stadtzeitung vom 17.05.2016) nach Beschluss durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 28.03.2019 wie folgt geändert:</p>	<p>Aufgrund der §§ 4 Abs. 1, Satz 1 und Abs. 2, 134 Abs. 5 und 6 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.03.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2024 (GVOBl. Schl.-H. 2024, S. 957) in Verbindung mit §§ 32 Abs. 2, 34 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatschG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H., 2010, S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, S. 734) und § 1 der Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern zweiter Ordnung vom 16.10. 2023 (GVOBl. Schl.-H. 2023, S. 478) sowie § 17 Abs. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 19.02.1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2024 (BGBl. 2024, Nr. 234) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom xx.xx.2025 folgende Satzung erlassen:</p>	<p>Auf Grund des Zitiergebotes erfolgt eine Konkretisierung und Ergänzung der Ermächtigungsgrundlage.</p>
<p><b>§ 1</b> <b>Anwendungsbereich</b></p> <p>(1) Diese Satzung findet auf die in Abs. 2 genannten Gebiete des Ostseeheilbades Travemünde Anwendung.</p> <p>(2) Zum Strandgebiet gehören folgende Bereiche:</p>	<p><b>§ 1</b> <b>Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich</b></p> <p>(1) Diese Satzung findet auf die in Abs. 2 genannten Gebiete des Stadtteil Kurort und Seeheilbad Travemünde der Hansestadt Lübeck Anwendung.</p> <p>(2) Zum Strandgebiet gehören folgende Bereiche jeweils bis zur Uferlinie:</p>	<p>Anpassung der Bezeichnung des Paragraphen zur Klarheit.</p> <p>Es wird hier analog der Kurabgabesatzung die Formulierung zum Stadtteil als Kurort und Seeheilbad der Hansestadt Lübeck aufgenommen.</p> <p>Klarstellung des Bereiches bis zur Uferlinie.</p>



<p>a) Kurstrand: - Strand auf der Stadtseite zwischen der Nordermole und der Abgrenzung bei der nördlichen Abfahrrampe (Promenadensteg)</p> <p>b) Strand am Brodtener Ufer: - Strand zwischen der Seebadeanstalt Möwenstein und einer gedachten Linie in Richtung Norden zwischen dem Ende der wasserseitigen Steinschüttung (Söhrmandamm) und dem Steilufer</p> <p>c) Priwallstrand: - Strand auf dem Priwall zwischen der Südermole und der Landesgrenze zu Mecklenburg Vorpommern</p> <p>(3) Zur Verwirklichung des Rechts der Hansestadt Lübeck, einen Teil des Meeresstrandes für den Badebetrieb oder für andere Zwecke zu nutzen (Sondernutzung nach § 34 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 1 der Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern II. Ordnung), wird der Gemeingebrauch in den der Sondernutzung unterliegenden Strandabschnitten nach Abs. 2 entsprechend den Regelungen dieser Satzung eingeschränkt.</p> <p>(4) Unter Sommerkurzeit ist die Zeit vom 15. Mai bis zum 14. September (einschließlich) eines jeden Jahres zu verstehen.</p>	<p>a) <u>Kurstrand</u> Der Strand auf der Stadtseite zwischen der Nordermole an der Trave und dem Promenadensteg an der Liegewiese (Grünstrand). In der dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte, einem Auszug aus der Stadtgebietskarte des Katasteramtes Lübeck im Maßstab 1:3000, ist die Grenze der Strandsatzung schwarz gestrichelt dargestellt.</p> <p>b) <u>Strand am Brodtener Ufer</u> Der Strand zwischen dem Gelände der ehemaligen Seebadeanstalt Möwenstein und einer gedachten Linie in Richtung Norden zwischen dem Ende der wasserseitigen Steinschüttung des sogenannten Söhrmandamm und dem Brodtener Steilufer. In der dieser Satzung als Anlage 2 beigefügten Übersichtskarte, einem Auszug aus der Stadtgebietskarte des Katasteramtes Lübeck im Maßstab 1:3000, ist die Grenze der Strandsatzung schwarz gestrichelt dargestellt.</p> <p>c) <u>Priwallstrand</u> Der Strand auf dem Priwall zwischen der Südermole und der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern. In der dieser Satzung als Anlage 3 beigefügten Übersichtskarte, einem Auszug aus der Stadtgebietskarte des Katasteramtes Lübeck im Maßstab 1:3000, ist die Grenze der Strandsatzung schwarz gestrichelt dargestellt.</p> <p>(3) Zur Verwirklichung des Rechts der Hansestadt Lübeck, einen Teil des Meeresstrandes für den Badebetrieb oder für andere Zwecke zu nutzen (Sondernutzung nach § 34 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 1 der Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern zweiter Ordnung), wird der Gemeingebrauch in den der Sondernutzung unterliegenden Strandabschnitten nach Abs. 2 entsprechend den Regelungen dieser Satzung eingeschränkt.</p> <p>(4) Die Satzung gilt in der Zeit vom 01. April bis 30. September (einschließlich) eines jeden Jahres (Badesaison).</p>	<p>Es erfolgt eine Anpassung der Formulierung zur besseren Orientierung und Verständlichkeit. Die bestehende Karte der Sondernutzungserlaubnis wird zur besseren Übersicht als Anlage zur Satzung aufgenommen.</p> <p>Die Bezeichnung der Seebadeanstalt wird angepasst, da diese zwar als bauliche Landmarke noch vorhanden ist, eine aktive Nutzung als Seebadeanstalt jedoch nicht mehr erfolgt. Es erfolgt eine Anpassung der Formulierung. Die bestehende Karte der Sondernutzungserlaubnis wird zur besseren Übersicht als Anlage zur Satzung aufgenommen.</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung der Formulierung. Die bestehende Karte der Sondernutzungserlaubnis wird zur besseren Übersicht als Anlage zur Satzung aufgenommen.</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung der Schreibweise.</p> <p>Der Geltungszeitraum der Satzung wird auf die bestehende Regelung aus der Sondernutzung des Meeresstrandes als Rechtsgrundlage angepasst.</p>
---	--	--



	<p>(5) Der Zeitraum vom 15. Mai bis zum 14. September (einschließlich) eines jeden Jahres stellt den Erhebungszeitraum der Strandbenutzungsgebühr (Sommerkurzeit) dar.</p>	<p>Es wird ein neuer Absatz 5 eingefügt, der bereits an dieser Stelle den Erhebungszeitraum der Strandbenutzungsgebühr als Sommerkurzeit definiert.</p>
<p style="text-align: center;">§ 2 Betreten des Strandgebietes</p> <p>(1) Der Kurstrand darf vorbehaltlich des Absatzes 3 in der Sommerkurzeit zum Verweilen nur von Personen betreten werden, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ihren Hauptwohnsitz in der Hansestadt Lübeck haben oder</li> <li>b) OstseeCard-Inhaber/Inhaberinnen sind oder</li> <li>c) Strandbenutzungsgebühr entrichtet haben oder</li> <li>d) das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet haben oder</li> <li>e) zu 100 % schwerbehindert sind oder</li> <li>f) die Begleitperson einer/eines Schwerbehinderten sind, sofern eine ständige Begleitung notwendig ist und dies im Ausweis der/des Schwerbehinderten eingetragen ist.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">§ 2 Betreten des Strandgebietes</p> <p>(1) Außerhalb der Sommerkurzeit können alle Strände zum Verweilen von Personen frei betreten werden. Das Wandern entlang der Wasserlinie des gesamten Strandgebietes ist immer frei.</p> <p>(2) Der Kurstrand und der Priwallstrand dürfen vorbehaltlich des Absatzes 3 in der Sommerkurzeit zum Verweilen nur von Personen betreten werden, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ihren Hauptwohnsitz in der Hansestadt Lübeck haben,</li> <li>b) ostseecard-Inhaber:in sind,</li> <li>c) Strandbenutzungsgebühr entrichtet haben,</li> <li>d) das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,</li> <li>e) Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von 100 sind,</li> <li>f) die Begleitperson eines Schwerbehinderten sind, sofern eine ständige Begleitung notwendig ist und dies im Ausweis des Schwerbehinderten eingetragen ist,</li> <li>g) die in einem Ausbildungsverhältnis stehen und zu diesem mit entsprechendem Nachweis an Lehrgängen oder Berufsschulunterricht in Lübecker Bildungseinrichtungen teilnehmen,</li> <li>h) Studierende an den Hoch- und Fachschulen in der Hansestadt Lübeck mit gültigem Studierendenausweis sind oder</li> </ul>	<p>Es wird ein neuer Absatz 1 eingefügt, der bereits an dieser Stelle den freien Zugang außerhalb der Sommerkurzeit definiert. Das Wandern entlang der Wasserlinie wird aus dem Absatz 3 in den Absatz 1 nach oben gezogen.</p> <p>Aus Absatz 1 wird Absatz 2. Der Priwallstrand wird in den Absatz 2 mit aufgenommen und die Regelungen für beide Strandbereiche analog der Satzung für Kurabgabe und Strandbenutzungsgebühr vereinheitlicht.</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung der Formulierung.</p> <p>Hierzu siehe oben.</p> <p>Hierzu siehe oben.</p>



<p>Jede dieser Personen hat das Recht, sich in den Strandabschnitten der Strandkorbvermieter aufzuhalten, auch wenn sie keinen Strandkorb mietet.</p> <p>(2) Der Priwallstrand darf vorbehaltlich des Absatzes 3 in der Sommerkurzeit zum Verweilen nur von Personen betreten werden, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ihren Hauptwohnsitz in der Hansestadt Lübeck haben oder</li> <li>b) OstseeCard-Inhaber/Inhaberinnen sind oder</li> <li>c) Strandbenutzungsgebühren entrichtet haben oder</li> <li>d) das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet haben oder</li> <li>e) zu 100 % schwerbehindert sind oder</li> <li>f) die Begleitperson einer/eines Schwerbehinderten sind, sofern eine ständige Begleitung notwendig ist und dies im Ausweis der/des Schwerbehinderten eingetragen ist oder</li> <li>g) im Kurabgabenerhebungsgebiet in einem Ausbildungsverhältnis stehen, wenn sie ihren Hauptwohnsitz im Kurabgabenerhebungsgebiet haben oder</li> <li>h) Studierende an den Hoch- und Fachschulen in der Hansestadt Lübeck mit gültigem Studentenausweis sind oder</li> <li>i) Teilnehmer an Lehrgängen der Berufsbildungsstätte der Handwerkskammer oder der Schleswig-Holsteinischen Seemannsschule auf dem Priwall sind.</li> </ul>	<p>i) Teilnehmer:innen an den Lehrgängen der Berufsbildungsstätte der Handwerkskammer oder der Schleswig-Holsteinischen Seemannsschule auf dem Priwall sind.</p> <p>Jede dieser Personen hat auch das Recht, sich in den Strandabschnitten der Strandkorbvermietungen aufzuhalten, auch wenn sie keinen Strandkorb mietet, wobei die räumliche Nutzung der einzelnen Strandkörbe nicht eingeschränkt werden darf.</p>	<p>Hierzu siehe oben.</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Es erfolgt hier eine Klarstellung zum Verhalten.</p> <p>Der Priwallstrand wird in den Absatz 2 mit aufgenommen und die Regelungen unter Absatz 3 entfallen.</p>
--	---	---



<p>(3) Das Wandern entlang der Wasserlinie des gesamten Strandgebietes und das Verweilen auf folgenden Strandabschnitten</p> <p>a) Strand am Brodtener Ufer: Strandabschnitt zwischen der Seebadeanstalt Möwenstein und einer gedachten Linie in Richtung Norden zwischen dem Ende der wasserseitigen Steinschüttung (Söhrmandamm) und dem Steilufer</p> <p>b) Kurstrand: Strandabschnitt zwischen dem Promenadensteg zu Beginn der Liegewiese und einer gedachten Linie in 150 Meter Entfernung Richtung Nordermole</p> <p>c) Priwallstrand Strandabschnitt zwischen der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern und einer gedachten Linie in 120 Meter Entfernung Richtung Südermole</p> <p>sind frei.</p>	<p>(3) Das Verweilen auf folgenden Strandabschnitten ist frei:</p> <p>a) <u>Strandabschnitt am Kurstrand</u> Nur der Strandabschnitt zwischen dem Promenadensteg an der Liegewiese (Grünstrand) und einer gedachten Linie in 150 Meter Entfernung in Richtung Nordermole an der Trave (in der Karte der Anlage 1 mit einer schwarzen durchgezogenen Linie als „Abgabefrei -150 m“ gekennzeichneten Bereich).</p> <p>b) <u>Strand am Brodtener Ufer</u></p> <p>c) <u>Strandabschnitt am Priwallstrand</u> Nur der Strandabschnitt zwischen der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern und einer gedachten Linie in 120 Meter Entfernung Richtung Südermole (in der Karte der Anlage 3 mit einer schwarzen durchgezogenen Linie als „Abgabefrei -120 m“ gekennzeichneten Bereich).</p>	<p>Das Wandern entlang der Wasserlinie ist in Absatz 1 geregelt. Die Worte werden vom Ende des Absatzes nach oben geholt.</p> <p>Die Reihenfolge der Abschnitte wird auf den § 2 angepasst.</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung der Formulierung.</p> <p>Es wird der Verweis auf die Darstellung in der Karte ergänzt.</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung der Formulierung.</p> <p>Es wird der Verweis auf die Darstellung in der Karte ergänzt.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 3</b> <b>Verhalten im Strandgebiet</b></p> <p>(1) Jeder Strandnutzer hat sich während der Sommerkurzeit so zu verhalten, dass andere Erholungssuchende nicht belästigt werden.</p> <p>(2) Insbesondere ist/sind</p> <p>a) das Radfahren, Benutzen und Abstellen von Fahrzeugen - außer Kinderwagen und Rollstühlen -,</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 3</b> <b>Verhalten im Strandgebiet</b></p> <p>(1) Jede / jeder Strandnutzer:in hat sich während der Badesaison so zu verhalten, dass andere Erholungssuchende nicht belästigt, geschädigt, gefährdet oder behindert werden.</p> <p>(2) In diesem Zeitraum ist/sind insbesondere verboten</p> <p>a) das Radfahren, Benutzen und Abstellen von Fahrzeugen, mit Ausnahme von Kinderwagen, Rollstühlen sowie Rettungs- und Strandreinigungsfahrzeugen,</p>	<p>Redaktionelle Anpassung, Anpassung Begrifflichkeit</p> <p>Konkretisierung der Verhaltensmaßgabe</p> <p>Das Wort „verboten“ wird nach oben geholt und zur Klarstellung um „in diesem Zeitraum“ ergänzt.</p> <p>Zur Klarstellung erfolgt die Aufnahme der Fahrzeuge für die Strandreinigung, da diese regelmäßig im Einsatz sind.</p>



<p>b) musikalische Darbietungen sowie die akustische und optische Wiedergabe mit technischen Geräten, sofern andere Strandbenutzer dadurch gestört werden können,</p> <p>c) das Wegwerfen von Papier, Obst- und Speiseresten, Flaschen, Glas, Zigaretten- und Zigarrenstummeln und anderen Abfällen, außer in die dafür aufgestellten Behälter,</p> <p>d) das Abbrennen offener Feuer, das Grillen sowie das Lagern, ausgenommen das Strandgebiet nach § 1 Abs. 2 Buchstabe b),</p> <p>e) das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen sowie Wohnmobilen,</p> <p>f) das Steigenlassen mehrleiniger Drachen</p> <p>verboten.</p>	<p>b) musikalische Darbietungen sowie die akustische und optische Wiedergabe mit technischen Geräten, sofern andere Strandbenutzer dadurch gestört werden können,</p> <p>c) das Wegwerfen (außer in die dafür aufgestellten Behälter), Liegenlassen oder Vergraben von Papier, Speiseresten, Plastikflaschen, Glas, Tabakerzeugnissen (insbesondere Zigaretten- und Zigarrenstummeln) sowie Hundekot und anderen Abfällen,</p> <p>d) das Abbrennen offener Feuer oder von Feuerwerk, das Grillen oder Kochen,</p> <p>e) das Aufstellen von Zelten, (ausgenommen sind hiervon offene Strandmuscheln zum Zwecke des Sonnen- / Windschutzes), Wohnwagen und Wohnmobilen sowie das Nächtigen und Campieren,</p> <p>f) das Steigenlassen mehrleiniger Drachen und Drohnen.</p>	<p>unverändert</p> <p>Konkretisierung der Verhaltensmaßgabe</p> <p>Es erfolgt hier die Konkretisierung zum Abbrennen von Feuerwerken und zum Kochen.</p> <p>Die Ausnahmeregelung im Bereich des Strandes am Brodtener Ufer wird herausgenommen, da in diesem Bereich ohnehin ein ganzjähriges Verbot nach WaldSchV SH besteht.</p> <p>Strandmuscheln werden für den Sonnen- / Windschutz vom Aufstellverbot ausgenommen. Das Nächtigen und Campieren werden zur Konkretisierung aufgenommen.</p> <p>Neben den mehrleinigen Drachen wird hier das Steigenlassen von Drohnen aufgenommen, da auch von diesen eine Gefahr für die Badegäste ausgehen kann.</p>
<p>(3) Ballspiele sind an den vom Kurbetrieb dafür eingerichteten Standorten, sowie an den Stränden am Priwall und am Brodtener Ufer gestattet, soweit dadurch Erholungssuchende nicht belästigt werden.</p>	<p>(3) Ballspiele sind an den vom Kurbetrieb dafür eingerichteten Standorten, sowie an den Stränden am Priwall und am Brodtener Ufer gestattet, soweit dadurch Erholungssuchende nicht belästigt werden.</p> <p>(4) Der Aufenthalt ohne Bekleidung ist ausschließlich in den besonders dafür gekennzeichneten Strandabschnitt (Kennzeichnung: Freikörperkultur – FKK-Beschilderung) gestattet.</p>	<p>unverändert</p> <p>Zur Klarstellung wird für die Freikörperkultur (FKK) auf die hierfür ausgewiesenen Strandabschnitte verwiesen.</p>



