



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

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

Termin	Montag, 12.05.2025, 16:30 Uhr
Ort	Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordor Allee 2- 6, 23560 Lübeck

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 14. Sitzung vom 10.03.2025	
3.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1.	Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen in der Hansestadt Lübeck	
3.1.1.	Aktivitäten am Wirtschaftsstandort Lübeck zur Fachkräftegewinnung <i>mündlich durch Wifö Lübeck</i>	
3.2.	Chancen und Auswirkungen der Festen Fehmarnbeltquerung	
3.2.1.	Vorstellung Fehmarnbelt Days 2025 <i>mündlich durch Christian Martin Lukas, LTM GmbH</i>	
3.3.	Mitteilungen der Verwaltung	
3.4.	Mdl. Anfrage des AM Alt: Flughafen Lübeck <i>Zurückgestellt in der 14. Sitzung des WiA & KBT A am 10.03.2025</i> <i>Hierzu erfolgt eine mündliche Beantwortung.</i>	

3.5.	Mdl. Anfrage des AM Alt: Planungszeitraum Hafenanbindung	
	<i>Zurückgestellt in der 14. Sitzung des WiA & KBT A am 10.03.2025</i>	
	<i>Hierzu erfolgt eine mündliche Beantwortung.</i>	
3.6.	Neue Anfragen	
4.	Berichte	
	<i>Es liegt nichts vor.</i>	
5.	Beschlussvorlagen	
5.1.	Austauschvorlage zu VO/2025/13975: Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	VO/2025/14144
	<i>Die ursprüngliche Vorlage hierzu wurde zurückgestellt in der 14. Sitzung des WiA & KBT A am 10.03.2025.</i>	
5.2.	Kriterienkatalog zur Vergabe von Gewerbegrundstücken in der Hansestadt Lübeck	VO/2024/13776
	<i>Zurückgestellt in der 14. Sitzung des WiA & KBT A am 10.03.2025</i>	
5.3.	Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung	VO/2024/13771-01
	<i>Zurückgestellt in der 14. Sitzung des WiA & KBT A am 10.03.2025</i>	
5.4.	Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt Aufhebungsbeschluss	VO/2025/14200
5.5.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Moristeig	VO/2025/14052
6.	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
6.1.	Fraktion21: Ergänzungsantrag zum Grundlagenbeschluss für den Entwurf des Flächennutzungsplans und den Verkehrsentwicklungsplan - Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen	VO/2021/10558-12
	<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 14. Sitzung des WiA & KBT A am 10.03.2025</i>	
7.	Anträge von Ausschussmitgliedern	

8.	Verschiedenes	
9.	Ende des öffentlichen Teils	

Nichtöffentlicher Teil:

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

10.	Genehmigung der Niederschrift	
10.1.	Genehmigung der Niederschrift der 14. Sitzung vom 10.03.2025	
11.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
11.1.	Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen in der Hansestadt Lübeck	
11.2.	Mitteilungen der Verwaltung	
12.	Berichte	
	<i>Es liegt nichts vor.</i>	
13.	Beschlussvorlagen	
13.1.	Bestellung eines Erbbaurechtes Lübeck-St. Jürgen, Stargasse	VO/2025/14048
13.2.	Verkauf eines bebauten Grundstücks im Gründungs Viertel	VO/2025/14139
13.3.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Fehlingstraße	VO/2025/14049
13.4.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Gneversdorfer Weg	VO/2025/14050
13.5.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Niendorfer Straße	VO/2025/14051
13.6.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Am Pohl	VO/2025/14053
13.7.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Jägersteig	VO/2025/14054
14.	Verschiedenes	

Öffentlicher Teil:

15.	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	



NACHTRAGSTAGESORDNUNG

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

Sitzungstermin: Montag, 12.05.2025, 16:30 Uhr

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

Öffentlicher Teil:

4.1.	Zwischenbericht 2024/2025 zur laufenden Umsetzung des Rahmenkonzeptes Travemünder Woche (VO/2022/11360)	VO/2025/14177
	<i>Hierzu ist eine Erweiterung der Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit erforderlich.</i>	



NIEDERSCHRIFT

(öffentlicher Teil)

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

Sitzungstermin:	Montag, 10.03.2025	
Sitzungsbeginn:	16:30 Uhr	
Sitzungsende:	19:28 Uhr	
Sitzungsort:	Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordter Allee 2- 6, 23560 Lübeck	
Anwesende Mitglieder		
Vorsitz		
Heike Stegemann - FDP		
Mitglieder aus der Bürgerschaft		
Philip Brozio - SPD		
Aydin Candan - SPD		
Dr. Axel Flasbarth - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN Fraktionsvorsitzender		
Bernhard Simon - CDU		
Hülya Tac - CDU		
stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.		
Carsten Abbe - fraktionslos		
Herwig Alt - AfD		
Markus Ameln - SPD		Vertretung für: Herrn Peter Reinhardt
Dinerzad Bauer - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN		
Carsten Biehlig - LINKE & GAL		Vertretung für: Frau Juleka Schulte-Ostermann
Jörn Halske - CDU		
Sascha Peukert - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN		Vertretung für: Herrn André Kleyer Fraktionsvorsitzender
Sophia Marie Pott - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN		
Klaus Puschaddel - CDU Stadtpräsident a. D.		