<p style="text-align: center;">§ 4 Mitbringen von Hunden und Reiten</p> <p>(1) Hunde dürfen in der Zeit vom 1. April bis 30. September (einschließlich) in das gesamte Strandgebiet außer in den dafür besonders gekennzeichneten Abschnitten (Hundestrand) nicht mitgebracht werden. Ausgenommen sind Dienst-, Behindertenbegleit- und Blindenhunde, die ihrer Bestimmung gemäß mitgeführt werden.</p> <p>(2) Das Reiten ist im gesamten Strandgebiet in der Zeit vom 1. April bis 30. September einschließlich verboten.</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 Mitführen von Hunden, Reiten und Füttern von Wild</p> <p>(1) Hunde dürfen gem. § 32 Abs. 2 LNatSchG in der Zeit vom 1. April bis zum 31. Oktober (einschließlich) in das gesamte Strandgebiet außer in den dafür besonders gekennzeichneten Abschnitten (Kennzeichnung: Hundestrand-Beschilderung) nicht mitgeführt werden. Ausgenommen sind Diensthunde von Behörden, Hunde des Such- und Rettungsdienstes sowie des Katastrophenschutzes, Blindenführhunde sowie Behindertenbegleithunde im Rahmen ihres bestimmungsgemäßen Einsatzes und ihrer Ausbildung.</p> <p>(2) Das Reiten ist gem. § 32 Abs. 2 LNatSchG in der Zeit vom 1. April bis zum 31. Oktober (einschließlich) im gesamten Strandgebiet verboten.</p> <p>(3) Das Füttern von Wild (Wasservögel, Fische und andere Tiere) ist gem. § 18 Abs. 1 LJagdG im gesamten Strandgebiet verboten.</p> <p>(4) Verstöße gegen die Verbote nach Abs. 1 und 2 können gem. § 57 Abs. 2 Nr. 17 und Abs. 5 LNatSchG geahndet werden. Verstöße gegen das Verbot nach Abs 3 können gem. § 37 Abs. 1 Nr. 9 und Abs. 3 LJagdG geahndet werden.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung, Aufnahme der Fütterung von Wild</p> <p>Anpassung des Zeitraumes auf die gesetzliche Regelung aus dem Landesnaturschutzgesetzes.</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Anpassung auf die Formulierung im Gesetz.</p> <p>Anpassung des Zeitraumes auf die gesetzliche Regelung aus dem Landesnaturschutzgesetzes.</p> <p>Das Verbot des Fütterns von Wildtieren aus dem LJagdG wird in den Satzungstext mit aufgenommen und hierzu ein neuer Absatz 3 eingefügt.</p> <p>Es werden die Ahndungen aus dem LNatSchG und LJagdG aufgenommen, hierzu wird ein neuer Absatz 4 eingefügt.</p>
<p style="text-align: center;">§ 5 Wasserfahrzeuge</p> <p>(1) Wasserfahrzeuge aller Art dürfen mit Genehmigung des Kurbetriebs Travemünde nur am Kurstrand und am Priwallstrand gelagert werden.</p> <p>(2) Wer Wasserfahrzeuge aller Art im gesamten Strandgebiet zu Wasser bringen oder anlanden will, bedarf der Genehmigung des Kurbetriebs Travemünde, der diese nur im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde erteilen kann.</p> <p>(3) Die Absätze 1 und 2 finden auf aufblasbare Schwimmhilfen, wie zum Beispiel Luftmatratzen, aufblasbare Gummitiere, kleine aufblasbare Schlauchboote, keine Anwendung.</p>	<p style="text-align: center;">§ 5 Wasserfahrzeuge</p> <p>(1) Wasserfahrzeuge aller Art dürfen nur gelagert, zu Wasser gebracht oder angelandet werden, sofern der Kurbetrieb Travemünde und ggf. weitere zuständigen Behörden eine Genehmigung erteilen.</p> <p>(2) Der Absatz 1 findet auf Schwimmhilfen ohne Motorisierung, wie zum Beispiel Luftmatratzen, Gummitiere, kleine Schlauchboote, Stand-Up-Paddle-Boards (Stehpaddelbretter), keine Anwendung.</p>	<p>Die Formulierung zu den Regelungen wird angepasst, konkretisiert und zu einem Absatz zusammengefasst.</p> <p>Absatz 2 entfällt, da die Regelungen in den Absatz 1 aufgenommen wurden.</p> <p>Der bisherige Absatz 3 wird zu Absatz 2. Auf Grund der am Markt verfügbaren Kleinstmotoren wird ergänzt, dass nur Schwimmhilfen ohne Motorisierung von den Absätzen 1 und 2 ausgenommen sind. Von dieser Ausnahme sind auch sogenannte SUPs erfasst.</p>



<p style="text-align: center;"><b>§ 6</b> <b>Gewerbliche Betätigung und Werbung</b></p> <p>Im Strandgebiet sind gewerbliche Betätigung und Werbung sowie das Ankleben, Anheften, Verteilen, Umhertragen oder Umherfahren von Plakaten oder plakatähnlichen Schriften, Zetteln, Transparenten und sonstigen Werbeträgern nur mit widerruflicher Genehmigung des Kurbetriebes Travemünde erlaubt.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 6</b> <b>Gewerbliche Betätigung und Werbung im Strandgebiet</b></p> <p>(1) Gewerbliche Betätigungen sind nur mit widerruflicher Genehmigung des Kurbetriebes Travemünde erlaubt.</p> <p>(2) Werbung wie das Ankleben, Anheften, Verteilen, Umhertragen oder Umherfahren von Plakaten oder plakatähnlichen Schriften, Zetteln, Transparenten und sonstigen Werbeträgern ist verboten.</p>	<p>Die Überschrift wird ergänzt.</p> <p>Anpassung der Formulierung. Genehmigungen werden vom Kurbetrieb u. a. für die Vermietung von Strandkörben, den Verleih von Tretbooten und den Beach-Club erteilt.</p> <p>Die Werbung wird in einem separaten Absatz geregelt und verboten, da hier keine Ausnahmen genehmigt werden.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 7</b> <b>Strandaufsicht</b></p> <p>(1) Den Anordnungen der vom Kurbetrieb Travemünde zur Aufrechterhaltung der Ordnung am Strand angestellten oder beauftragten Personen, die sich als solche ausweisen können, ist Folge zu leisten.</p> <p>(2) Personen, die diesen Anordnungen nicht folgen, können von den in Abs. 1) genannten Personen des Strandes verwiesen werden. Weigerungen werden als Hausfriedensbruch strafrechtlich verfolgt.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 7</b> <b>Strandaufsicht</b></p> <p>(1) Die von der Hansestadt Lübeck, insbesondere vom Kurbetrieb Travemünde und dem Kommunalen Ordnungsdienst angestellten Personen können konkrete Anordnungen zur Aufrechterhaltung der Ordnung am Strand erlassen. Die Polizei ist nach § 168 Abs.1 Nr.3 LVwG grds.ermächtigt, unaufschiebbare Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Ordnung am Strand zu erlassen, wenn eine rechtzeitige Befassung durch die in Satz 1 genannten Stellen nicht möglich ist.</p> <p>(2) Den Anordnungen der in Abs. 1 zur Aufrechterhaltung der Ordnung am Strand genannten Personen, die sich als solche ausweisen können, ist Folge zu leisten.</p> <p>(3) Personen können z. B. entsprechend § 201 Abs. 1 LVwG des Platzes verwiesen werden, insbesondere dann, wenn sie den Anordnungen nach Abs. 2 nicht Folge leisten. Durch den Kurbetrieb Travemünde kann ein Aufenthaltsverbot für die nach § 1 Abs. 2 dieser Satzung genannten Flächen ausgesprochen werden. Zuwiderhandlungen gegen das Verbot nach Satz 2 können als Hausfriedensbruch strafbar sein.</p> <p>(4) Geht eine Gefahr oder eine Störung von einer Sache aus oder wird durch die Verwendung einer Sache eine Gefahr oder Störung begründet, so kann diese Sache nach § 210 LVwG sichergestellt und auf Kosten des letzten Gewahrsamsinhabers oder des Eigentümers verwahrt werden.</p>	<p>Zur Definition, wer Anordnungen erlassen kann wird ein neuer Absatz 1 eingefügt. Neben dem Kurbetrieb Travemünde werden der Kommunale Ordnungsdienst und die Polizei erfasst.</p> <p>Aus Absatz 1 wird Absatz 2. Anpassung der Formulierung auf Grund des neuen Absatz 1.</p> <p>Aus Absatz 2 wird Absatz 3. Es wird hier ergänzend der Platzverweis aufgenommen und eine Anpassung der Formulierung vorgenommen.</p> <p>Es wird einer neuer Absatz 4 eingefügt, in dem auf die Sicherstellung einer Sache bei Gefahr oder Störung nach dem LVwG hingewiesen wird.</p>



	(5) Den Anordnungen der Mitarbeitenden der Wasserrettungsdienste zur Absicherung des Badebetriebes ist Folge zu leisten.	Es wird einer neuer Absatz 5 eingefügt, die mit der Sicherung des Badebetriebes beauftragten Organisationen bzw. deren Mitarbeitende werden hier für Anordnungen im Rahmen des Badebetriebes mit aufgenommen.
<p style="text-align: center;"><b>§ 8</b> <b>Ausnahmegenehmigungen</b></p> <p>Der Kurbetrieb Travemünde kann unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung genehmigen, die auch mit Auflagen und Bedingungen verbunden sein können.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 8</b> <b>Ausnahmegenehmigungen</b></p> <p>Der Kurbetrieb Travemünde kann unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung genehmigen, die auch mit Auflagen und Bedingungen verbunden sein können.</p>	unverändert
<p style="text-align: center;"><b>§ 9</b> <b>Haftung</b></p> <p>Die Hansestadt Lübeck haftet nur, wenn der Schaden von ihr, ihren Bediensteten oder von ihr beauftragten Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist. Dieses gilt nicht bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 9</b> <b>Haftung</b></p> <p>Die Hansestadt Lübeck haftet nur, wenn der Schaden von ihr, ihren Bediensteten oder von ihr beauftragten Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist. Dieses gilt nicht bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.</p>	unverändert
<p style="text-align: center;"><b>§ 10</b> <b>Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 134 Abs. 5 Gemeindeordnung handelt, wer im Strandgebiet vorsätzlich oder fahrlässig entgegen</p> <p>a) § 3 Abs. 2 a) Rad fährt, sonstige Fahrzeuge – außer Kinderwagen und Rollstühlen - benutzt oder abstellt,</p> <p>b) § 3 Abs. 2 b) Musik darbietet oder mit technischen Geräten akustische und/oder optische Wiedergaben vornimmt, sofern andere Strandbenutzer dadurch gestört werden können,</p> <p>c) 3 Abs. 2 c) Papier, Obst- und Speisereste, Flaschen, Glas, Zigaretten- oder Zigarrenstummel und andere Abfälle wegwirft, ohne die dafür aufgestellten Behälter zu nutzen</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 10</b> <b>Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 134 Abs. 5 Gemeindeordnung handelt, wer im Strandgebiet vorsätzlich oder fahrlässig entgegen</p> <p>a) § 3 Abs. 2 a) Rad fährt, sonstige Fahrzeuge – außer Kinderwagen, Rollstühle sowie Rettungs- und Strandreinigungsfahrzeugen - benutzt oder abstellt,</p> <p>b) § 3 Abs. 2 b) Musik darbietet oder mit technischen Geräten akustische und/oder optische Wiedergaben vornimmt, sofern andere Strandbenutzer dadurch gestört werden können,</p> <p>c) § 3 Abs. 2 c) Papier, Speisereste, Plastikflaschen, Glas, Tabakerzeugnisse (insbesondere Zigaretten- und Zigarrenstummeln) sowie Hundekot und andere Abfälle wegwirft, liegen lässt oder vergräbt, ohne die dafür aufgestellten Behälter zu nutzen,</p>	<p>Ergänzung der Fahrzeuge zur Klarstellung.</p> <p>unverändert</p> <p>Hier wird analog der Änderungen in § 3 Abs. 2 c) angepasst.</p>



<p>d) § 3 Abs. 2 d) offene Feuer abbrennt, grillt sowie lagert, ausgenommen das Strandgebiet nach § 1 Abs. 2 Buchstabe b),</p> <p>e) § 3 Abs. 2 e) Zelte, Wohnwagen sowie Wohnmobile aufstellt,</p> <p>f) § 3 Abs. 2 f) mehrleinige Drachen steigen lässt.</p> <p>g) § 4 Abs. 1 Hunde, außer in den dafür besonders gekennzeichneten Abschnitten (Hundestrand) und der Zeit vom 1. April bis zum 30. September (einschließlich) mitführt, ohne dass es sich um bestimmungsgemäß eingesetzte Dienst-, Behindertenbegleit - oder Blindenhunde handelt,</p> <p>h) § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 1. April bis zum 30. September reitet.</p> <p>(2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden. Sie beträgt bis zu 500 Euro.</p>	<p>d) § 3 Abs. 2 d) offener Feuer oder Feuerwerk abbrennt, grillt oder kocht,</p> <p>e) § 3 Abs. 2 e) Zelte, Wohnwagen sowie Wohnmobile aufstellt, <b>nächtigt oder campiert,</b></p> <p>f) § 3 Abs. 2 f) mehrleinige Drachen <b>oder Drohnen</b> steigen lässt,</p> <p>g) § 3 Abs. 4 sich ohne Bekleidung außerhalb der besonders dafür gekennzeichneten Strandabschnitte (Freikörperkultur - FKK) aufhält,</p> <p><b>h) einer Anordnung nach § 7 wiederholt nicht nachkommt.</b></p> <p>(2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden, <b>sie beträgt nach § 17 Abs. 1 OWiG mindestens 5 Euro, höchstens 1.000 Euro.</b></p>	<p><b>Hier wird analog der Änderungen in § 3 Abs. 2 d) angepasst.</b></p> <p><b>Hier wird analog der Änderungen in § 3 Abs. 2 e) angepasst.</b></p> <p><b>Hier wird analog der Änderungen in § 3 Abs. 2 f) angepasst.</b></p> <p><b>Hier wird analog der Ergänzung in § 3 Abs. 4 ergänzt und einer neuer Buchstabe g) geschaffen.</b></p> <p><b>Die Tatbestände und die Ahnung zum Mitführen von Hunden und Reiten sind nunmehr in § 4 Abs. 3 geregelt.</b></p> <p><b>Es wird hier die ergänzende Möglichkeit eines Bußgeldes bei Verweigerung gegen Anordnungen der Strandaufsicht aufgenommen und ein neuer Buchstabe h) geschaffen.</b></p> <p><b>Die Höhe des Bußgeldes wird an die Regelungen des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) angepasst.</b></p>
---	--	---



<p>Lübeck, den 01.04.2019 Der Bürgermeister</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 11</b> <b>Inkrafttreten</b></p> <p>(1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>(2) Gleichzeitig tritt die Satzung der Hansestadt Lübeck über die Ordnung im Strandgebiet des Ostseeheilbades Travemünde (Strandsatzung) vom 04.09.2003 zuletzt geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 01.04.2019 außer Kraft.</p> <p>Lübeck, den xx.xx.2025</p> <p>Der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck</p>	<p>Es wird ein neuer § 11 zur Regelung des Inkrafttretens eingefügt.</p> <p>Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und löst damit die bisherige Satzung ab.</p> <p>Hier folgt das Datum der Ausfertigung.</p>
---	---	---





LÜBECK  Kurbetrieb Travemünde  
 Strandsatzung  
**Anlage 1**  
 Kurststrand  
 Luftbild vom 21.04.2013

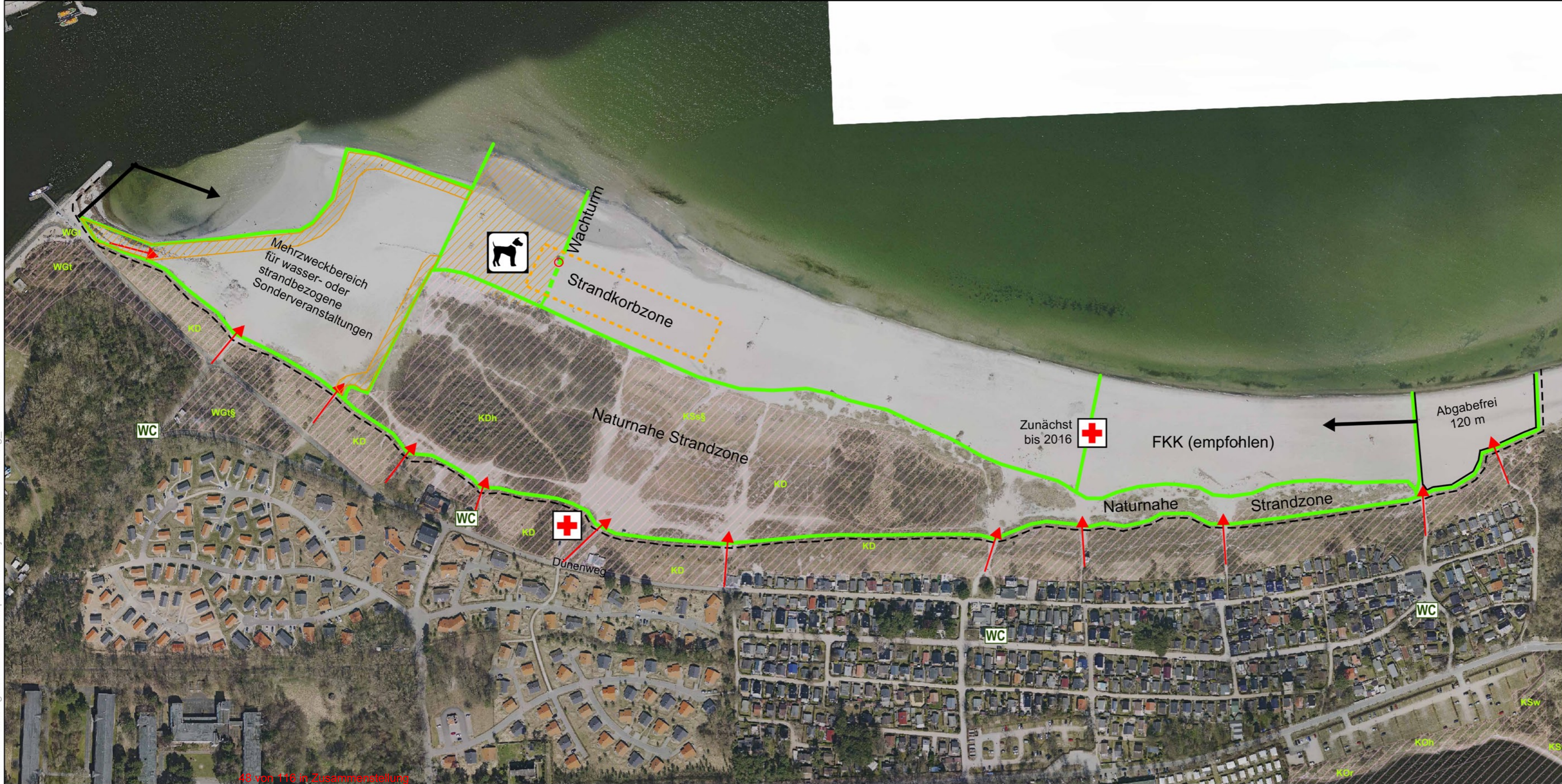
 Grenze des Geltungsbereiches  
 Strandkorbzone  
 Abgabepflichtiger Strand  
 Toiletten  
 DLRG-Station

0 50 100 Meter  
 Maßstab 1:3.000  
 Datum 25.03.2015

Hansestadt Lübeck  
 Bereich Umwelt-, Natur-  
 und Verbraucherschutz







LÜBECK Kurbetrieb Travemünde  
Strandsatzung  
**Anlage 3**  
Privallstrand

Luftbild vom 21.04.2013

- Grenze des Geltungsbereiches
- Hundestrand & Zugänge
- Strandzugang
- Abgabepflichtiger Strand
- Toiletten
- DRK-Station / Wachturm
- Geschützte Biotope

0 50 100 Meter  
Maßstab 1:3.000  
Datum 25.03.2015



► **Nr. VO/2025/13933**  
öffentlich

Lübeck, 30.01.2025

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Kerstin Bruhse (E-Mail: kerstin.bruhse@luebeck.de Telefon: 122-2324)

## Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Dornbreite

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

- Das mit einem bis zum 31.12.2027 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Birgit Kopmann belastete Grundstück in Lübeck, **Dornbreite 79** ist vorzeitig mit der Erbbauberechtigten um 60 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 188.188,00 EUR (= 3.763,76 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist in der Anlage 2 darstellt.
- Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschl. der Grunderwerbsteuer sowie evtl. Erschließungskosten und Anschlussbeiträge, sind von der Erbbauberechtigten zu tragen.

### **Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 – Recht	Keine rechtlichen Bedenken
5.610 - Stadtplanung	Zustimmung

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


Ja

Nein- Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder/Jugendliche durch den Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages nicht gegeben sind.

Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	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"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

Die Erbbauberechtigte hat schriftlich erklärt (s. Anlage 6), dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht.

### **Begründung:**

Mit Schreiben vom 10.10.2024 wurde die Erbbauberechtigte gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechts informiert.

Die Erbbauberechtigte erklärte am 08.01.2025, dass sie das Erbbaurecht um 60 Jahre und unter Anwendung des vorgenannten Bürgerschaftsbeschlusses verlängern will.

Unter Berücksichtigung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag gem. den Eckpunkten der Anlage 2 zu schließen

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 – Eckpunkte des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages
- Anlage 3 – Berechnungsbogen
- Anlage 4 – Lageplan mit Luftbild
- Anlage 5 – Lageplan
- Anlage 6 – Öffentlichkeit

Senatorin Pia Steinrücke

Bereich: 2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften Anlage zur Vorlage vom 30.01.2025  
 Produkt: 111020 - Grundstücksmanagement VO-Nr. 2025/13933

## 2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

**KONSUMTIV**

Anlage 1

Finanzielle Auswirkungen in €	2025	2026	2027	2028
Erträge	1.614,74 *)	3.185,19	3.185,19	3.185,19
Aufwendungen				
<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>1.614,74</b>	<b>3.185,19</b>	<b>3.185,19</b>	<b>3.185,19</b>
Einzahlungen	1.614,74	3.185,19	3.185,19	3.185,19
Auszahlungen				
<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>1.614,74</b>	<b>3.185,19</b>	<b>3.185,19</b>	<b>3.185,19</b>

\*) 1.614,74 EUR = 2. Quartale alter EBZ: 22,14 EUR + 2. Quartale neue EBZ: 1.592,60 EUR

2025	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt			Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen	x	x	Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend				
Haushaltsentlastend	x	x	x	x
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2025	Bezifferung	Bezeichnung
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	111020000.4411001	Grundstücksmanagement - Erträge aus Erbbaurecht	1.614,74
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>1.614,74</b>
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111020000.6411001	Grundstücksmanagement - Einzahlungen aus Erbbaurecht	1.614,74
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>1.614,74</b>

## Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

### hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Dornbreite 79

---

#### **Gegenstand**

Das mit einem bis zum **31.12.2027** befristeten Erbbaurecht für

*Frau Birgit K o o p m a n n*

belastete Grundstück in Lübeck, **Dornbreite 79** (Flurstück 26/6, Flur 004 der Gemarkung Krempelsdorf) ist vorzeitig um **60 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 10.10.2024 wurde die Erbbauberechtigte über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 02.01.2025 teilte die Erbbauberechtigte mit, dass sie das Erbbaurecht um 60 Jahre verlängern möchte.

Auf Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag unter Berücksichtigung folgender **Eckpunkte** zu schließen (vgl. Berechnungsbogen in Anlage 3):

- Laufzeit:** **60 Jahre**  
Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.
- Dinglicher Erbbauzins:** **3.763,76 EUR / Jahr**  
Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2) beträgt 2 % des aktuellen Grundstückswertes (ohne 10 %-igen Aufschlag) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen.
- Grundstückswert:** **188.188,00 EUR**  
Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **7.527,52 EUR / Jahr**  
Der wertgesicherte Erbbauzins darf in den ersten 20 Jahren 4 % des Ausgangsbodenwertes nicht übersteigen. Ab dem 21. Jahr erfolgt die wertgesicherte Anpassung dann uneingeschränkt.
5. **unrentierlicher Grundstücksanteil:** **3.350,50 EUR / Jahr**  
Gem. Beschlusspunkt 5 ist der Erbbauzins-Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Grundstücksflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m<sup>2</sup> hinausgehen, auf ½ schuldrechtlich zu ermäßigen (Anlage 2 und 3).
6. **Mischerbbauzins:** **3.185,19 EUR / Jahr**  
Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 6 unter Anwendung der Mischzinsberechnung schuldrechtlich ermäßigt werden. Diese Mischzinsregelung gilt nur für Erbbauverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren.
7. **Familienermäßigung:** entfällt  
Gem. Beschlusspunkt 7 kann der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins für jedes im Haushalt lebende Kind, für das Kindergeld bezogen wird, um 10 % ermäßigt werden. Die Ermäßigung wird max. für drei Kinder gewährt. Die Ermäßigung wird nicht gewährt, wenn weiteres Wohneigentum besteht oder Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung generiert werden.
8. **Härtefallregelung:** **entfällt**  
Gem. Beschlusspunkt 8 kann der vereinbarte Erbbauzins weiterhin schuldrechtlich um 50 % ermäßigt werden, wenn der Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtigter ist und die Einkommensgrenzen gem. den §§ 20 - 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) für einen Wohnberechtigungsschein nicht überschritten werden.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten, einschließlich der Grunderwerbsteuer, sind von der Erbbauberechtigten zu tragen.

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften  
280.4 - Erbbaurechtsmanagement

Sachbearbeiterin: Kerstin Bruhse  
App.: 122 - 2324

10.10.2024

### Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LH 1919
Grundstück in Lübeck:	Dornbreite 79
Grundstücksgröße:	770 m <sup>2</sup>
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2027

### Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m <sup>2</sup> :	260,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m <sup>2</sup> :	770 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
angepasster Richtwert:	260,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m <sup>2</sup> :	0,94
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup> :	244,40 EUR
angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	<b>188.188,00 EUR</b>

<b>Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:</b>	<b>188.188,00 EUR</b>
--	-----------------------

### Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	188.188,00 EUR
Erbbauzins 2 %:	3.763,76 EUR
Erbbauzins pro m <sup>2</sup> :	4,89 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m <sup>2</sup> :	2,45 EUR

<b>dinglicher Erbbauzins:</b>	<b>3.763,76 EUR</b>
-------------------------------	---------------------

(monatlich 313,65 EUR)

### Schuldrechtliche Ermäßigungen

#### Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m <sup>2</sup> :				
600 m <sup>2</sup>	x	4,89 EUR/m <sup>2</sup>		2.934,00 EUR
170 m <sup>2</sup>	x	2,45 EUR/m <sup>2</sup>		416,50 EUR

<b>Erbbauzins gesamt:</b>	<b>3.350,50 EUR</b>
---------------------------	---------------------

entspricht 1,78 %

(monatlich 279,21 EUR)

#### Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:	60 Jahre			
3 Jahre	x	44,28 EUR		132,84 EUR
57 Jahre	x	3.350,50 EUR		190.978,50 EUR
			gesamt:	191.111,34 EUR

<b>Mischzins:</b>	<b>3.185,19 EUR</b>
-------------------	---------------------

entspricht 1,69 %

(monatlich 265,43 EUR)

#### Familienermäßigung

(pro kindergeldberechtigtem Kind im Haushalt 10 %; max. für 3 Kinder)

- entfällt -

#### Härtefallregelung

- entfällt -

### Kappungsgrenze für Erhöhungen

(in den ersten 20 Jahren ab Vertragsschluss gem. VO/2023/12072)

<b>Kappungsgrenze von 4 %:</b>	<b>7.527,52 EUR</b>
--------------------------------	---------------------



<h2>Hansestadt LÜBECK</h2> <p>2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften</p>			
Gemarkung:	Krepelsdorf	Maßstab:	1:500
Flur:	4	Datum:	30.01.2025
		Bearbeiter:	Meynberg



Koopmann Birgit  
Name

23556 Lübeck, Dornbreite 79  
Anschrift

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften  
Fischstraße 1-3  
**23539 Lübeck**

Fachbereich 2
Eing.: 17. Jan. 2025 <i>ec</i>
Wirtschaft und Liegenschaften

### Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Dornbreite 79 - LH 1919

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck über die Verlängerung des o.g. Erbbaurechts.

Sie als Erbbauberechtigte haben die Wahl, ob Ihr Anliegen im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll.

Dabei werden Informationen wie der Namen der Erbbauberechtigten, Adresse des Erbbaurechts, Laufzeit des Erbbaurechts, Höhe des Erbbauzinses und auch die Höhe des Grundstückswertes veröffentlicht.

Kreuzen Sie bitte an, ob die Verlängerung Ihres Erbbaurechtes im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll und schicken Sie dieses Anschreiben unterzeichnet von allen Erbbauberechtigten an die Hansestadt Lübeck zurück.

Die Beratung und Entscheidung über mein Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil  
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

15.1.25  
Datum

Birgit Koopmann  
Unterschrift der Erbbauberechtigten

**Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!**



► **Nr. VO/2025/13934**  
öffentlich

Lübeck, 30.01.2025

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Kerstin Bruhse (E-Mail: kerstin.bruhse@luebeck.de Telefon: 122-2324)

## Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Niendorfer Straße

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.12.2025 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Herrn Markus Nolte belastete Grundstück in Lübeck, **Niendorfer Straße 150** ist vorzeitig mit dem Erbbauberechtigten um 30 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 204.085,00 EUR (= 4.081,70 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist in der Anlage 2 darstellt.
- Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschl. der Grunderwerbsteuer sowie evtl. Erschließungskosten und Anschlussbeiträge sind von dem Erbbauberechtigten zu tragen.

### Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 – Recht	Keine rechtlichen Bedenken
5.610 - Stadtplanung	Zustimmung

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


Ja

Nein- Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder/Jugendliche durch den Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages nicht gegeben sind.

Die Maßnahme ist:

- neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja (Anlage 1)  
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- Nein  
 Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

Der Erbbauberechtigte hat schriftlich erklärt (s. Anlage 6), dass er eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht.

### **Begründung:**

Mit Schreiben vom 02.04.2024 und 13.01.2025 wurde der Erbbauberechtigte gem. Bürger-schaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des aus-laufenden Erbbaurechts informiert.

Der Erbbauberechtigte erklärte am 02.01.2025 dass er das Erbbaurecht um 30 Jahre und unter Anwendung des vorgenannten Bürger-schaftsbeschlusses verlängern will.

Unter Berücksichtigung des Bürger-schaftsbeschlusses vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag gem. den Eckpunkten der Anlage 2 zu schließen

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 – Eckpunkte des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages
- Anlage 3 – Berechnungsbogen
- Anlage 4 – Lageplan mit Luftbild
- Anlage 5 – Lageplan
- Anlage 6 – Öffentlichkeit

Senatorin Pia Steinrücke



## Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

### hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Niendorfer Straße 150

---

#### **Gegenstand**

Das mit einem bis zum **31.12.2025** befristeten Erbbaurecht für

*Herrn Markus Nolte*

belastete Grundstück in Lübeck, **Niendorfer Straße 150** (Flurstück 8/2, Flur 001 der Gemarkung Moisling) ist vorzeitig um **30 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 02.04.2024 und 13.01.2025 wurde der Erbbauberechtigte über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 02.01.2025 teilte der Erbbauberechtigte mit, dass er das Erbbaurecht um 30 Jahre verlängern möchte.

Auf Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag unter Berücksichtigung folgender **Eckpunkte** zu schließen (vgl. Berechnungsbogen in Anlage 3):

- Laufzeit:** **30 Jahre**  
Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.
- Dinglicher Erbbauzins:** **4.081,70 EUR / Jahr**  
Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2) beträgt 2 % des aktuellen Grundstückswertes (ohne 10 %-igen Aufschlag) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen.
- Grundstückswert:** **204.085,00 EUR**  
Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **8.163,40 EUR / Jahr**  
Der wertgesicherte Erbbauzins darf in den ersten 20 Jahren 4 % des Ausgangsbodenwertes nicht übersteigen. Ab dem 21. Jahr erfolgt die wertgesicherte Anpassung dann uneingeschränkt.
5. **unrentierlicher Grundstücksanteil:** **3.483,30 EUR / Jahr**  
Gem. Beschlusspunkt 5 ist der Erbbauzins-Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Grundstücksflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m<sup>2</sup> hinausgehen, auf ½ schuldrechtlich zu ermäßigen (Anlage 2 und 3).
6. **Mischerbbauzins:** **3.369,29 EUR / Jahr**  
Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 6 unter Anwendung der Mischzinsberechnung schuldrechtlich ermäßigt werden. Diese Mischzinsregelung gilt nur für Erbbauverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren.
7. **Familienermäßigung:** **2.965,43 EUR / Jahr**  
Gem. Beschlusspunkt 7 kann der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins für jedes im Haushalt lebende Kind, für das Kindergeld bezogen wird, um 10 % ermäßigt werden. Die Ermäßigung wird max. für drei Kinder gewährt. Die Ermäßigung wird nicht gewährt, wenn weiteres Wohneigentum besteht oder Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung generiert werden.
8. **Härtefallregelung:** **entfällt**  
Gem. Beschlusspunkt 8 kann der vereinbarte Erbbauzins weiterhin schuldrechtlich um 50 % ermäßigt werden, wenn der Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtigter ist und die Einkommensgrenzen gem. den §§ 20 - 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) für einen Wohnberechtigungsschein nicht überschritten werden.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten, einschließlich der Grunderwerbsteuer, sind von dem Erbbauberechtigten zu tragen.

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften  
280.4 - Erbbaurechtsmanagement

Sachbearbeiterin: Kerstin Bruhse  
App.: 122 - 2324

28.03.2024

### Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LM 1931
Grundstück in Lübeck:	Niendorfer Straße 150
Grundstücksgröße:	1.641 m <sup>2</sup>
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2025

### Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m <sup>2</sup> :	170,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m <sup>2</sup> :	1.000 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
angepasster Richtwert:	170,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m <sup>2</sup> :	0,88
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup> :	149,60 EUR
angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	<b>149.600,00 EUR</b>
Richtwert je m <sup>2</sup> :	170,00 EUR
Grundstücksgröße über 1.000 m <sup>2</sup> :	641 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient über 1.000 m <sup>2</sup> :	0,5
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> über 1.000 m <sup>2</sup> :	85,00 EUR
angepasster Bodenwert über 1.000 m <sup>2</sup> :	<b>54.485,00 EUR</b>
<b>Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:</b>	<b>204.085,00 EUR</b>

### Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	149.600,00 EUR
Erbbauzins 2 %:	2.992,00 EUR
Erbbauzins pro m <sup>2</sup> :	2,99 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m <sup>2</sup> :	1,50 EUR
Bodenwert über 1.000 m <sup>2</sup>	54.485,00 EUR
Erbbauzins 2%:	1.089,70 EUR
Erbbauzins pro m <sup>2</sup> :	1,70 EUR
<b>dinglicher Erbbauzins:</b>	<b>4.081,70 EUR</b>

(monatlich 340,14 EUR)

### Schuldrechtliche Ermäßigungen

#### Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m <sup>2</sup> :			
600 m <sup>2</sup>	x	2,99 EUR/m <sup>2</sup>	1.795,20 EUR
400 m <sup>2</sup>	x	1,50 EUR/m <sup>2</sup>	598,40 EUR
ab 1.001 m <sup>2</sup> :			
641 m <sup>2</sup>	x	1,70 EUR/m <sup>2</sup>	1.089,70 EUR
<b>Erbbauzins gesamt:</b>			<b>3.483,30 EUR</b>

(monatlich 290,28 EUR)

#### Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:	30 Jahre		
1 Jahre	x	62,92 EUR	62,92 EUR
29 Jahre	x	3.483,30 EUR	101.015,70 EUR
			gesamt:
			101.078,62 EUR
<b>Mischzins:</b>			<b>3.369,29 EUR</b>

(monatlich 280,77 EUR)

#### Familienermäßigung

(pro kindergeldberechtigtem Kind im Haushalt 10 %; max. für 3 Kinder)

Anzahl der Kinder:	2	20 % Familienermäßigung	673,86 EUR
<b>verbleibender zu zahlender Erbbauzins:</b>			<b>2.695,43 EUR</b>

entspricht 1,32 %

(monatlich 224,62 EUR)

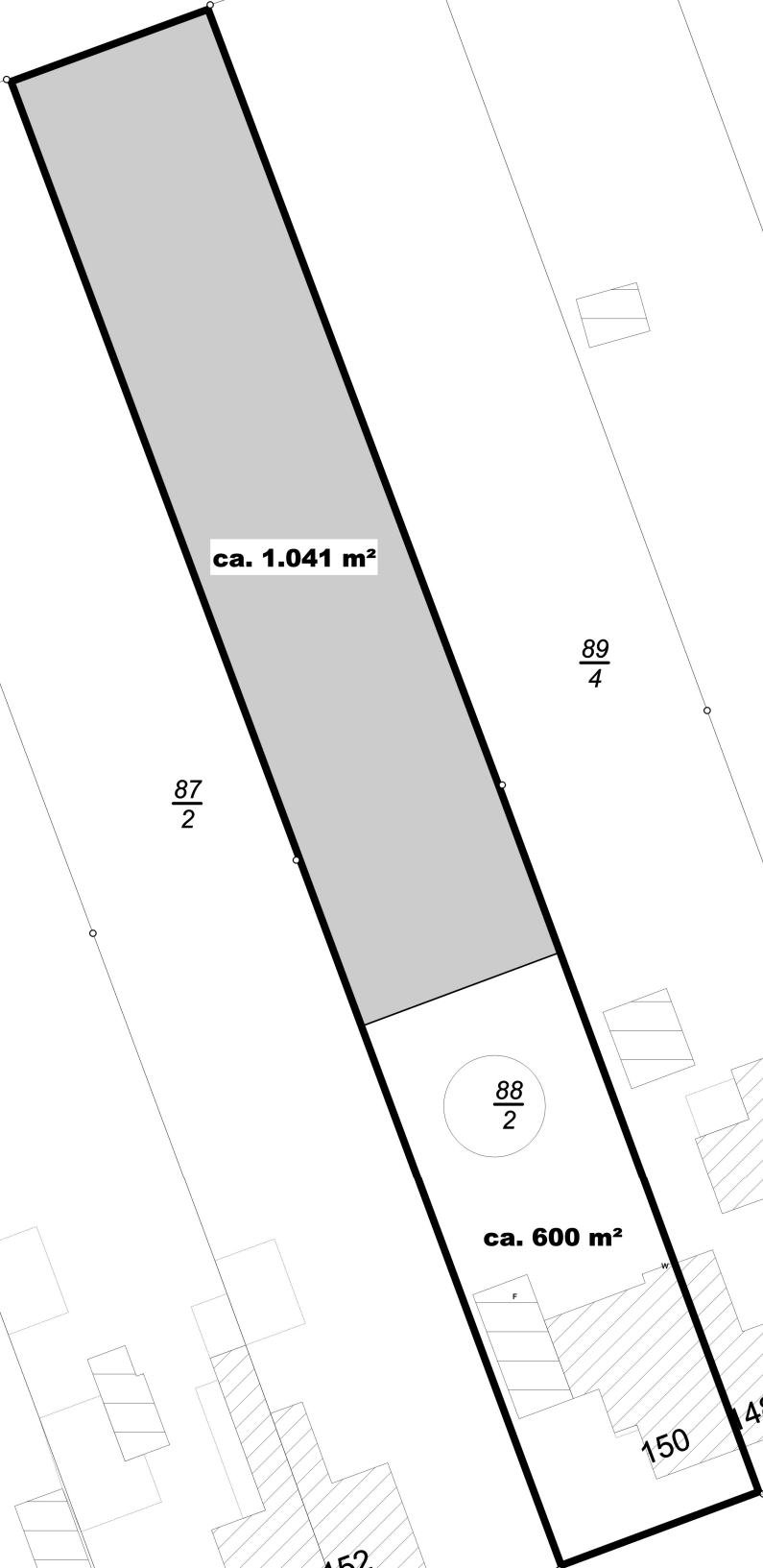
#### Härtefallregelung

- entfällt -

#### Kappungsgrenze für Erhöhungen

(in den ersten 20 Jahren ab Vertragsschluss gem. VO/2023/12072)

<b>Kappungsgrenze von 4 %:</b>	<b>8.163,40 EUR</b>
--------------------------------	---------------------



# Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Moising

Maßstab: 1:500

Flur: 1

Datum: 30.01.2025

Bearbeiter: Meynberg



**Hansestadt LÜBECK** 

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Moisling

Maßstab: 1:500

Flur: 1

Datum: 30.01.2025  
 Bearbeiter: Meynberg

Nolte Markus  
Name

Niendorferstr. 150  
Anschrift

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften  
Fischstraße 1-3  
**23539 Lübeck**

Fachbereich 2
Eing.: 20. Jan. 2025 <i>ec</i>
Wirtschaft und Liegenschaften

### **Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Niendorfer Straße 150 – LM 1931**

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck über die Verlängerung des o.g. Erbbaurechts.

Sie als Erbbauberechtigter haben die Wahl, ob Ihr Anliegen im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll.

Dabei werden Informationen wie der Namen des Erbbauberechtigten, Adresse des Erbbaurechts, Laufzeit des Erbbaurechts, Höhe des Erbbauzinses und auch die Höhe des Grundstückswertes veröffentlicht.


Kreuzen Sie bitte an, ob die Verlängerung Ihres Erbbaurechtes im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll und schicken Sie dieses Anschreiben unterzeichnet von allen Erbbauberechtigten an die Hansestadt Lübeck zurück.