Beiratsmitglieder	
Bruno Böhm - Beirat für Senior:innen	
Verwaltung	
Katharina Belchhaus - 5.610 Stadtplanung und Bauordnung	bis einschl. TOP 5.6.
Daniel Blank - FBC FB 2	
Piroska Csösz - 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	
Carsten Heckroth - 5.610 Stadtplanung und Bauordnung	bis einschl. TOP 5.6.
Uwe Kirchhoff - 2.830 Kurbetrieb Travemünde	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-10)
Senatorin Pia Steinrücke - FB 2 - Wirtschaft und Soziales	
Manfred Uhlig - 1.201 Haushalt und Steuerung	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-10)
Protokollführung	
Jan Ehrich - 2.830 Kurbetrieb Travemünde	
Gäste	
Dario Arndt - Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-10)
Uwe Bergmann - UBA	zu TOP 3.3.
Christoph Bergop-Jachens - Wifö Lübeck GmbH	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-10)
Olivia Kempke - Lübeck Management e.V.	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-10)
Stefan Krappa - Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-10)
Christian Martin Lukas - Lübeck und Travemünde Marketing GmbH	zu TOP 3.3.
Frank Schärffe - Travemünder Woche gGmbH	zu TOP 3.3.
Stig Rømer Winther - Femern Belt Development	zu TOP 3.2.2.
Entschuldigte Mitglieder	
Mitglieder aus der Bürgerschaft	
André Kleyer - Die Fraktion Fraktionsvorsitzender	abwesend
Juleka Schulte-Ostermann - LINKE & GAL	abwesend
stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.	
Peter Reinhardt - SPD	abwesend
Beiratsmitglieder	
Monika Schmidt - Beirat für Senior:innen	abwesend

Tagesordnung:

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	
3.2	Chancen und Auswirkungen der Festen Fehmarnbeltquerung	
3.2.1	Verschiebung des Sitzungstermins im Juni auf Grund der Fehmarnbelt Days	
3.2.2	Vortrag: Chancen und Auswirkungen der Festen Fehmarnbeltquerung für die Hansestadt Lübeck	
3.3	Sachstand "Travemünder Woche 2025"	
3.4	Mitteilungen der Verwaltung	
3.4.1	Präsentation "ostseecard"	
3.4.2	Übergang der Stiftungsverwaltung	
3.5	Antwort auf mündl. Anfrage des AM Alt zur investitions-hemmenden Bürokratie	VO/2025/13978
3.6	Neue Anfragen	
4	Berichte	
4.1	Quartalsbericht IV / 2024 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde	VO/2025/14006

5	Beschlussvorlagen	
5.1	Satzung der Hansestadt Lübeck über die Ordnung im Strandgebiet im Stadtteil Kurort und Seeheilbad Travemünde (Strandsatzung)	VO/2025/13914
5.2	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Dornbreite	VO/2025/13933
5.3	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Niendorfer Straße	VO/2025/13934
5.4	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Am Pohl	VO/2025/13935
5.5	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Ebner-Eschenbach-Straße	VO/2025/13936
5.6	Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	VO/2025/13975
5.7	Kriterienkatalog zur Vergabe von Gewerbegrundstücken in der Hansestadt Lübeck	VO/2024/13776
5.8	Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung	VO/2024/13771-01
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	VO/2021/10558-12
8	Anträge von Ausschussmitgliedern	
9	Verschiedenes	
10	Ende des öffentlichen Teils	
16	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	

zu 1 Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen

- 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

Jörn Halske, Carsten Abbe

Stellvertretende bürgerliche Ausschussmitglieder

Dörthe Sielmann, Sascha Peukert, Günther Frings, Carsten Biehlig

- d) Die Vorsitzende weist darauf hin, dass folgende Beschlussvorlage noch zur heutigen Sitzung angemeldet wurde:

Ö 5.8. - VO/2024/13771-01

Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung

Zu diesem TOP ist eine Erweiterung der Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit erforderlich, die Vorsitzende lässt über die Dringlichkeit abstimmen.

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 sowie vom Fachbereichscontrolling Herr Blank im nichtöffentlichen Teil der Sitzung anwesend sein. Herr Böhm beantragt eine Teilnahme für den Seniorenbeirat, da es sich bei den TOP um seniorenrelevante Themen 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)" beschließt zu d) einstimmig, die Tagesordnung unter Bejahung der Dringlichkeit um den TOP 5.8. zu erweitern.
(15 Ja-Stimmen)**

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu d) en bloc einstimmig der nichtöffentlichen Beratung der TOP 12.2.1 sowie 14.1. zu.
(15 Ja-Stimmen)**

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

zu 2 Genehmigung der Niederschrift

zu 2.1 Genehmigung der Niederschrift der 13. Sitzung vom 10.02.2025

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwände gegen die Niederschrift vor.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stellt die Niederschrift in der vorgelegten Fassung fest.

zu 3 Anfragen / Antworten / Mitteilungen

zu 3.1 Einzelhandelsentwicklung

Herr Puschadel beantragt, den regelmäßigen Tagesordnungspunkt „Einzelhandelsentwicklung“ in „Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen in der Hansestadt Lübeck“ umzubenennen, da unter diesem Punkt so auch aktuelle Themen außerhalb der Einzelhandelsentwicklung erörtert werden können. Hierzu sprechen Frau Steinrücke, Frau Kempke und Herr Ehrich. Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" hat vor vielen Jahren die Funktion des sogenannten Einzelhandelsbegleitausschusses übernommen und in diesem Zuge wurde die ursprüngliche Bezeichnung des TOP definiert.