Die Beratung und Entscheidung über mein Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil  
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

16.01.2025  
Datum

  
Unterschrift des Erbbauberechtigten

**Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!**



► **Nr. VO/2025/13935**  
**öffentlich**

**Lübeck, 30.01.2025**

## **Vorlage** **-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften**

**Bearbeitung:** Kerstin Bruhse (E-Mail: kerstin.bruhse@luebeck.de Telefon: 122-2324)

## **Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Am Pohl**

### **Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

- Das mit einem bis zum 31.12.2025 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Herrn Rüdiger Frost belastete Grundstück in Lübeck, **Am Pohl 46** ist vorzeitig mit dem Erbbauberechtigten um 40 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 258.192,00 EUR (= 5.163,84 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist in der Anlage 2 darstellt.
- Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschl. der Grunderwerbsteuer sowie evtl. Erschließungskosten und Anschlussbeiträge sind von dem Erbbauberechtigten zu tragen.

### **Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 – Recht	Keine rechtlichen Bedenken
5.610 - Stadtplanung	Zustimmung

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

Ja  
 Nein-

Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder/Jugendliche durch den Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages nicht gegeben sind.

Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	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"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

Der Erbbauberechtigte hat schriftlich erklärt (s. Anlage 6), dass er eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht.

### **Begründung:**

Mit Schreiben vom 28.03.2024 und 13.01.2025 wurde der Erbbauberechtigte gem. Bürgerchaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechts informiert.

Der Erbbauberechtigte erklärte am 17.12.2024 dass er das Erbbaurecht um 40 Jahre und unter Anwendung des vorgenannten Bürgerchaftsbeschlusses verlängern will.

Unter Berücksichtigung des Bürgerchaftsbeschlusses vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag gem. den Eckpunkten der Anlage 2 zu schließen

.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 – Eckpunkte des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages
- Anlage 3 – Berechnungsbogen
- Anlage 4 – Lageplan mit Luftbild
- Anlage 5 – Lageplan
- Anlage 6 – Öffentlichkeit

Senatorin Pia Steinrücke



## Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

### hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Am Pohl 46

---

#### Gegenstand

Das mit einem bis zum **31.12.2025** befristeten Erbbaurecht für

*Herrn Rüdiger Frost*

belastete Grundstück in Lübeck, **Am Pohl 46** (Flurstück 379/67, Flur 012 der Gemarkung St. Gertrud) ist vorzeitig um **40 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 28.03.2024 und 13.01.2025 wurde der Erbbauberechtigte über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 20.01.2025 teilte der Erbbauberechtigte mit, dass er das Erbbaurecht um 40 Jahre verlängern möchte.

Auf Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag unter Berücksichtigung folgender **Eckpunkte** zu schließen (vgl. Berechnungsbogen in Anlage 3):

- Laufzeit:** **40 Jahre**  
Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.
- Dinglicher Erbbauzins:** **5.163,84 EUR / Jahr**  
Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2) beträgt 2 % des aktuellen Grundstückswertes (ohne 10 %-igen Aufschlag) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen.
- Grundstückswert:** **258.192,00 EUR**  
Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **10.327,68 EUR / Jahr**  
Der wertgesicherte Erbbauzins darf in den ersten 20 Jahren 4 % des Ausgangsbodenwertes nicht übersteigen. Ab dem 21. Jahr erfolgt die wertgesicherte Anpassung dann uneingeschränkt.
5. **unrentierlicher Grundstücksanteil:** **4.165,92 EUR / Jahr**  
Gem. Beschlusspunkt 5 ist der Erbbauzins-Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Grundstücksflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m<sup>2</sup> hinausgehen, auf ½ schuldrechtlich zu ermäßigen (Anlage 2 und 3).
6. **Mischerbbauzins:** **4.063,18 EUR / Jahr**  
Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 6 unter Anwendung der Mischzinsberechnung schuldrechtlich ermäßigt werden. Diese Mischzinsregelung gilt nur für Erbbauverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren.
7. **Familienermäßigung:** **entfällt**  
Gem. Beschlusspunkt 7 kann der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins für jedes im Haushalt lebende Kind, für das Kindergeld bezogen wird, um 10 % ermäßigt werden. Die Ermäßigung wird max. für drei Kinder gewährt. Die Ermäßigung wird nicht gewährt, wenn weiteres Wohneigentum besteht oder Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung generiert werden.
8. **Härtefallregelung:** **entfällt**  
Gem. Beschlusspunkt 8 kann der vereinbarte Erbbauzins weiterhin schuldrechtlich um 50 % ermäßigt werden, wenn der Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtigter ist und die Einkommensgrenzen gem. den §§ 20 - 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) für einen Wohnberechtigungsschein nicht überschritten werden.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten, einschließlich der Grunderwerbsteuer, sind von dem Erbbauberechtigten zu tragen.

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften  
280.4 - Erbbaurechtsmanagement

Sachbearbeiterin: Kerstin Bruhse  
App.: 122 - 2324

27.03.2024

### Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LG 3948
Grundstück in Lübeck:	Am Pohl 46
Grundstücksgröße:	978 m <sup>2</sup>
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2025

### Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m <sup>2</sup> :	300,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m <sup>2</sup> :	978 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
angepasster Richtwert:	300,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m <sup>2</sup> :	0,88
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup> :	264,00 EUR
<b>Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:</b>	<b>258.192,00 EUR</b>

### Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	258.192,00 EUR
Erbbauzins 2 %:	5.163,84 EUR
Erbbauzins pro m <sup>2</sup> :	5,28 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m <sup>2</sup> :	2,64 EUR
<b>dinglicher Erbbauzins:</b>	<b>5.163,84 EUR</b>

(monatlich 430,32 EUR)

### Schuldrechtliche Ermäßigungen

#### Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m <sup>2</sup> :			
600 m <sup>2</sup>	x	5,28 EUR/m <sup>2</sup>	3.168,00 EUR
378 m <sup>2</sup>	x	2,64 EUR/m <sup>2</sup>	997,92 EUR

<b>Erbbauzins gesamt:</b>	<b>4.165,92 EUR</b>
	<b>entspricht 1,61 %</b>

(monatlich 347,16 EUR)

#### Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:	40 Jahre		
1 Jahre	x	56,24 EUR	56,24 EUR
39 Jahre	x	4.165,92 EUR	162.470,88 EUR
		gesamt:	162.527,12 EUR

<b>Mischzins:</b>	<b>4.063,18 EUR</b>
	<b>entspricht 1,57 %</b>

(monatlich 338,60 EUR)

#### Familienermäßigung

(pro kindergeldberechtigtem Kind im Haushalt 10 %; max. für 3 Kinder)

- entfällt -

#### Härtefallregelung

- entfällt -

### Kappungsgrenze für Erhöhungen

(in den ersten 20 Jahren ab Vertragsschluss gem. VO/2023/12072)

<b>Kappungsgrenze von 4 %:</b>	<b>10.327,68 EUR</b>
--------------------------------	----------------------



**Hansestadt LÜBECK** 



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Gertrud

Maßstab: 1:500

Flur: 12

Datum: 28.09.2023  
 Bearbeiter: Meynberg



**Hansestadt LÜBECK** 

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Gertrud

Maßstab: 1:500

Flur: 12

Datum: 28.09.2023  
 Bearbeiter: Meynberg

Rüdiger Frost

Name

Am Pohl 46 Lübeck

Anschrift

Hansestadt Lübeck  
 Der Bürgermeister  
 Bereich Wirtschaft und Liegenschaften  
 Fischstraße 1-3  
**23539 Lübeck**

Fachbereich 2

Eing.: 23. Jan. 2025 EC

Wirtschaft und Liegenschaften

### Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Am Pohl 46 - LG 3948

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck über die Verlängerung des o.g. Erbbaurechts.

Sie als Erbbauberechtigter haben die Wahl, ob Ihr Anliegen im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll.

Dabei werden Informationen wie der Namen des Erbbauberechtigten, Adresse des Erbbaurechts, Laufzeit des Erbbaurechts, Höhe des Erbbauzinses und auch die Höhe des Grundstückswertes veröffentlicht.

Kreuzen Sie bitte an, ob die Verlängerung Ihres Erbbaurechtes im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll und schicken Sie dieses Anschreiben unterzeichnet von allen Erbbauberechtigten an die Hansestadt Lübeck zurück.

Die Beratung und Entscheidung über mein Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil  
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

20.01.2025

Datum

Rüdiger Frost

Unterschrift des Erbbauberechtigten

**Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!**



► **Nr. VO/2025/13936**  
öffentlich

Lübeck, 30.01.2025

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Kerstin Bruhse (E-Mail: kerstin.bruhse@luebeck.de Telefon: 122-2324)

## Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Ebner-Eschenbach-Straße

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

- Das mit einem bis zum 31.12.2048 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Helga Grigull belastete Grundstück in Lübeck, **Ebner-Eschenbach-Straße 50** ist vorzeitig mit der zukünftigen Erbbauberechtigten, Frau Nicole Repp um 45 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 178.808,00 EUR (= 3.576,16 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist in der Anlage 2 darstellt.
- Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschl. der Grunderwerbsteuer sowie evtl. Erschließungskosten und Anschlussbeiträge sind von der zukünftigen Erbbauberechtigten zu tragen.

### **Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 – Recht	Keine rechtlichen Bedenken
5.610 - Stadtplanung	Zusimmung

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

Ja

Nein- Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder/Jugendliche durch den Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages nicht gegeben sind.

Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	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"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

Die zukünftige Erbbauberechtigte hat schriftlich erklärt (s. Anlage 6), dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht.

### **Begründung:**

Mit Schreiben vom 20.12.2024 wurde die zukünftige Erbbauberechtigte gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechts informiert.

Die zukünftige Erbbauberechtigte erklärte am 10.01.2025 dass sie das Erbbaurecht um 45 Jahre und unter Anwendung des vorgenannten Bürgerschaftsbeschlusses verlängern will. Der Erbbaurechtskaufvertrag und der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag sollen in einem Notartermin beurkundet werden.

Unter Berücksichtigung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag gem. den Eckpunkten der Anlage 2 zu schließen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 – Eckpunkte des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages
- Anlage 3 – Berechnungsbogen
- Anlage 4 – Lageplan mit Luftbild
- Anlage 5 – Lageplan
- Anlage 6 – Öffentlichkeit

Senatorin Pia Steinrücke



## Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

### hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Ebner-Eschenbach-Straße 50

---

#### Gegenstand

Das mit einem bis **31.12.2048** befristeten Erbbaurecht für

*Frau Helga Grigull*

belastete Grundstück in Lübeck, **Ebner-Eschenbach-Straße 50** (Flurstück 54/17, Flur 006 der Gemarkung St. Jürgen) ist vorzeitig mit der zukünftigen Erbbauberechtigten

*Frau Nicole R e p p*

um **45 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 20.12.2024 wurde die zukünftigen Erbbauberechtigten über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 10.01.2025 teilte die zukünftige Erbbauberechtigten mit, dass sie das Erbbaurecht um 45 Jahre verlängern möchte. Der Erbbaurechtskaufvertrag und der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag sollen in einem Notartermin beurkundet werden.

Auf Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist der Erbbaurechtsverlängerungsvertrag unter Berücksichtigung folgender **Eckpunkte** zu schließen (vgl. Berechnungsbogen in Anlage 3):

- 1. Laufzeit:** **45 Jahre**  
Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.
- 2. Dinglicher Erbbauzins:** **3.576,16 EUR / Jahr**  
Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2) beträgt 2 % des aktuellen Grundstückswertes (ohne 10 %-igen Aufschlag) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen.
- 3. Grundstückswert:** **178.808,00 EUR**  
Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **7.152,32 EUR / Jahr**  
Der wertgesicherte Erbbauzins darf in den ersten 20 Jahren 4 % des Ausgangsbodenwertes nicht übersteigen. Ab dem 21. Jahr erfolgt die wertgesicherte Anpassung dann uneingeschränkt.
5. **unrentierlicher Grundstücksanteil:** **entfällt**  
Gem. Beschlusspunkt 5 ist der Erbbauzins-Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Grundstücksflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m<sup>2</sup> hinausgehen, auf ½ schuldrechtlich zu ermäßigen (Anlage 2 und 3).
6. **Mischerbbauzins:** **1.800,65 EUR / Jahr**  
Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 6 unter Anwendung der Mischzinsberechnung schuldrechtlich ermäßigt werden. Diese Mischzinsregelung gilt nur für Erbbauverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren.
7. **Familienermäßigung:** **1.620,59 EUR / Jahr**  
Gem. Beschlusspunkt 7 kann der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins für jedes im Haushalt lebende Kind, für das Kindergeld bezogen wird, um 10 % ermäßigt werden. Die Ermäßigung wird max. für drei Kinder gewährt. Die Ermäßigung wird nicht gewährt, wenn weiteres Wohneigentum besteht oder Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung generiert werden.
8. **Härtefallregelung:** **entfällt**  
Gem. Beschlusspunkt 8 kann der vereinbarte Erbbauzins weiterhin schuldrechtlich um 50 % ermäßigt werden, wenn der Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtigter ist und die Einkommensgrenzen gem. den §§ 20 - 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) für einen Wohnberechtigungsschein nicht überschritten werden.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten, einschließlich der Grunderwerbsteuer, sind von der zukünftigen Erbbauberechtigten zu tragen.

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften  
280.4 - Erbbaurechtsmanagement

Sachbearbeiterin: Kerstin Bruhse  
App.: 122 - 2324

30.01.2025

### Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LJ 1492
Grundstück in Lübeck:	Ebner-Eschenbach-Straße 50
Grundstücksgröße:	560 m <sup>2</sup>
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2048

### Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m <sup>2</sup> :	310,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m <sup>2</sup> :	560 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
angepasster Richtwert:	310,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m <sup>2</sup> :	1,03
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup> :	319,30 EUR
angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	<b>178.808,00 EUR</b>
<b>Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:</b>	<b>178.808,00 EUR</b>

### Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	178.808,00 EUR
Erbbauzins 2 %:	3.576,16 EUR
Erbbauzins pro m <sup>2</sup> :	6,39 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m <sup>2</sup> :	3,20 EUR
<b>dinglicher Erbbauzins:</b>	<b>3.576,16 EUR</b>

(monatlich 298,01 EUR)

### Schuldrechtliche Ermäßigungen

#### Unrentierlicher Grundstücksanteil

- entfällt -

### Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:	45 Jahre		
23 Jahre	x	100,20 EUR	2.304,60 EUR
22 Jahre	x	3.578,40 EUR	78.724,80 EUR
		gesamt:	81.029,40 EUR
<b>Mischzins:</b>			<b>1.800,65 EUR</b>

(monatlich 150,05 EUR)

### Familienermäßigung

(pro kindergeldberechtigtem Kind im Haushalt 10 %; max. für 3 Kinder)

Anzahl der Kinder:	1	10 % Familienermäßigung	180,07 EUR
<b>verbleibender zu zahlender Erbbauzins:</b>			<b>1.620,59 EUR</b>

(monatlich 135,05 EUR)

### Härtefallregelung

- entfällt -

### Kappungsgrenze für Erhöhungen

(in den ersten 20 Jahren ab Vertragsschluss gem. VO/2023/12072)

<b>Kappungsgrenze von 4 %:</b>	<b>7.152,32 EUR</b>
--------------------------------	---------------------



Ebner-Eschenbach-Straße

**Hansestadt LÜBECK**



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Jürgen

Maßstab: 1:500

Flur: 6

Datum: 30.01.2025  
 Bearbeiter: Meynberg



# Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: St. Jürgen

Maßstab: 1:500

Flur: 6

Datum: 30.01.2025  
 Bearbeiter: Meynberg

Nicole Repp

Name

Mörkerkestr. 10, 23534 HC

Anschrift

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften  
Fischstraße 1-3  
23539 Lübeck

**Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Ebner-Eschenbach-Straße 50 - LJ 1492**

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck über die Verlängerung des o.g. Erbbaurechts.

Sie als zukünftige Erbbauberechtigte haben die Wahl, ob Ihr Anliegen im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll.

Dabei werden Informationen wie der Namen der Erbbauberechtigten, Adresse des Erbbaurechts, Laufzeit des Erbbaurechts, Höhe des Erbbauzinses und auch die Höhe des Grundstückswertes veröffentlicht.

Kreuzen Sie bitte an, ob die Verlängerung Ihres Erbbaurechtes im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll und schicken Sie dieses Anschreiben unterzeichnet von allen Erbbauberechtigten an die Hansestadt Lübeck zurück.

Die Beratung und Entscheidung über mein Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil  
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

21.1.25

Datum

  
Unterschrift der Erbbauberechtigten**Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!**



► Nr. VO/2025/13975  
öffentlich

Lübeck, 10.02.2025

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Carsten Heckroth (E-Mail: carsten.heckroth@luebeck.de Telefon: 122-6131)

## Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
17.03.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

Die Satzung der Hansestadt Lübeck über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wird in der in Anlage 1 beigefügten Fassung beschlossen.

### **Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmend
1.300 Recht	keine rechtlichen Bedenken
2.500 Soziale Sicherung	Zustimmend
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmend

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

Ja

Nein- Begründung:

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch diese Satzung nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

SHWoSchG

Finanzielle Auswirkungen:

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

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:
**Begründung:**

Mit Beschluss vom 22.02.2018 (VO/2018/05849) hat die Bürgerschaft die Verwaltung beauftragt sich beim Land für den Erlass eines Wohnraumschutzgesetzes einzusetzen, um eine Grundlage für ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zu erhalten. Mit Schreiben von 23.04.2018 an das Land ist die Verwaltung dem Auftrag nachgekommen.

Am 05.07.2024 ist das Schleswig-Holsteinische Wohnraumschutzgesetz (SHWoSchG) in Kraft getreten. Dieses ermöglicht nach § 10 Abs.1 SHWoSchG Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und die deswegen in einer Landesverordnung benannt sind, oder für Gebiete mit dringendem Wohnungsbedarf durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können.

Ausnahmen sollen in der Satzung insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) berücksichtigt werden.

Für Wohnraum, der vor Inkrafttreten der Satzung bereits überwiegend anderen als Wohnzwecken ohne Genehmigung zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente, bedarf es keiner Genehmigung, wenn dieser zur Zeit der Nutzungsaufnahme materiell zulässig war.

Anliegen der Satzung ist, bestehenden Wohnraum zu erhalten und Umnutzungen für andere Zwecke unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Anlass ist u. a. auch die häufige Umnutzung von bestehenden Wohnungen für andere Nutzungen. 2024 wurden ca. 50 Ferienwohnungen genehmigt, die Genehmigungen erfolgten insbesondere in den die Altstadt umgebenden Wohnquartieren und in Travemünde. Bei Annahme einer gleichbleibenden Antragszahl ist für einen Zeitraum von 5 Jahren von 250 Umnutzungen auszugehen. Der Bestand an Ferienwohnungen allein in der Altstadt mit ca. 280 wird für die touristische Beherbergung zusammen mit den bestehenden Hotels als sehr gut und voll auskömmlich bewertet.

Zahlreiche andere Städte wie unter anderen Kiel, Lüneburg, Münster, Potsdam oder Nürnberg haben bereits eine entsprechende Satzung umgesetzt.

Nach § 10 Abs.1 SHWoSchG darf die Geltungsdauer der Satzung höchstens 5 Jahre betragen. Eine bestehende Satzung verlängert sich nicht automatisch, sondern kann bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen erneut erlassen werden.

Zur weiteren Begründung siehe Anlage 2.

**Anlagen:**

- 1 – Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
- 2 – Begründung zur Satzung

Senatorin Joanna Hagen

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 sowie Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. S. 957) in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes (SHWoSchG) vom 21.06.2024 (GVOBl. S. 458) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 27.03.2025 folgende Satzung erlassen:

### § 1

#### Gegenstand der Satzung

(1) In der Hansestadt Lübeck ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet.

### § 2

#### Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein.

(2) Wohnraum im Sinne der Satzung liegt nicht vor, wenn

1. der Raum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtspersonen auf Betriebsgelände oder Hausmeister:innen),
2. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig ist,
3. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann. Dies ist grundsätzlich der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen,
4. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich über einen Zeitraum von 12 Monaten nicht mehr vom Markt angenommen wird.

### § 3 Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieser Satzung ist insbesondere anzunehmen, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 v. H. der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. mehr als insgesamt zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr tage- oder wochenweise z. B. als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Beherbergung vermietet oder genutzt wird,
4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht,
5. beseitigt wird.

(2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn Wohnraum länger als sechs Monate leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter und angemessener Bemühungen in dieser Zeit nicht wieder vermietet werden konnte.

#### **§ 4 Genehmigung**

(1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Hansestadt Lübeck überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

(2) Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der gemeindlichen Satzung in bauplanungsrechtlich zulässiger Weise überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente.

Einer Genehmigung bedarf es auch dann nicht, wenn Wohnraum für die Unterbringung von Personen genutzt wird, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.

(2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(3) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird. Ausgleichsmaßnahmen können insbesondere darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt wird. Ausnahmsweise kann als Ausgleichsleistung auch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung geleistet werden.

(5) Die Genehmigung wirkt für und gegen Rechtsnachfolger:innen; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(6) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung entscheidet die Hansestadt Lübeck nach Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen innerhalb einer Frist von 3 Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

#### **§ 5 Vorrangige öffentliche Belange und schutzwürdige private Interessen**

(1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben,

1. wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde benötigt werden;
2. wenn in zentralen Lagen (z.B. in zentralen Versorgungsbereichen oder Ortszentren) Räume im Erdgeschoss, die bisher Wohnzwecken dienten, für Einzelhandel oder Dienstleistungen genutzt werden sollen und die Funktionsvielfalt dieser Lage dadurch ausgebaut wird.

(2) Schutzwürdige private Interessen können beispielsweise vorliegen, wenn Wohnraum unvermeidbar leer steht, weil dessen Instandsetzung oder Modernisierung geplant ist und die Verfügungsberechtigten sich gleichzeitig um eine zügige Umsetzung bemühen.

#### **§ 6 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum**

(1) Ein Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen liegt vor, wenn aus dem Angebot hervorgeht, dass der neu geschaffene Ersatzwohnraum geeignet ist, die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen.

(2) Hierfür ist es in der Regel auch erforderlich, dass

1. der neue Ersatzwohnraum im Gebiet der Hansestadt Lübeck geschaffen wird,
2. der neue Ersatzwohnraum von Inhaber:innen der Zweckentfremdungsgenehmigung bereit gestellt wird,
3. der neu zu schaffende Ersatzwohnraum nicht kleiner als der wegfallende Wohnraum ist und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreitet,
4. der neue Ersatzwohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt in gleicher Weise zur Verfügung steht wie der durch die Zweckentfremdung wegfallende Wohnraum und familiengerechter Wohnraum nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt wird,
5. die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist nachgewiesen, insbesondere durch Vorlage einer Baugenehmigung oder eines positiven Bauvorbescheids.

### **§ 7 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen**

(1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Die Berechnung der Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Lübecker Nettokaltmiete für Wohnraum in Betracht.

(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.

### **§ 8 Anordnungen**

Ist eine Zweckentfremdung ohne erforderliche Genehmigung erfolgt und auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann die Gemeinde anordnen, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

### **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt.

(2) Mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro kann belegt werden, wer entgegen § 11 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder erforderliche Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

### **§ 10 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt am .... in Kraft.

(2) Diese Satzung tritt 5 Jahre nachdem in Abs.1 bestimmten Zeitpunkt außer Kraft.

## Anlage 2

### **Begründung für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung**

Am 05.07.2024 ist das Schleswig-Holsteinische Wohnraumschutzgesetz in Kraft getreten.

Das Wohnraumschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (SHWoSchG) ermöglicht nach §10 Abs.1 SHWoSchG Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und die deswegen in einer Landesverordnung benannt sind, oder für Gebiete mit dringendem Wohnungsbedarf durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraum-mangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können.

Für Wohnraum, der vor Inkrafttreten der Satzung bereits überwiegend anderen als Wohnzwecken ohne Genehmigung zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente, bedarf es keiner Genehmigung, wenn dieser zur Zeit der Nutzungsaufnahme materiell zulässig war.

Nach §10 Abs.1 SHWoSchG darf die Geltungsdauer der Satzung höchstens fünf Jahre betragen. Eine bestehende Satzung verlängert sich nicht automatisch.

Anliegen der Satzung ist bestehender Wohnraum zu erhalten und Umnutzungen unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

### **Begründung für das Vorliegen der Voraussetzungen nach §10 Abs.1 SHWoSchG**

Voraussetzung für eine Zweckentfremdungssatzung ist nach § 10 Abs.1 SHWoSchG zunächst ein besonderer Bedarf, weil die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Zur Begründung der Zweckentfremdungssatzung kann sich die Gemeinde u. a. darauf berufen, dass sie in einer Landesverordnung deshalb benannt wird.

Die Situation auf dem Lübecker Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt. Insbesondere die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum übersteigt das vorhandene Angebot.

Immer mehr Haushalte haben Probleme, sich in der Hansestadt Lübeck angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Dies belegt auch die Kappungsgrenzenverordnung des Landes Schleswig-Holstein vom 25. März 2024, die am 01. Mai 2024 in Kraft getreten ist, in der die Hansestadt Lübeck unter § 1 Ziff. 35 als Gebiet aufgeführt ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen, im Sinne von § 558 Abs.3 Satz 2 BGB, besonders gefährdet ist.

Des Weiteren ist die Hansestadt Lübeck nach § 1 Ziff. 37 der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201 a BauGB auch als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a Satz 3 BauGB eingestuft worden.

Dass in der Hansestadt Lübeck ein dringender Wohnungsbedarf besteht, lässt sich darüber hinaus aus Folgendem ableiten:

### Bevölkerungsentwicklung

Die Hansestadt Lübeck verzeichnet nach den Daten des städtischen Melderegisters von 2010 bis 2024 einen Bevölkerungszuwachs mit einem Plus von mehr als 10.000 Personen. Ende 2024 zählte Lübeck eine Gesamtbevölkerung von 223.156 Personen, was den höchsten Stand seit 1980 darstellt. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung verlief aufgrund der starken Zuwanderung dynamischer als in der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2040 von der Statistikstelle der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2020 prognostiziert wurde. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung überstieg die prognostizierte Bevölkerungszahl um rd. 1.700 Personen (Prognose: 221 439 Personen - Stichtag: 01.01.2025/ tatsächliche Bevölkerungsentwicklung: 223.156 Personen - Stichtag 31.12.2025 (Quelle: Statistikstelle der Hansestadt Lübeck – Melderegister)).

### Erhöhter Flächenbedarf und steigende Zahl von Haushalten

Überproportional zur steigenden Einwohnerentwicklung ist die Zahl der Haushalte angestiegen: Jahr 2010: 115 700 / Jahr 2023: 125 983 (Quelle: Statistikstelle der Hansestadt Lübeck-Haushaltsgenerierungsverfahren auf Grundlage des Melderegisters).

Wesentlicher Grund ist die Zunahme der Einpersonenhaushalte, welche sich zudem in der zunehmenden Flächeninanspruchnahme pro Kopf widerspiegelt:

Entwicklung durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in:

31.12.2000: 36,4 qm

31.12.2010: 40,4 qm

31.12.2023: 41,8 qm

(Quelle Statistikamt Nord – Fortschreibung GWZ 2011)

Nach der aktuellen Haushaltsprognose der Statistikstelle der Hansestadt Lübeck von Januar 2025 wird die Anzahl an Haushalten auch in der Zukunft ansteigen. Nach der Prognose wird die Anzahl der Haushalte um rd. 3.000 Haushalte bis 2045 zunehmen.

### Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

Von 2020 bis 2023 wurden durchschnittlich rd. 880 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt. Dies sind im Durchschnitt deutlich mehr Wohneinheiten als in dem Zeitraum zwischen 2010 und 2019 mit rd. 500 Wohneinheiten pro Jahr. Im Hinblick auf die Anzahl an Baufertigstellungen wurde in den Jahren 2020 bis 2023 jedoch eine deutlich abnehmende Tendenz von 1.035 Baufertigstellungen im Jahr 2020 auf 603 Baufertigstellungen im Jahr 2023 festgestellt (Quelle: Statistikamt Nord).

Nach dem Wohnungsmarktbericht 2022 war die Anzahl an Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren ausreichend, um den Zusatzbedarf zu befriedigen und eine Mobilitäts- und Fluktuationsreserve aufzubauen. Aufgrund der dynamischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung konnte jedoch trotz der Bautätigkeit den Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt nicht ausreichend entgegengewirkt werden (siehe hierzu: Kapitel 2.1. Bevölkerungsentwicklung). Die Fertigstellung von Wohneinheiten konnte mit der tatsächlichen Nachfrage nicht mithalten.

Seitens der Hansestadt Lübeck wurden zwar ausreichend Bauflächen und Baulücken identifiziert und in Teilen bereits Bauleitplanverfahren eingeleitet, um den zukünftigen Bedarf nach Wohnraum langfristig zu decken (Quelle: siehe Wohnungsmarktbericht 2024). Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wie Zinsentwicklung und Baukostensteigerung und der daraus resultierenden Zurückhaltung in der Bauwirtschaft kann der Bedarf nach Wohnraum zukünftig voraussichtlich nicht durch Neubau gedeckt werden. Insbesondere kann durch den vsl. Neubau nicht den bestehenden Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt entgegengewirkt und die erforderliche Fluktuationsreserve aufgebaut werden.

Ein deutliches Indiz ist die rückläufige Anzahl an Bauanträgen und entsprechend auch an Baugenehmigungen.

### Leerstand und stadtinterne Umzüge

Die Leerstandsquote gilt als weiterer wichtiger Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt. Nach dem Zensus 2022 lag die Leerstandsquote in der Hansestadt Lübeck bei rd. 2,8 %. Der Anteil an leerstehenden Wohnungen, der innerhalb von drei Monaten verfügbar war, lag jedoch bei nur 1,5 % (marktaktive Leerstandsquote).

Seit 2016 geht die Anzahl an Umzügen innerhalb der Hansestadt Lübeck zurück und verharrt auf einem niedrigen Niveau: Jahr 2016: 17.463 stadtinterne Umzüge / Jahr 2023: 12.844 stadtinterne Umzüge (Quelle: Statistikstelle der Hansestadt Lübeck- Auswertung Melderegister).

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt in einer Großstadt ist mindestens eine marktaktive Leerstandsquote von 2,0 bis 3,0 % erforderlich, um eine marktübliche Fluktuation zu gewährleisten und Umzugsketten ermöglichen zu können. In der Hansestadt Lübeck ist die Fluktuationsreserve somit deutlich zu gering.

### Steigende Mietpreise

Unter anderem durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum sind die Mietpreise in Lübeck in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Eine inserierte Mietwohnung kostete im Jahr 2024 im Durchschnitt 11,48 EUR/m<sup>2</sup> (Angebotsmiete) und damit 60 % mehr als noch im Jahr 2015 mit im Durchschnitt 7,22 EUR/m<sup>2</sup> (Quelle: VALUE Marktdatenbank).

Im Lübecker Mietspiegel 2023 wird zu 2021 ein Anstieg der durchschnittlichen gewichteten rechnerischen Nettokaltmiete um 0,79 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (im Folgenden EUR/m<sup>2</sup>) bzw. um 10,3 % festgestellt. 2023 beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat für eine frei finanzierte Wohnung in der mittleren Wohnlage 8,46 EUR (Quelle: siehe Mietspiegel 2023).

Der Anstieg der durchschnittlichen Mieten führte zu einer Verschiebung des Mietpreisgefüges hin zu einem deutlich höheren Preisniveau. Während in den Jahren 2022 noch ca. 50 % der Bestandswohnungen zu einem Mietpreis von unter 10,00 EUR/m<sup>2</sup> angeboten wurden, ist dieses Preissegment im Jahr 2024 auf einen Marktanteil von 32 % zurückgegangen (Quelle: VALUE Marktdatenbank – eigene Auswertung).

Der anhaltende Anstieg der Angebotsmieten, die für nachfragende Haushalte entscheidend sind, weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Es ist zudem festzustellen, dass die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstigeren Wohnraum zugreifen, zugenommen hat. Durch

die geringe Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt kommt es zu einem Verdrängungsmechanismus, der besonders die Personengruppen mit besonderen Bedarfslagen trifft. Es ist zudem zu beobachten, dass diese Personengruppen größer werden.

Auch in der Zukunft ist mit ansteigenden Mieten zu rechnen, da sich aufgrund des weiterhin hohen Zinsniveaus die Nachfrage vom Eigentum - auf den Mietwohnungsmarkt verlagert hat und die Baukosten Preistreiber bleiben.

#### Zahl der Wohnungsvermittlungen, Vormerkungen für Sozialwohnungen und Rückgang der belegungsgebundenen Wohnungen

Die starken Preissteigerungen auf dem freien Wohnungsmarkt führen zu einem steigenden Druck auf bezahlbare, insbesondere geförderte Mietwohnungen. Zum Jahresende 2024 waren ca. 1.600 Haushalte für die Vermittlung einer geförderten Wohnung gemeldet. Im Jahr 2024 wurden 178 Wohnungen an das Team Wohnungsvermittlung aufgrund von Benennungsrechten zur Vermittlung an wohnungssuchende Haushalte freigemeldet.

Der Rückgang des belegungsgebundenen Wohnungsbestands durch Ablauf der Sozialbindung wird sich zukünftig noch weiter verschärfen. Aktuell bestehen 7.812 geförderte Wohneinheiten in der Hansestadt Lübeck (Stichtag 31.12.2023). Bis 2030 werden rd. 2.195 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Die aktuelle Zinsentwicklung hat dazu geführt, dass der geförderte Wohnungsbau für Investoren an Attraktivität gewonnen hat. Dies gilt in der Hansestadt Lübeck sowohl für den Neubau als auch für die Bestandsförderung. In den kommenden Jahren 2025 und 2026 übersteigt die Nachfrage die zur Verfügung stehenden Landesfördermittel aus der sozialen Wohnraumförderung deutlich, weswegen nur ein geringer Anteil an geplanten Projekten tatsächlich im Rahmen der Förderung umgesetzt werden kann.

Aufgrund der begrenzten Fördermittelverfügbarkeit ist der Beschluss der Bürgerschaft vom März 2019 (VO 07446), dass bei Bebauungsplänen für den Wohnungsbau 30 % aller Wohnungen als geförderter Wohnungsbau umzusetzen sind, voraussichtlich nur teilweise umsetzbar.

#### Wohnungslose Personen

Trotz intensiver Bemühungen der Stadt beträgt die Zahl der Wohnungslosen derzeit 496 Personen (Stand 31.12.2024), mit steigender Tendenz.

#### **Subsidiarität**

Die Hansestadt Lübeck ist seit Jahren bemüht, der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt mit verschiedenen Maßnahmen entgegenzuwirken. Ein großer Schwerpunkt liegt dabei in der Realisierung neuen Wohnraums. Hierzu wurde seit 2015 zahlreiche Bebauungsplan-Verfahren zur Schaffung von Baurecht für Wohnraum durchgeführt. Die aktuelle Herausforderung besteht schwerpunktmäßig jedoch nicht in der Suche nach geeigneten Bauflächen oder in der Schaffung von neuem Baurecht, sondern in dessen zeitnaher Umsetzung und der Gewährung von Fördermitteln, um mehr Wohnraum insgesamt zur Umsetzung zu bringen und im Besonderen mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Zum Erhalt bestehender Wohnquartiere in Travemünde wurden für vier Gebiete Bebauungsplanverfahren zum weitgehenden Ausschluss von Ferienwohnungen durchgeführt.

Trotz dieser Maßnahme ist davon auszugehen, dass die erhebliche Lücke zwischen Wohnungsbedarf und Bestand mittelfristig nicht durch Fertigstellung von Neubauten geschlossen und die Wohnraummangellage auf diesem Wege beseitigt werden.

Die Zweckentfremdungssatzung ist das geeignete Instrument, um kurzfristig weiteren Umnutzungsprozessen zu begegnen und zur Entlastung der Lage beizutragen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch den Erlass und deren Umsetzung keine Kosten.

Lübeck, den 10.02.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Che



► Nr. VO/2024/13776  
öffentlich

Lübeck, 02.12.2024

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.000.1 - Stabsstelle Sonderaufgaben

Bearbeitung: Bianca Hartfuß (E-Mail: bianca.hartfuss@luebeck.de Telefon: 122 - 4488)

## Kriterienkatalog zur Vergabe von Gewerbegrundstücken in der Hansestadt Lübeck

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Vermarktung und Vergabe von Gewerbegrundstücken, die sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck, der KWL GmbH oder der Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH befinden, erfolgt auf Grundlage des *Kriterienkatalogs zur Vergabe von Gewerbegrundstücken der Hansestadt Lübeck*.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die erforderlichen Beschlüsse in den Gesellschafterversammlungen der KWL GmbH und der Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH zu fassen.

### **Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
KWL GmbH, Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH	Der Aufsichtsrat der KWL hat den Kriterienkatalog in mehreren Sitzungen diskutiert und sich in seiner Sitzung am 05.07.2024 für dessen Anwendung ausgesprochen. Der Aufsichtsrat der GGM ist personenidentisch besetzt
5.610 Stadtplanung und Bauordnung	Zustimmung
3.390 UNV	Zustimmung

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


Ja  
Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche sind nicht besonders betroffen

Die Maßnahme ist:


neu  
freiwillig  
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:


Ja (Anlage 1)  
Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:


Nein  
Ja – Begründung:

Die Beachtung der Ziele für nachhaltige Entwicklung bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken hat mittelbar Einfluss auf den Klimaschutz

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

### **Begründung:**

#### **Zusammenfassung:**

Gegenstand dieser Vorlage ist die Vergabe von Grundstücken, die im Eigentum der Hansestadt Lübeck oder der beiden städtischen Gesellschaften stehen, die regelmäßig gemäß ihrem Gesellschaftszweck Gewerbegrundstücke erschließen und vergeben; das sind die KWL GmbH sowie, im Fall des Gewerbegebiets Herrenwyk, die Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH. (Die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH vergibt selbst keine Grundstücke, sondern führt die Vermarktung als Dienstleisterin durch.)

Damit die Vergaben im Sinn der städtischen Nachhaltigkeitsziele und zudem transparent und verlässlich erfolgen, wurde ein umfassender, aber praxistauglicher Kriterienkatalog entwickelt, der künftig zugrunde gelegt werden soll.

#### **Sachverhalt:**

Die Vergabe von Gewerbegrundstücken durch die KWL in der Hansestadt Lübeck erfolgte bisher auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs zur Charakterisierung und Beurteilung der wirtschaftlichen Situation der anfragenden Unternehmen. Dieser bildete die Grundlage für die Vergabevorlagen zur Grundstücksveräußerung im Aufsichtsrat der KWL und der Wirtschaftsförderung sowie in den entsprechenden Ausschüssen der Hansestadt Lübeck.

Zu den Kriterien zählten z.B.:

- Branchenzugehörigkeit
- Art der zukünftigen Nutzung
- Anzahl und Art der gesicherten/der neu zu schaffenden Arbeitsplätze
- Flächengröße und Anzahl Mitarbeiter:innen/ha
- bisherige Dauer der Geschäftstätigkeit
- Bonitätsindex (gemäß Creditreform)
- Aussage des Finanzierungspartners zum Investitionsprojekt
- für HL wichtige/relevante/innovative/interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung
- stadtentwicklungspolitische Relevanz/Handlungsbedarf (z.B. Aufwertung des Altstandortes)

Die Entscheidung über die Vergabe eines Grundstücks an ein bestimmtes Unternehmen hat jedoch nicht nur steuerliche und wirtschaftliche, sondern auch ökologische, gesellschaftliche und soziale Auswirkungen auf eine Kommune. Es war daher an der Zeit, die bisherigen Vergabekriterien unter Berücksichtigung auch dieser Aspekte grundlegend zu überarbeiten

Um darüber hinaus eine gewisse Einheitlichkeit bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken innerhalb der Hansestadt Lübeck zu gewährleisten, soll die Vergabematrix aus Sicht der Verwaltung auch auf die Vergabe von Grundstücken angewendet werden, die sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden und durch diese (Bereich Wirtschaft und Liegenschaften) vermarktet werden.

Der hier vorgelegte Kriterienkatalog wurde im Hinblick auf Grundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten konzipiert. Er soll jedoch ebenfalls Anwendung finden bei der Vergabe von Grundstücken, die in Mischgebieten oder urbanen Gebieten gewerblich genutzt werden sollen. Auf Grundstücke, die einer anderen baulichen Nutzung unterfallen, ist er nicht anzuwenden. Dies gilt auch für Grundstücke, die in Sondergebieten eine gewerbliche Nutzung erfahren sollen (z.B. Hafengebiete).

Der Kriterienkatalog soll weiterhin nur Anwendung finden auf Grundstücke, die verkauft oder im Erbbaurecht vergeben werden oder bei denen ein Pacht-/Mietvertrag mit einer Dauer von mehr als 20 Jahren (inklusive möglicher Verlängerungsoptionen) geschlossen wird.

Die Neufassung und Überführung in die hier vorgelegte Bewertungsmatrix für Grundstücksvergaben kombiniert den bisherigen Kriterienkatalog der Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH mit einer Bewertungsmatrix der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn GmbH (auf Basis einer vereinfachten Matrix der Stadt Bocholt, NRW).

Die bisherigen Kriterien zur wirtschaftlichen Beurteilung wurden weiter geschärft, und die oben benannten Aspekte Ökologie sowie soziale und gesellschaftliche Auswirkungen fanden Eingang in die Bewertung.

Einen wichtigen Anknüpfungspunkt bildeten hierbei die 17 globalen Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals [SDGs]) der Agenda 2030 der UN. Dieser Resolution zur nachhaltigen Entwicklung hat sich die Hansestadt Lübeck gemäß Beschluss der Lübecker Bürgerschaft angeschlossen. Diese globalen Ziele sind jedoch zielgerichtet auf Aspekte und Maßnahmen herunter zu brechen, die –wie in diesem Fall– ansiedlungs- und verlagerungswillige Unternehmen überhaupt beeinflussen können. Eine synoptische Gegenüberstellung der 17 SDGs mit den wesentlichen Inhalten (für Deutschland) (vgl. dazu <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltigkeitsziele-erklart-232174>) und der in der Bewertungsmatrix berücksichtigten Maßnahmen erfolgt in Anhang 3 der Bewertungsmatrix.

Im Hinblick auf die Einführung energetischer und ökologischer Kriterien wurde der Leitfaden „Gewerbegebiete der Zukunft“ des Regionalmanagements im Hansebelt (Kooperationspartner sind die Wirtschaftsförderungs- und Erschließungsträgergesellschaften sowie Kreis- bzw.

Stadtplaner aus den Kreisen Ostholstein, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg und der Hansestadt Lübeck sowie die IHK zu Lübeck) als Grundlage herangezogen. Dieser wurde seitens der AG Raum für Wirtschaft entwickelt und vom Beratungsunternehmen IPP ESN Power Engineering GmbH erarbeitet. Der Leitfaden stellt grundsätzliche Maßnahmen in Form von zweiseitigen Maßnahmensteckbriefen vor.

Auf Wunsch der Wirtschaftsförderungs- und Erschließungsträgergesellschaften in der Hansebelt-Region wurden die Maßnahmensteckbriefe über eine Filterung nach „Relevanz“ für verschiedene Anwendungsfälle so abgebildet, dass sie, wie in einer Loseblattsammlung, jeweils in Ansiedlungs- oder Beratungsgesprächen eingesetzt werden können. Die Maßnahmen des 1. Filters (Projektentwickler [PE] und Eigeninvestor sowie Bestandsnutzer) wurden bei der Entwicklung der Vergabematrix für Gewerbegrundstücke weiterverwendet. In Abstimmung mit den beteiligten Fachbereichen der Hansestadt Lübeck erfolgte darüber hinaus eine unterschiedliche Gewichtung der Maßnahmen, da diese in ihrer Relevanz und Wertigkeit sehr unterschiedlich sind. Gesetzlich mittlerweile verpflichtend auf Bundes- oder Landesebene eingeführte Maßnahmen sind nicht mehr Teil der Maßnahmenauswahl. Die insgesamt 37 energetischen und ökologischen Maßnahmen sind auf den Seiten 7-9 der Bewertungsmatrix aufgelistet. Von diesen sollen mindestens 5 bzw. maximal 10 Maßnahmen im Block 5 der Bewertungsmatrix als „Selbstverpflichtung“ des bewerteten Unternehmens aufgeführt werden.

Die bereits im ursprünglichen Kriterienkatalog enthaltenen beschäftigungsrelevanten Kriterien wurden in Orientierung an die Broschüre „Verantwortung lohnt sich. Einführung in den Aufbau einer Corporate-Responsibility-Strategie für KMU“ der IHK Darmstadt Rhein-Main-Neckar (2022) um weitere 10 soziale und gesellschaftliche Kriterien sowie Aspekte aus dem Bereich Gemeinwesen + Soziale Verantwortung von Unternehmen (Corporate Social Responsibility/CSR) ergänzt.

In der neuen Vergabematrix sind daher jetzt umfassende thematische Gewichtungen nach einem Index- und Kennzahlenkatalog enthalten, die die Beurteilung des Unternehmens bzw. des Projektentwicklers über ein Punktesystem ermöglichen.

Der jetzt vorgelegte Kriterienkatalog wurde im Juni 2024 mit Vertreter:innen der IHK zu Lübeck und der Kreishandwerkerschaft als fachlich zuständige Interessensvertreter:innen wichtiger lokaler Wirtschafts-Stakeholder diskutiert und im Juli 2024 final dem Aufsichtsrat der KWL vorgestellt, der sich zuvor mehrfach mit dem Thema beschäftigt hatte. In seiner Sitzung am 05.07.2024 hat der Aufsichtsrat dazu folgenden Beschluss gefasst: „Der Aufsichtsrat nimmt den nachfolgenden Sachstandsbericht zur Kenntnis und befürwortet das vorliegende Konzept als Grundlage für die Vergabe von Gewerbegrundstücken.“

Das Tabellenblatt Grunddaten (Seiten 1-3 der Anlage) besteht aus den folgenden Blöcken:

- Basisdaten des anfragenden Unternehmens
- Zielkategorie I: Unternehmens- und immobilienwirtschaftliche Kriterien (4 Aspekte)
- Zielkategorie II: Strukturpolitische Kriterien (5 Aspekte)
- Zielkategorie III: Beschäftigungsrelevante Kriterien /soziale und gesellschaftliche Kriterien /Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR) (14 Aspekte)
- Zielkategorie IV: Flächeneffizienz (2 Aspekte)
- Zielkategorie V: Energetische und ökologische Aspekte, Aufteilung wie folgt:
  - V 1. (Nur GE-Park Semiramis): Obligatorisch einzuhaltende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet gem. §1 Nr. 6 Städtebaulicher Vertrag GE-Park Semiramis [Umsetzung des B-Plans 15.04.00] (6 Maßnahmen)
  - V 2.: Maßnahmen gem. Leitfaden „Gewerbegebiete der Zukunft“, IPP ESN Power Engineering im Auftrag des Regionalmanagement im Hansebelt: (Filter Projektentwickler (PE) und Eigeninvestor und Bestandsnutzer) (Mindestens 5 Maßnahmen aus dem Gesamtkatalog, maximal 10 Maßnahmen)
- Zusatzbewertung (Bonus – Malus) (5 Aspekte).

Das Blatt Gewerbegebiet Dänischburg (S. 4-5 der Anlage) verzichtet auf die Zielkategorie V 1 des Grundblatts (diese gilt nur im Gewerbegebiet Semiramis) und ist damit für Gewerbegebiete mit alten Bebauungsplänen ohne differenzierte textliche Festsetzungen bezüglich ökologischer Maßnahmen anwendbar.

Das Blatt Flächen + Branchen (S.6) enthält die Flächengrößen gemäß Aufteilungsplan für den Gewerbegebiet Semiramis und das Gewerbegebiet Dänischburg. Der zutreffende Wert wird mit dem Grundblatt (Basisdaten, Zelle „Wunschfläche“) verlinkt (im Musterblatt sind es z.B. zwei Flächen, die kombiniert wurden:  $8.102 \text{ m}^2$  und  $11.951 \text{ m}^2 = 21.053 \text{ m}^2$ ).

Es wurde zudem eine Branchenliste entwickelt, welche den einzelnen Branchen eine bestimmte Punktzahl zuordnet. Diese basieren auf den Erkenntnissen des Monitorings der laufenden Gewerbeflächennachfrage und der vergebenen Gewerbeflächen aus Bestands- und Ansiedlungsanfragen, den Empfehlungen der Ansiedlungsstrategie des Landes Schleswig-Holstein und den Ergebnissen des Branchenreports der Wirtschaftsförderung Lübeck.

Die am höchsten (Punktzahlen zwischen 7 und 10) bewerteten Fokusbranchen sind aktuell und auch zukünftig von höchstem Stellenwert für die Bestandsentwicklung und Ansiedlung in Lübeck:

Angeführt wird die Tabelle von den 4 Schwerpunktbranchen der Hansestadt Lübeck mit den höchsten Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekten und einer Wertung von jeweils 10 Punkten (Medizintechnik & Life Science, Ernährungswirtschaft, Maschinen- und Anlagenbau /Maritime Wirtschaft, Informations- und Kommunikationstechnologie und Elektronik).

Es folgen mit jeweils 8 Punkten Produzierendes Gewerbe, Handwerk, Großhandel und Logistik (Mehrwertlogistik und Hafenbezug) sowie Forschung & Entwicklung (F&E) und mit 7 Punkten die Unternehmensnahen Dienstleistungen.

Deutlich abgesetzt folgen die Branchen Handel (3 Punkte /starke städtebauliche Fokussierung auf die Vorgaben des Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck), Logistik (hier explizit Kurier-, Express- und Paketdienstleister als Nutzer mit hohem Verkehrsflächenbedarf) mit 3 Punkten, Recycling mit 2 Punkten (insbesondere aus Umweltschutzgründen) und Sonstige (1 Punkt).

In Abstimmung mit den Bereichen Stadtplanung, UNV und der Klimaleitstelle ist keine explizit nachhaltige Branche genannt (z.B. „Erneuerbare Energien“), da eine neutrale Einstufung der Unternehmen vorgenommen werden soll. Der zutreffende Wert wird mit dem Grundblatt verlinkt und unter II/Strukturpolitische Kriterien/Branchen/Punktzahl/Unternehmen eingetragen.

Die in den einzelnen Zielkategorien zu erreichenden Punkte für das Unternehmen ergeben sich aus der entsprechenden Anwendung der Indexwerte und/oder Kennzahlen in der Spalte „Index“ der Tabelle.

Die erreichte Punktzahl wird in die entsprechenden Felder in die Spalte „Punktzahl Unternehmen“ eingetragen. **Die hier aktuell aufgeführten Werte sind Beispielwerte und dienen nur der Veranschaulichung!** Die Zwischensummen nach Kategorie und der erreichte Anteil in % werden in den entsprechenden Spalten berechnet.

Zum Vergleich ist zusätzlich die maximal erreichbare Punktzahl („Maximale Punktzahl“) und die minimal zu erzielende Punktzahl („Minimum Punktzahl“) mit den jeweiligen Zwischensummen nach Kategorie und den erreichten Anteilen in % dargestellt.

Bei der Bewertung auf dem Grundblatt wird aktuell ein zu erzielender Schwellenwert für eine positive Vergabeentscheidung von 113 Punkten (entspricht rechnerisch 46,5 % der maximal erzielbaren Punkte) angesetzt. Bei der Bewertung auf dem Blatt GE-Gebiet Dänischburg wird entsprechend ein Schwellenwert von 107 Punkten angesetzt.

Die minimal erzielbare Punktzahl liegt bei 58 (Grundblatt, inkl. GE-Park Semiramis) bzw. 52 Punkten (Blatt GE-Gebiet Dänischburg) und damit deutlich unter der Schwelle der mindestens zu erzielenden Punkte. Diese können nur durch entsprechende Sozial- und Ökopunkte und „gute“ wirtschaftliche Daten erreicht werden!

Dies ist insbesondere für den Fall wichtig, dass z.B. Unternehmen aus bestimmten Branchen (z.B. Wasserstoffwirtschaft) mit sehr geringem Mitarbeiteranteil über die Bonusregelung und entsprechend zwingend zu erzielende „Ökopunkte“ trotzdem angesiedelt werden können. Auf dem Bewertungsgrundblatt ist ganz unten beispielhaft dargestellt, wie z.B. ein Betrieb mit einer geringen Anzahl von Mitarbeiter:innen einzuordnen wäre und wie viele Zusatzpunkte erzielt werden müssten, um die Schwelle von 113 bzw. 107 Punkten zu erreichen. Die notwendigen Ökopunkte müssen jedoch auch anhand der zur Auswahl stehenden Maßnahmen gemäß dem Anhang „Ökokriterien“ für das zu bewertende Unternehmen realistisch erreichbar sein. Daher sollen bei dieser Betrachtung mindestens 15 weitere Ökopunkte zu den obligatorisch zu erzielenden 10 Punkten hinzukommen.

Grundstücke, die im Eigentum der Hansestadt Lübeck stehen werden durch den Bereich Wirtschaft und Liegenschaften regelmäßig mit einem Erbbaurecht vermarktet. Soweit Grundstücke zum Höchstgebot (als Erbbaurecht ohne konzeptionelle Anteile, oder zum Verkauf) ausgeschrieben werden, soll der hier vorgelegte Kriterienkatalog nur ergänzend Anwendung finden für den Fall gleich hoher Gebote.

Bei Vergabevorlagen im Anwendungsbereich des Kriterienkatalogs wird künftig der Punktwert dargestellt werden, sodass die jeweilige Beschlussempfehlung transparent und nachvollziehbar wird und entsprechend von den Entscheider:innen bewertet werden kann.

**Anlagen:**  
Vergabekriterien, Musterblatt

Senatorin Pia Steinrücke

Bewertungsmatrix für Grundstücksvergaben mit Gewichtung (Index) und Kennzahlen

Stand: 18.06.2024

AR KWL

GE Gebiet Semiramis

Basisdaten Unternehmen

Eingabe Daten

Unternehmen	Beispielunternehmen
Datum Gesuch	z.B. 14.02.2023
Nutzung	Büro- und Produktionsstandort (Maschinenbau)
Aus	XYZ
Zweck	ANS
Kommentar	Suche nach Ersatzstandort, will expandieren
Wirt.-Zweig	Produktion (Maschinenbau)
MA: Sicherung	55
MA: Neue	20
MA zuk. Gesamt (maßgeblich!)	75
Wunschfläche m²	21.053
Investitionsvolumen (Mio.)	20

Eingabe Punkte

Vergleich: Maximum

Vergleich: Minimum

Zielkategorie	Kriterium		Index	Punktzahl Unternehmen	Zwischensumme nach Kategorie	Erreichter Anteil in %	Maximale Punktzahl	Zwischensumme Maximum (nach Kategorie)	Maximaler Anteil in %	Minimum Punktzahl	Zwischensumme Minimum (nach Kategorie)	Minimaler Anteil in %
I	Unternehmens- und immobilienwirtschaftliche Kriterien	Firmen- / Konzernstruktur	GmbH (Hauptsitz)	Hauptsitz (6), NL (3) oder Tochter (1)	6		6			1		
		Geschäftstätigkeit seit	1985	0 - 3 Jahre = 5, 4 - 10 Jahre = 10, > 10 Jahre = 15	15		15			5		
		Crefo Bonitätsindex	2 1 0 (= gute Bonität)	mäßig = 10, mittlere = 15, gut = 20, sehr gut = 25	20		25			10		
		Aussage Bank / Finanzierungspartner liegt vor?		ja = 3, nein = 0	3		3			3		
					44	18,11%		49	20,16%		19	7,82%
II	Strukturpolitische Kriterien	Branche	Produktion (Maschinenbau)	s. gesonderte Liste (vgl. Anhang)	10		10			1		
		Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung?	Ja	nein = 0, ja = 10	10		10			0		
		Vernetzung in HL / in der Region	mittel	gar nicht = 0 / schwach = 2 / mittel = 5 / hoch = 10	5		10			2		
		F&E-Intensität: Patente, F&E Projekte, Hochschulkoop., stud. Abschlussarb.?	Bestehende Kooperation mit Hochschule, da Absolventen benötigt werden (mittel)	gar nicht = 0 / schwach = 2 / mittel = 5 / hoch = 10	5		10			2		
		Neuinvestition am Standort (in Mio. Euro)	20	bis 2 = 2 / 2 - 4 = 4 / 4 - 10 = 6 / > 10 = 10	10		10			4		
			40	16,46%		50	20,58%		9	3,70%		
III	Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR)	Mitarbeiter/ha, Mind. 30, <30 = 0, 30 - 40 = 5, 40 - 50 = 10, > 50 = 15, maßgeblich ist die perspektivische Zielzahl gem. Zeile J 15 !	35,62	Mind. 30, <30 = 0, 30 - 40 = 5, 40 - 50 = 10, > 50 = 15	5		15			5		
		Auszubildende: Anzahl / Zeitraum		keine = 0 / 1 - 2 = 2 / 3 - 5 = 5 / > 5 = 10	3		10			0		
		Qualifizierung der Mitarbeiter: Weiterbildungsprogramme ?	Ja	nein = 0 / ja = 2	2		2			2		
		Entlohnungsniveau	tariflich bzw. durchschnittlich	untertariflich bzw. unterdurchschnittlich = 0 / tariflich bzw. durchschnittlich = 2 / übertariflich bzw. überdurchschnittlich = 4	2		4			2		
		Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsqualität	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2		2			2		
		Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und Einhaltung sozialer Standards	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2		2			2		
		Betriebliches Gesundheitsmanagement	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2		2			0		
		Vereinbarkeit Berufs- und Privatleben / Familien- und jugendpolitische Maßnahmen (z.B. flexible Arbeitszeitmodelle, Homeoffice, Kinderbetreuung, Betriebs-KiTa o.ä.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2			2			0		
		Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2		2			0		
		Maßnahmen zur Eingliederung (Integration, Inklusion, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2	0		2			0		
Mobilitätsangebote, betriebliches Mobilitätsmanagement (z.B. Jobticket, Jobrad, Fahrgemeinschaften, Carsharing, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2			2			0				

	Teilnahme an bzw. Förderung von Bildungsprojekten (z.B. Angebot Schülerpraktika und Betriebsbesuche, Bildungsangebot an Schulen, Unterstützung von Projektwochen, Teilnahme an Jobmessen, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2		2		2		0	
	Betriebliche Altersvorsorge	Freitext	nein = 0 / ja = 2		2		2		0	
	Maßnahmen der innerbetrieblichen Mitbestimmung / regelmäßige Mitarbeiterbefragung bzw. -beteiligung	Freitext	nein = 0 / ja = 2		2		2		0	
					32	13,17%	51	20,99%	13	5,35%

IV	Flächeneffizienz	Ausschöpfung der baul. Nutzungsmöglichkeiten (GRZ, Geschossigkeit, Park- und Stellflächen, etc.)	Mittlere Ausschöpfung, Expansionsfläche lässt noch etwas Spielraum	gering = 1 / mittel = 3 / hoch = 5		3		5		1
		Stadtentwicklungspolitische Relevanz / Handlungsbedarf (z.B. Aufwertung des Altstandortes)	Bestehender Altstandort ist gemietet und ist drittverwendbar: Ja	nein = 0, ja = 5		5		5		0
					8	3,29%	10	4,12%	1	0,41%

V	Energetische und ökologische Aspekte	Nur GE-Park Semiramis								
V 1.	Obligatorisch einzuhaltende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Plangebiet gem. § 1 Nr. 6 Städtebaulicher Vertrag GE-Park Semiramis (Umsetzung des B-Plans 15.04.00)	1. Begrünungsmaßnahmen auf 20% der privaten Grundstücksflächen (z.B. Baumpflanzungen, naturnahe Gehölzpflanzungen, Begrünung der straßenseitigen Grundstücksflächen u.ä)	Keine Doppelnennung mit ER - 06a zulässig!	nein = 0, ja = 1		1		1		1
		2. Begrünung von Stellplatzanlagen mit Laubbäumen (mind. 1 Laubbaum/6 Stellplätze)		nein = 0, ja = 1		1		1		1
		3. Anlage von extensiven Gründachanteilen von mind. 80 % bei einer GRZ 0,8	Keine Doppelnennung mit GB - 03 und GB - 04a / GB - 04b zulässig!	nein = 0, ja = 1		1		1		1
	Ersatzmaßnahme zu Nr. 3 bei betrieblich bedingter Undurchführbarkeit (z.B. Betrieb der Lebensmittelwirtschaft) auf eigener Fläche oder extern	Zu benennen gem. Abstimmung mit UNV!		nein = 0, ja = 1		0		0		0
		4. Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen (Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Bauweise u.Ä.) für untergeordnete Verkehrsflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. Stellplätze, Lagerflächen, Zuwegungen, Wege in Grünflächen u.Ä.		nein = 0, ja = 1		1		1		1
		5. Umsetzung eines Mindestverdunstungsanteils von 40 % des mittleren Jahresniederschlags auf den Gewerbegrundstücken durch Bepflanzungsmaßnahmen oder andere Maßnahmen		nein = 0, ja = 1		1		1		1
		6. Begrenzung der Einleitung von den Gewerbegrundstücken auf 15 l/(s x ha) bis zu einer Jährlichkeit von 30 Jahren		nein = 0, ja = 1		1		1		1
					6	2,47%	6	2,47%	6	2,47%

V	Energetische und ökologische Aspekte	"Freie" Maßnahmen gem. Leitfaden IPP (RM im Hansebelt)								
V 2.	Maßnahmen gem. Leitfaden "Gewerbegebiete der Zukunft", IPP ESN Power Engineering GmbH im Auftrag des Regionalmanagement im Hansebelt, Endfassung 05.10.2023	1. ER - 01a: Intelligente (Straßen-) Beleuchtung: Energieeinsparung und Reduzierung der Lichtverschmutzung	Maximal 10 Einzelkriterien gem. Anhang 2 einkopieren! Minimal 5 Maßnahmen!	gem. Anhang 2		1				0
		2. ER - 02: Recycling-Baustoffe (z.B. Verkehrsflächenbau, Hoch- und Tiefbau, Garten- und Landschaftsbau)		gem. Anhang 2		2				0
		3. GB - 02: Bauweise von Gewerbehallen		gem. Anhang 2		5				0
		4. IN - 03: Fahrradparkplätze / -garagen: Sicherheitsaspekt zur Unterstützung bei der Wahl des Verkehrsmittels zugunsten von Fahrrädern, E-Bikes und Pedelecs		gem. Anhang 2		2				0
		5. LIS - 01: Ladeinfrastruktur E-Bikes, Pedelecs, E-Roller (Zweiräder)		gem. Anhang 2		1				0
		6. LIS - 02: Ladeinfrastruktur für elektrische Kraftfahrzeuge		gem. Anhang 2		1				0
		7		gem. Anhang 2		0				0
		8		gem. Anhang 2		0				0
		9		gem. Anhang 2		0				0
		10		gem. Anhang 2		0				0
					12	4,94%	0	14,81%	0	4,12%
							Maximum	36	Minimum	10

Zusatzbewertung (Bonus - Malus)	Bonus 1: "Bestandsunternehmen"	Lübecker Unternehmen aus GE Gleisdreieck	nein = 0, ja = 3		3			3		0
	Bonus 2: "Gemeindliches Einvernehmen erteilt / Kommunaler Wunsch"	Freitext	nein = 0, ja = 10		0			10		0
	Bonus 3: "zeitkritisch"	Das Neubauvorhaben soll schnell umgesetzt werden. Es besteht hoher Expansionsbedarf. Keine Expansion am Altstandort möglich. Ja	nein = 0, ja = 3		3			3		0

TOP 5.7

Bonus 4: Besondere Relevanz z.B. spezielle Technologie oder Produktion / besondere Innovation / Systemrelevanz (z.B. Wasserstoffproduktion)	Freitext	nein = 0, ja = 25	0			25			0		
Malus "Eigene Immobilie" als Triebfeder (Ohne Platznot / Bodenspekulation)	Freitext	nein = 0, ja = -15	0			0			0		
			6	2,47%		41	16,87%		0	0,00%	

<b>Ergebnis</b>	<b>Summe</b>		<b>148</b>	<b>148</b>	<b>60,91%</b>		<b>243</b>	<b>100,00%</b>	<b>58</b>	<b>23,87%</b>	
-----------------	--------------	--	------------	------------	---------------	--	------------	----------------	-----------	---------------	--

Punktzahl Unternehmen	Maximum	Minimum
		<b>113 46,50%</b>

Betrachtung Ansiedlungsfall z.B. vollautom. Batteriespeicher:

Minimum, niedrige Beschäftigung + Soz.-Kriterien, Min. 10 Punkte Öko-Kriterien	58
<30 MA/ha	-5
Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung	10
Bonus 2	10
Bonus 4	25
Zwischensumme	<b>98</b>
Delta, aufzufüllen durch Block 5, energetische + ökologische Aspekte	<b>15</b>
<b>Summe</b>	<b>113</b>

Bewertungsmatrix für Grundstücksvergaben mit Gewichtung (Index) und Kennzahlen

Stand: 18.06.2024

AR KWL / Empfehlung an die GV

GE Gebiet Dänischburg

Basisdaten Unternehmen

Eingabe Daten

Unternehmen	Beispielunternehmen
Datum Gesuch	z.B. 14.02.2023
Nutzung	Büro- und Produktionsstandort (Maschinenbau)
Aus	XYZ
Zweck	ANS
Kommentar	Suche nach Ersatzstandort, will expandieren
Wirt.-Zweig	Produktion (Maschinenbau)
MA: Sicherung	55
MA: Neue	20
MA zuk. Gesamt (maßgeblich!)	75
Wunschfläche m²	21.053
Investitionsvolumen (Mio.)	20

Zielkategorie	Kriterium		Index	Punktzahl Unternehmen	Zwischensumme nach Kategorie	Erreichter Anteil in %	Maximale Punktzahl	Zwischensumme Maximum (nach Kategorie)	Maximaler Anteil in %	Vergleich: Minimum	Zwischensumme Minimum (nach Kategorie)	Minimaler Anteil in %
I	Unternehmens- und immobilienwirtschaftliche Kriterien	Firmen- / Konzernstruktur	GmbH (Hauptsitz)	Hauptsitz (6), NL (3) oder Tochter (1)	6		6				1	
		Geschäftstätigkeit seit	1985	0 - 3 Jahre = 5, 4 - 10 Jahre = 10, > 10 Jahre = 15	15		15				5	
		Crefo Bonitätsindex	2 1 0 (= gute Bonität)	mäßig = 10, mittlere = 15, gut = 20, sehr gut = 25	20		25				10	
		Aussage Bank / Finanzierungspartner liegt vor?		ja = 3, nein = 0	3		3				3	
					44	18,57%		49	20,68%			19
II	Strukturpolitische Kriterien	Branche	Produktion (Maschinenbau)	s. gesonderte Liste (vgl. Anhang)	10		10				1	
		Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung?	Ja	nein = 0, ja = 10	10		10				0	
		Vernetzung in HL / in der Region	mittel	gar nicht = 0 / schwach = 2 / mittel = 5 / hoch = 10	5		10				2	
		F&E-Intensität: Patente, F&E Projekte, Hochschulkoop., stud. Abschlussarb.?	Bestehende Kooperation mit Hochschule, da Absolventen benötigt werden (mittel)	gar nicht = 0 / schwach = 2 / mittel = 5 / hoch = 10	5		10				2	
		Neuinvestition am Standort (in Mio. Euro)	20	bis 2 = 2 / 2 - 4 = 4 / 4 - 10 = 6 / > 10 = 10	10		10				4	
			40	16,88%		50	21,10%			9	3,80%	
III	Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR)	Mitarbeiter/ha, Mind. 30, <30 = 0, 30 - 40 = 5, 40 - 50 = 10, > 50 = 15, maßgeblich ist die perspektivische Zielzahl gem. Zeile J 15 !	35,62	Mind. 30, <30 = 0, 30 - 40 = 5, 40 - 50 = 10, > 50 = 15	5		15				5	
		Auszubildende: Anzahl / Zeitraum		keine = 0 / 1 - 2 = 2 / 3 - 5 = 5 / > 5 = 10	3		10				0	
		Qualifizierung der Mitarbeiter: Weiterbildungsprogramme ?	Ja	nein = 0 / ja = 2	2		2				2	
		Entlohnungsniveau	tariflich bzw. durchschnittlich	untertariflich bzw. unterdurchschnittlich = 0 / tariflich bzw. durchschnittlich = 2 / übertariflich bzw. überdurchschnittlich = 4	2		4				2	
		Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsqualität	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2		2				2	
		Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und Einhaltung sozialer Standards	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2		2				2	
		Betriebliches Gesundheitsmanagement	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2		2				0	
		Vereinbarkeit Berufs- und Privatleben / Familien- und jugendpolitische Maßnahmen (z.B. flexible Arbeitszeitmodelle, Homeoffice, Kinderbetreuung, Betriebs-KiTa o.ä.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2			2				0	
		Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2		2				0	
		Maßnahmen zur Eingliederung (Integration, Inklusion, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2	0		2				0	
Mobilitätsangebote, betriebliches Mobilitätsmanagement (z.B. Jobticket, Jobrad, Fahrgemeinschaften, Carsharing, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2			2				0			

	Teilnahme an bzw. Förderung von Bildungsprojekten (z.B. Angebot Schülerpraktika und Betriebsbesuche, Bildungsangebot an Schulen, Unterstützung von Projektwochen, Teilnahme an Jobmessen, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2		0	
	Betriebliche Altersvorsorge	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2		0	
	Maßnahmen der innerbetrieblichen Mitbestimmung / regelmäßige Mitarbeiterbefragung bzw. -beteiligung	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2		0	
				32	13,50%		51	21,52%	13	5,49%

IV	Flächeneffizienz	Ausschöpfung der baul. Nutzungsmöglichkeiten (GRZ, Geschossigkeit, Park- und Stellflächen, etc.)	Mittlere Ausschöpfung, Expansionsfläche lässt noch etwas Spielraum	gering = 1 / mittel = 3 / hoch = 5	3		5		1	
		Stadtentwicklungspolitische Relevanz / Handlungsbedarf (z.B. Aufwertung des Altstandortes)	Bestehender Altstandort ist gemietet und ist drittverwendbar: Ja	nein = 0, ja = 5	5		5		0	
					8	3,38%	10	4,22%	1	0,42%

V	Energetische und ökologische Aspekte	"Freie" Maßnahmen gem. Leitfaden IPP (RM im Hansebelt)									
V 1.	Maßnahmen gem. Leitfaden "Gewerbegebiete der Zukunft", IPP ESN Power Engineering GmbH im Auftrag des Regionalmanagement im Hansebelt, Endfassung 05.10.2023	1	Maximal 10 Einzelkriterien gem. Anhang 2 einkopieren! Minimal 5 Maßnahmen!	gem. Anhang 2	0					0	
		2		gem. Anhang 2	0					0	
		3		gem. Anhang 2	0					0	
		4		gem. Anhang 2	0					0	
		5		gem. Anhang 2	0					0	
		6		gem. Anhang 2	0					0	
		7		gem. Anhang 2	0					0	
		8		gem. Anhang 2	0					0	
		9		gem. Anhang 2	0					0	
		10		gem. Anhang 2	0			2		0	
							0	0,00%		0,00%	0
							Maximum	36	Minimum	10	

Zusatzbewertung (Bonus - Malus)	Bonus 1: "Bestandsunternehmen"	Freitext	nein = 0, ja = 3	3			3		0	
	Bonus 2: "Gemeindliches Einvernehmen erteilt / Kommunaler Wunsch"	Freitext	nein = 0, ja = 10	0			10		0	
	Bonus 3: "zeitkritisch"	Das Neubauvorhaben soll schnell umgesetzt werden. Es besteht hoher Expansionsbedarf. Keine Expansion am Altstandort möglich. Ja	nein = 0, ja = 3	3			3		0	
	Bonus 4: Besondere Relevanz z.B. spezielle Technologie oder Produktion / besondere Innovation / Systemrelevanz (z.B. Wasserstoffproduktion)	Freitext	nein = 0, ja = 25	0			25		0	
	Malus "Eigene Immobilie" als Triebfeder (Ohne Platznot / Bodenspekulation)	Freitext	nein = 0, ja = -15	0			0		0	
				6	2,53%		41	17,30%	0	0,00%

Ergebnis	Summe			130	130	54,85%	237	84,81%	52	21,94%
				Punktzahl Unternehmen			Maximum		Minimum	
									107	45,15%

Betrachtung Ansiedlungsfall z.B. vollautom. Batteriespeicher:

Minimum, niedrige Beschäftigung + Soz.-Kriterien, Min. 10 Punkte Öko-Kriterien	52
<30 MA/ha	-5
Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung	10
Bonus 2	10
Bonus 4	25
Zwischensumme	92
Delta, aufzufüllen durch Block 5, energetische + ökologische Aspekte	15
Summe	107

**GE Semiramis**

Fläche	Grösse
1	12.516
priv. Grünfläch	579
2	9.083
priv. Grünfläch	551
3	8.102
priv. Grünfläch	542
4	12.951
priv. Grünfläch	764
5	8.908
6	8.682
7	9.057
8	12.376
9	12.647
10	6.212
11	6.231
12	6.253
13	44.876
13a	12.202
13b	207
14	26.628
15	34.396
16	82.173
17	3.160
priv. Grünfläch	597
18	2.525
priv. Grünfläch	489
19	2.526
priv. Grünfläch	472
20	2.526
priv. Grünfläch	467
21	2.524
priv. Grünfläch	442
22	2.524
priv. Grünfläch	326
23	2.525
priv. Grünfläch	415
24	2.526
priv. Grünfläch	366
Gesamt	340.346

**GE Dänischburg**

Fläche	Grösse
1	2.501
2	2.500
3	2.581
4	7.507
5	2.763
Gesamt	12.851

Branchenliste	Wertung (Zelle G 30)
Medizintechnik & Life Science	10
Ernährungswirtschaft	10
Maschinen- und Anlagenbau / Maritime Wirtschaft	10
Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT) und Elektronik	10
Produzierendes Gewerbe	8
Handwerk	8
Großhandel und Logistik (Mehrwertlogistik und Hafenbezug)	8
Forschung & Entwicklung (F&E)	8
Unternehmensnahe Dienstleistungen	7
Handel	3
Logistik (KEP-Dienstleister)	3
Recycling	2
Sonstige	1

Schwerpunktbranchen für HL

Maßnahmen gem. Leitfaden "Gewerbegebiete der Zukunft", IPP ESN Power Engineering GmbH im Auftrag des Regionalmanagement im Hansebelt, **Endfassung 05.10.2023**

**Maximal 10 Kriterien auszuwählen und einfügen in das Grundblatt unter VI 2 (ab Zelle D 70)**



Index (neuer Vorschlag v. 03.05.24) Abst. StaPla/KLS/KWL/WiFö + Abst. 06.06.24 UNV	Punktzahl Unternehmen (maximal)
--	---------------------------------

AW - 01: Zisternen: Zwischenspeicherung von Regen- und Grauwasser in Zisternen. Reduzierung des Abflusses in das Kanalnetz / den Vorfluter	
EN - 03: Betriebliches Umweltmanagement: Kontinuierliche Verbesserung der betrieblichen Nachhaltigkeit. Zertifizierung nach ISO 14001 und EMAS	
EN - 04: Betriebliches Energiemanagement: Empfohlen für Produktionsunternehmen oder Unternehmen mit hohem Energiebedarf. Die Norm ISO 50001 hat sich als internationaler Standard etabliert	
EN - 05: Auditierung nach DIN 16247-1 (Energieaudit): Aufzeigen der Einsparpotenziale für Strom, Wärme, Kälte und Kraftstoffe und Definition entspr. Maßnahmen. <b>Nicht KMU sind gem. § 8 EDL-G alle 4 Jahre zu Energieaudit verpflichtet!</b>	<b>Nicht KMU sind gem. § 8 EDL-G alle 4 Jahre zu Energieaudit verpflichtet!</b>
EN - 06: Energiebeschaffung - gemeinschaftlich: Kostenreduzierung, ggf. im Rahmen anderer gemeinschaftlicher Kooperationsansätze im GE-Gebiet	
MO - 01: Betriebliches Mobilitätsmanagement: Verbesserung der betrieblichen Nachhaltigkeit, z.B. durch Carsharing, Fuhrparkmanagement, Fahrgemeinschaftsunterstützung, Poolfahrräder und -lastenräder, Fahrradparkplätze und -garagen, Ladeinfrastruktur	
MO - 05: Fahrgemeinschafts-Unterstützung: Organisation von Fahrgemeinschaften z.B. über Apps	
MO - 06: Poolfahrräder & -lastenräder: Emissionseinsparung und Lärmreduzierung durch nachhaltige Fahrzeugflotte	
GM - 02: Ökologische Zwischennutzung: Temporäres Grünland als ökologische Zwischennutzung. Aber: Regelmäßige Grünpflege, damit keine Gehölz- und Biotopstrukturen mit potenziellem Schutzstatus entstehen!	Die Entstehung von Biotopen kann über Verträge nach §30 (5) BNatschG ausgeschlossen werden. Der Artenschutz ist weiterhin zu beachten, UNV wird entsprechend beratend unterstützen.
GM - 03: (Flächen-) Nutzungs- und Leerstandsmanagement: Betriebliche und überbetriebliche Management von Flächen, Beleuchtung, Büroinventar, Nutzflächen, Desksharing, etc.	
ER - 01a: Intelligente (Straßen-) Beleuchtung: Energieeinsparung und Reduzierung der Lichtverschmutzung	<b>Ja, Einsatz im Bau der Verkehrsflächen</b>
ER - 01 b: Insektenfreundliche (Straßen-) Beleuchtung: U.a. Vermeidung unnötiger Lichtemissionen	OK, bis gesetzliche Regelung in Kraft ist. UNV wird entsprechend Nachricht geben.

nein = 0, ja = 1	1
nein = 0, ja = 4	4
nein = 0, ja = 4	4
nein = 0, ja = 3	3
nein = 0, ja = 2	2
nein = 0, ja = 3	3
nein = 0, ja = 1	1
nein = 0, ja = 1	1
nein = 0, ja = 2	2
nein = 0, ja = 2	2
nein = 0, ja = 1	1
nein = 0, ja = 1	1

4  
4  
3

ER - 02: Recycling-Baustoffe: Die Nutzung von Ersatzbaustoffen (z.B. Verkehrsflächenbau, Hoch- und Tiefbau, Garten- und Landschaftsbau) spart Deponieraum und schont die natürlichen Ressourcen	Ja, Einsatz im Bau der Verkehrsflächen	nein = 0, ja = 2	2	2
ER - 03: Rückstrahlende Oberflächenbefestigungen: Helle Oberflächen haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima	Ja, Einsatz im Bau der Verkehrsflächen an Abfüllanlage + LKW-Stellplätze	nein = 0, ja = 1	1	
ER - 04a: Wassergebundene Deckschicht: Je nach Anwendungsfall ökologisch vorteilhafter als Asphaltdecken	Ja, Einsatz im Bau der Verkehrsflächen (PKW-Stellplätze)	nein = 0, ja = 1	1	
ER - 04 b: Schotterrasen: Je nach Anwendungsfall ökologisch vorteilhafter als Asphaltdecken	Ideal für Stellflächen 2. Priorität	nein = 0, ja = 1	1	
ER - 04c: Rasenfugenpflaster (Rasengittersteine): Je nach Anwendungsfall ökologisch vorteilhafter als Asphaltdecken		nein = 0, ja = 1	1	
ER - 04d: Betonpflaster mit Dränfugen: Je nach Anwendungsfall ökologisch vorteilhafter als Asphaltdecken		nein = 0, ja = 1	1	1
ER - 06a: Begrünte Betriebsgrundstücke: Förderung der Grundwassererneuerung, Verbesserung des Mikroklimas, Imageverbesserung des GE-Gebietes, Einbindung in das städtebauliche Umfeld	Keine Doppelnennung mit VI1, Nr. 1 zulässig! Der Begrünungsstandard muß über den Standard des B-Plans hinausgehen!	nein = 0, ja = 4	4	4
ER - 06e: Tiefbeet: Sonderform der Versickerungsmulde mit Rigole) vgl. ER - 07b). Besonders geeignet bei beengten Platzverhältnissen		nein = 0, ja = 3	3	
ER - 07a: Versickerungsmulde ohne Rigole: Reduzierung der Regenwasserabflußmenge und positive Auswirkung auf die Grundwasserneubildung und das Mikroklima		nein = 0, ja = 2	2	
ER - 07 b: Versickerungsmulde mit Rigole: Reduzierung der Regenwasserabflußmenge und positive Auswirkung auf die Grundwasserneubildung und das Mikroklima		nein = 0, ja = 3	3	3
ER - 10a: Begrünte Lärmschutzwand: Lärmabschirmung, Reduzierung von Blendwirkungen, untersch. Risiko für Vandalismus, untersch. Flächenverbrauch		nein = 0, ja = 2	2	2
GB - 01: Recyclbares Bauen: Voraussetzung für die zukünftige Nutzung von Recyclingbaustoffen		nein = 0, ja = 2	2	2
GB -02: Bauweise von Gewerbehallen: Soll eine klimafreundliche und nachhaltige Gewerbehalle errichtet werden, ist eine Holzbauweise zu empfehlen. Kosten können ggf. höher liegen!		nein = 0, ja = 5	5	
GB - 03: Retentionsdächer: Erhöhung der Verdunstungsrate, reduzierung der Regenwasserabflußmenge, Verbesserung des Mikroklimas. Eignung insbes. für Büro- oder Nebengebäude. Hohe Kosten bei Hallen!	Keine Doppelnennung mit VI1 Nr. 3 zulässig!	nein = 0, ja = 4	4	
GB - 04a: Extensive Gründächer (Gebäude): Schutzfunktion vor mech. Einflüssen, UV-Strahlung, Extremtemperaturen: Hohe Kosten / Z.T. nicht vereinbar mit Hygienestandards von Unternehmen (z.B. Lebensmittelbetrieben)	Keine Doppelnennung mit VI1 Nr. 3 zulässig!	nein = 0, ja = 2	2	
GB - 04b: Intensive Grünbedachung (Gebäude): Sehr kostenintensiv. Für Hallen kaum geeignet, bes. empfehlenswert für repräsentative Gebäude. Nicht geeignet für Betriebe der Lebensmittelindustrie und deren Verpackung	Keine Doppelnennung mit VI1 Nr. 3 zulässig!	nein = 0, ja = 3	3	
GB - 05a: Bodengebundene Fassadenbegrünung (Gebäude): Verbesserung vom Raum- und Mikroklima sowie Ortsbild. Z.T. nicht vereinbar mit Hygienestandards von Unternehmen (z.B. Lebensmittelbetrieben).		nein = 0, ja = 2	2	
GB - GB - 05b: Wandgebundene Fassadenbegrünung (Gebäude): Kosten sind deutlich höher als bei bodengebundener Fassadenbegrünung. Eignung eher bei repräsentativen Gebäuden oder Parkhäusern als bei Prod.- / Logistikhallen. Z.T. nicht vereinbar mit Hygienestandards von Unternehmen (z.B. Lebensmittelbetrieben).	Kann Gebäudestruktur schädigen + sehr teuer!	nein = 0, ja = 2	2	
SE - 03: PVT-Anlage (Kombination Photovoltaik und Solarthermie): Teurer als reine PV-Anlage. Sinnvoll, wenn Strom und Wärme aus der PVT-Anlage vollständig selbst genutzt werden können		nein = 0, ja = 3	3	

WE - 01: Solarthermieanlage: Unabhängigkeit von der Entwicklung der Brennstoffpreise. Alternative zur verpflichtenden Errichtung einer PV-Anlage auf Nichtwohngebäuden	
WE - 02: Solarenergienutzung passiv: Ausgedehnte Fensterflächen auf der Südseite von Gebäuden. Kombination mit Belüftungssystemen und Sonnenschutz	<b>Bleibt drin!</b> Auf Vorkehrungen gegen Vogelschlag ist zu achten (z.B. Einbringen von "Gittern", um den Vögeln eine "Barriere" zu signalisieren)!
WE - 03: Abwärme- und Umgebungswärmenutzung, Wärmepumpen: Kostenermittlung über Energiekonzept. Vorhandene Energie kann genutzt werden. Erhöhter Strombedarf, Wirtschaftlichkeit ist im Einzelfall zu prüfen	
IN - 03: Fahrradparkplätze / -garagen: Sicherheitsaspekt zur Unterstützung bei der Wahl des Verkehrsmittels zugunsten von Fahrrädern, E-Bikes und Pedelecs	
LIS - 01: Ladeinfrastruktur E-Bikes, Pedelecs, E-Roller (Zweiräder): Steckdosen oder Ladevorrichtungen auf Betriebsgelände	
LIS - 02: Ladeinfrastruktur für elektrische Kraftfahrzeuge: Wird zunehmend zum Standard. <b>Die Netzinfrastruktur muss darauf ausgelegt sein!</b>	

nein = 0, ja = 2	2
nein = 0, ja = 1	1
nein = 0, ja = 3	3
nein = 0, ja = 2	2
nein = 0, ja = 1	1
nein = 0, ja = 1	1

Summe 36

25  
in diesem Fall  
mit 9 Maßnahmen!

Übersicht:

Berücksichtigung der 17 globalen Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals / SDG) in der Vergabematrix für Gewerbflächen in Lübeck



Quelle: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltigkeitsziele-erklart-232174>

Ziele	Wesentliche Inhalte (für Deutschland), z.B.:	Relevant bei GE-Flächenvergabe	Berücksichtigt in Matrix
Ziel 1: Armut in jeder Form und überall beenden	Gesetzlicher Mindestlohn		III. Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR): Entlohnungsniveau
Ziel 2: Kein Hunger	Ökologischer Landbau		Nein, aber bei der Erschließung z.B. bei den öffentlichen Ausgleichsflächen (Anlage von Streuobstwiesen)
Ziel 3: Gesundheit und Wohlergehen	Senkung der Emissionen von Luftschadstoffen bis 2030 auf 45 Prozent gegenüber 2005 / Möglichst flächendeckende Erreichung des Richtwerts der Weltgesundheitsorganisation (WHO) für Feinstaubbelastung von nicht mehr als 20 Mikrogramm pro Kubikmeter Luft bis 2030. / Das Präventionsgesetz stärkt Gesundheitsförderung und Vorsorge zum Beispiel in Schulen, Betrieben und Pflegeeinrichtungen.		III. Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR): Betriebliches Gesundheitsmanagement
Ziel 4: Hochwertige Bildung weltweit	Alle Menschen sollen eine inklusive, chancengerechte und hochwertige Bildung erhalten. Die Initiative "Bildungsketten" von Bund und Ländern zur Unterstützung von Jugendlichen beim Übergang von der Schule in die Berufswelt und zur Reduzierung der Schul- und Ausbildungsabbruchsquoten wird fortgesetzt und ausgeweitet.		III. Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR): Teilnahme an bzw. Förderung von Bildungsprojekten (z.B. Angebot Schülerpraktika und Betriebsbesuche, Bildungsangebot an Schulen, Unterstützung von Projektwochen, Teilnahme an Jobmessen, etc.)
Ziel 5: Gleichstellung von Frauen und Männern	Frauen und Männer müssen auf dem gesamten Lebensweg die gleichen Chancen erhalten – persönlich, beruflich und familiär. Instrumente z.B. Verdienstunterschiede beseitigen / Frauen in Führungspositionen / Familie und Beruf vereinbaren / Qualifizierung ohne Geschlechterklischees		III. Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR): Vereinbarkeit Berufs- und Privatleben / Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung
Ziel 6: Ausreichend Wasser in bester Qualität	Die Effizienz der Wassernutzung soll in allen Sektoren wesentlich gesteigert werden. / Auf allen Ebenen soll eine integrierte Bewirtschaftung der Wasserressourcen umgesetzt werden.		V. 1 bzw. V. 2 Energetische und ökologische Aspekte: Diverse Maßnahmen auf B-Plan-Ebene und "Ökokriterien" gem. IPP (Gewerbegebiete der Zukunft)
Ziel 7: Bezahlbare und saubere Energie	Der Anteil Erneuerbarer Energie am globalen Energiemix soll deutlich erhöht werden. (Stichworte: Heizung und Mobilität)		V. 1 bzw. V. 2 Energetische und ökologische Aspekte: diverse Maßnahmen auf B-Plan-Ebene und "Ökokriterien" gem. IPP (Gewerbegebiete der Zukunft)
Ziel 8: Nachhaltig wirtschaften als Chance für alle	Menschenwürdige Arbeit und Vollbeschäftigung für alle erreichen		III. Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR): Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsqualität / Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und Einhaltung sozialer Standards
Ziel 9: Industrie, Innovation und Infrastruktur	Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie: Dabei spielen Innovationen eine wichtige Rolle, um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und die globalen Herausforderungen wie den Klimawandel oder die Endlichkeit von Ressourcen zu bewältigen. Eine wichtige Größe für das Innovationstempo einer Volkswirtschaft sind ihre Ausgaben für Forschung und Entwicklung (FuE).		II. Strukturpolitische Kriterien: Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung? / F&E-Intensität: Patente, F&E Projekte, Hochschulkoop., stud. Abschlussarb.? / Zusatzbewertung (Bonus-Regelung: Bonus 4: Besondere Relevanz z.B. spezielle Technologie oder Produktion / besondere Innovation / Systemrelevanz (z.B. Wasserstoffproduktion)
Ziel 10: Weniger Ungleichheiten	Alle Menschen sollen – unabhängig von Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung, Behinderung, ethnischer Zugehörigkeit, Religion, Herkunft oder sozialem und wirtschaftlichem Status – gleiche Möglichkeiten haben. Stichworte: Gleiche Chancen für Menschen mit Behinderung / Gute Integration		III. Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR): Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung / Maßnahmen zur Eingliederung (Integration, Inklusion, etc.)
Ziel 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden	Ziel [der Nationalen Stadtentwicklungspolitik] ist eine integrierte Stadtentwicklung, bei der die ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen in Städten und Gemeinden gemeinschaftlich gelöst werden.		IV. Flächeneffizienz: Ausschöpfung der baul. Nutzungsmöglichkeiten (GRZ, Geschossigkeit, Park- und Stellflächen, etc.) / Stadtentwicklungspolitische Relevanz / Handlungsbedarf (z.B. Aufwertung des Altstandortes)
Ziel 12: Nachhaltig produzieren und konsumieren	Die natürlichen Ressourcen sollen nachhaltig und effizient genutzt werden. / Industrieländer wie Deutschland verfügen über das Wissen und die Mittel in Forschung und Entwicklung zu investieren, Innovationen voranzutreiben und Nachhaltigkeitsmanagementsysteme zu etablieren.		V. 1 bzw. V. 2, diverse Maßnahmen / "Ökokriterien" gem. IPP (Gewerbegebiete der Zukunft)
Ziel 13: Weltweit Klimaschutz umsetzen	Den Privatsektor für den globalen Klimaschutz mobilisieren.		V. 1 bzw. V. 2, diverse Maßnahmen / "Ökokriterien" gem. IPP (Gewerbegebiete der Zukunft)
Ziel 14: Leben unter Wasser schützen	Zielt ab auf den Schutz der Ozeane		Nicht relevant
Ziel 15: Leben an Land	Verschlechterung natürlicher Lebensräume und Biodiversitätsverlust verringern		V. 1 bzw. V. 2, diverse Maßnahmen / "Ökokriterien" gem. IPP (Gewerbegebiete der Zukunft)
Ziel 16: Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen	Klar ausgelegt auf Ebene der Staaten, für Unternehmen so gut wie nicht relevant		Nicht relevant
Ziel 17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele	Klar ausgelegt auf Ebene der Staaten, für Unternehmen so gut wie nicht relevant		Nicht relevant



► Nr. VO/2024/13771-01  
öffentlich

Lübeck, 14.02.2025

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Kerstin Bruhse (E-Mail: kerstin.bruhse@luebeck.de Telefon: 122-2324)

## Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.03.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

- Der Beschluss vom 30.03.2023 zu Punkt 11 (VO 2023/12072) wird aufgehoben und wie folgt ersetzt:  
„Bei erfolgten Erbbaurechtsverlängerungen aufgrund des Bürgerschaftsbeschlusses vom 28.04.2016 und 18.05.2017 (VO/2015/03216 und VO/2017/04955) bleiben bei Übertragung des Erbbaurechtes an einen Dritten die schuldrechtlich vereinbarten Ermäßigungstatbestände –soweit erfüllt-, mit den darin enthaltenen Fristen (Stufenregelung) weiterhin bestehen. Zudem erhalten diese Erbbauberechtigten die Möglichkeit, eine neuerliche Erbbaurechtsverlängerung auf Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 (VO 2023/12072) abzuschließen.“
- Der Beschluss vom 30.03.2023 zu Punkt 16 (VO 2023/12072) wird wie folgt ergänzt:  
„Ein Grundstücksverkauf an Wohnungseigentümergeinschaften (bis zu 2 Wohneinheiten) kann dann erfolgen, sobald mind. 50 % der Erbbauberechtigten die 15- Jahres-Frist erfüllt haben. Bei Wohnungseigentümergeinschaften bis zu 5 Wohneinheiten kann der Grundstücksverkauf erfolgen, sobald mind. 60 % der Erbbauberechtigten die 15-Jahres-Frist erfüllt haben“

**Beschlusstext zur Bekanntgabe im öffentlichen Teil:**  
(nur bei nichtöffentlichen Vorlagen)  
entfällt

### Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 - Recht	Keine rechtlichen Bedenken

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

Ja

Nein- Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder/Jugendliche durch die Änderung / Ergänzung des Beschlusses vom 30.03.2023 (VO 2023/12072) nicht gegeben sind.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja, Die Höhe der zu erwartenden Mehreinnahmen, sind abhängig von den Entscheidungen der Erbbauberechtigten über eine vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechtes. Da diese Entscheidungen im Vorwege nicht bekannt sind und auch nicht prognostiziert werden können, kann die Höhe der zu erwartenden Mehreinnahmen hier nicht beziffert werden.

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

entfällt

### **Begründung:**

Der Bericht zur VO 2024/13771 „Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung – Erfahrungsbericht“ wurde in der Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschusses für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ am 10.02.2025 zur Kenntnis genommen. Ferner wurde die Verwaltung gebeten, den in diesem Bericht benannten Regelungsbedarf zu den nachfolgenden Punkten der Bürgerschaft in einer Beschlussvorlage vorzulegen.

### Zu Beschusspunkt 1

Verlängerungen, die nach dem Bürgerschaftsbeschluss vom 28.04.2016 (VO 2015/03216 und VO 2016/03462) und vom 18.05.2017 (VO 2017/04955) erfolgt sind Diese Beschlüsse sahen verschiedene Ermäßigungsregelungen vor, die jedoch ausschließlich für den jeweiligen Erbbauberechtigten zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gelten sollten. Bei Übertragung dieser Erbbaurechte an Dritte entfallen diese Ermäßigungen vollständig und der dingliche Erbbauzins in Höhe von 4 % ist zu zahlen. Diese Erbbaurechte sind mitunter nur sehr schwer verkäuflich, da der neu zu zahlende Erbbauzins vergleichsweise hoch ist. Die ersten

Erbaurechtsverlängerungen auf Grundlage der Bürgerschaftsbeschlüsse vom 28.04.2016 und 18.05.2017 (VO/2015/03216 und VO/2017/04955) wurden im Jahr 2018 geschlossen. Dabei wurden teilweise Laufzeiten von lediglich 30 oder 40 Jahren vereinbart.

Folglich besitzen einige dieser Erbaurechte heute Restlaufzeiten von unter 30 bzw. 40 Jahren. Die somit verbleibenden Zeitspannen erschweren die Finanzierbarkeit aufgrund § 13 Abs. 2 PfandBG, der die planmäßige Tilgung bis spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbau-rechts vorschreibt. Dieses hat somit bereits heute teilweise zur Folge, dass bei Finanzierungen des Erbaurechtes schon heute eine Verlängerung des Erbaurechtes seitens der finanzierenden Bank geordert wird. Nach Ziffer 11 des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2023 darf der schuldrechtlich ermäßigte Erbbauzins jedoch nicht unter dem jetzt gezahlten Erbbauzins liegen. Damit ist eine erneute Verlängerung nicht möglich, da der jetzt gezahlte Erbbauzins immer oberhalb des nach neuem Beschluss zu vereinbarenden Erbbauzins liegen wird.

#### Zu Beschlusspunkt 2

Der Verkauf von Grundstücken an die jeweiligen Erbauberechtigten ist gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 für 15 Jahre auszusetzen, nachdem das Erbaurecht auf das Grundstück herausgegeben wurde bzw. das Erbaurecht auf einen Dritten übertragen wurde.

Bei Erbaurechten die nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) geteilt wurden stellt sich das Problem, dass die 15-Jahres-Frist nicht von allen Erbauberechtigten in einem Wohnhaus gleichermaßen erfüllt wird, diese aber nur gemeinsam das Erbaurecht erwerben können.

#### **Anlagen:**

----

Senatorin Pia Steinrücke

**Fraktion 21**  
in der  
**Bürgerschaft**  
der Hansestadt Lübeck



► **Nr. VO/2021/10558-12**  
öffentlich

Lübeck, 27.06.2022

## Antrag

Bearbeitung: Anka Grädner (E-Mail: anka.graedner@luebeck.de Telefon: 122-1076)

### **Fraktion21: Ergänzungsantrag zum Grundlagenbeschluss für den Entwurf des Flächennutzungsplans und den Verkehrsentwicklungsplan - Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen**

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.06.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

#### **Antrag:**

Für die Vergabe/Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen durch die Stadt und die von ihr beauftragten Gesellschaften wird ein bindendes Punktesystem (Kriterien-Katalog) etabliert.

Zu berücksichtigende Kriterien sind:

- a) Beitrag zu Biodiversität und Klimaschutz
- b) Flächensparendes und nachhaltiges Bauen sowie Nutzungseffizienz der Flächen
- c) Qualität und Anzahl der geplanten Arbeits- und Ausbildungsplätze
- d) Förderung von Gleichstellung, Inklusion, Integration älterer Arbeitnehmer
- e) Betriebswirtschaftliche und fiskalische Prognose
- f) Zugehörigkeit zu einem Cluster/Innovatives Unternehmen
- g) Erhalt und Weiterentwicklung der Bestandsunternehmen
- h) Förderung des Handwerks und regionaler Versorger
- i) Einbindung von innovativen Mobilitätskonzepten (bspw. ÖPNV-Anbindung, Carsharing, Elektromobilität, Radverkehr, etc.)
- j) Kaufpreis

Neben dem Vergabegegenstand müssen die inhaltlichen Auswahlkriterien, auf deren Basis die Vergabeentscheidung selbst erfolgt, sowie der Berechnungsmodus mit der jeweiligen Gewichtung der einzelnen Kriterien der Politik gegenüber offen gelegt und inhaltlich nachvollziehbar begründet werden.

Die Verwaltung legt der Bürgerschaft bis September 2022 einen Vorschlag für die genaue Ausgestaltung und die prozentuale Gewichtung der Kriterien zur Abstimmung vor.

**Beschlusstext zur Bekanntgabe im öffentlichen Teil:  
(nur bei nichtöffentlichen Vorlagen)****Begründung:**

Ausgangslage:

Bei der Vergabe von Gewerbeflächen sind die Stadt und KWL/Wirtschaftsförderung bisher nicht an von der Politik vorgegebene Kriterien gebunden.

Die bisher vorgenommenen Bemühungen (zum Beispiel im Bereich Nachhaltigkeitskriterien) sind freiwillig und stehen zum jedem Zeitpunkt einer Projektentwicklung zur Disposition. Auch andere Faktoren wie Arbeitsplatzdichte werden nicht vergleich- und messbar bestimmt (nicht über ein geordnetes, transparentes Verfahren).

Die Stadt Hamburg führte in Ihren Bezirken bereits 2013 ein Punktesystem für die Gewerbeflächenvergabe ein: <https://www.hamburg.de/content-blob/8476670/8ccf10fec4fdac551ba8dc7bc07cd575/data/wirtschaftsfoerderungskriterien.pdf>

**Anlagen:**

Vorsitzende/r  
der Fraktion 21