Frau Kempke kündigt an, zur nächsten Sitzung erneut zum Einzelhandel zu berichten.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" nimmt den Antrag des AM Puschadel einstimmig an.
(15 Ja-Stimmen)***

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

zu 3.1.1 Sachstand Immo-Gipfel vom 13.02.2025

Herr Krappa informiert den Ausschuss anhand einer Präsentation (Anlage 1) zum Immobiliengipfel (Zukunftsdialoq Innenstadt) am 13.02.2025 im Übergangshaus in Lübeck.

Zu konkreten Ergebnissen sprechen Herr Simon, Herr Krappa und Herr Dr. Flasbarth. Der Transformationsprozess der Immobiliennutzung läuft, hierbei geht es u. a. um die Nutzung der Obergeschosse, Mixed-Use-Konzepte und die erforderlichen Umbaumaßnahmen an den Gebäuden. Von Seiten der Immobilienbesitzer wird häufig der Wunsch nach einer höheren Geschwindigkeit der Genehmigungsprozesse aber auch eine Anpassung der Landesbauordnung geäußert. Häufig ist insbesondere der Brandschutz eine größere Hürde.

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

zu 3.2 Chancen und Auswirkungen der Festen Fehmarnbeltquerung

zu 3.2.1 Verschiebung des Sitzungstermins im Juni auf Grund der Fehmarnbelt Days

Frau Senatorin Steinrücke und die Vorsitzende informieren zur Verschiebung des Sitzungstermins auf Grund der Fehmarn Belt Days vom 16.06. auf Mittwoch, den 18.06.2025.

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

zu 3.2.2 Vortrag: Chancen und Auswirkungen der Festen Fehmarnbeltquerung für die Hansestadt Lübeck

Frau Senatorin Steinrücke und Stig Rømer Winther (Femern Belt Development) stellen dem Ausschuss die Chancen und Auswirkungen der Festen Fehmarnbeltquerung für die Hansestadt Lübeck anhand von zwei Präsentationen (Anlage 2a und 2b) vor.

Link zum Video aus der Präsentation: <https://investinlf.com/femern-vision>

Eine Frage von Herrn Biehlig zur ÖPNV-Anbindung im Rahmen des Projektes beantwortet Herr Winther. Es wird sowohl ein günstiges Tagesticket als auch ein Angebot für Pendler geben. Frau Steinrücke verweist hierzu auf die Deutsche Bahn als deutschen Partner.

Zu den Potentialen für die Hansestadt Lübeck sprechen Frau Pott, Herr Winther, Herr Alt und Herr Dr. Flasbarth. Alleine auf Grund der Größe und der kulturellen Angebote ist Lübeck für den dänischen Raum interessant, auch die Angebote an Universität und Fachhochschule sind hier zu nennen. Herr Winther und Frau Steinrücke betonen, dass alle Potentiale zu nutzen und nicht als Transitregion zu enden eine große Herausforderung für alle beteiligten Akteure darstellt.

Herr Puschadel berichtet von einer Begehung der Baustelle und den positiven Eindrücken insbesondere auf dänischer Seite. Es gilt hier, bei allen Beteiligten die Skepsis abzubauen und die Begeisterung für das Projekt zu wecken.

Eine Frage von Herrn Abbe nach den Chancen für den Flughafen und den Ostseehafen in Lübeck beantwortet Herr Winther. Der auf der dänischen Seite geplante Hafen ist nicht für den Umschlag von Stückgut, sondern für Schwerlogistik vorgesehen. Grundsätzlich ist sogar eine Kooperation der Hafentreiber denkbar, hierzu sollen noch Gespräche erfolgen. Für den Flughafen bestehen gute Chancen auf Grund der hohen Preisgestaltung am Flughafen in Kopenhagen, sowohl für die Flüge als auch für das Parken der Fahrzeuge.

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

zu 3.3 Sachstand "Travemünder Woche 2025"

Die Herren Schärffe (Travemünder Woche GbmbH), Bergmann (uba gmbh) und Lukas (Lübeck und Travemünde Marketing GmbH) informieren den Ausschuss anhand einer Präsentation (Anlage 3) zum aktuellen Planungsstand der Travemünder Woche 2025.

Auf Grund von zwei Absagen aus den Bootsklassen werden es in diesem Jahr 450 statt 1.000 teilnehmende Segelboote sein. Die Infrastruktur für Segler wird daher in diesem Jahr einmalig im Umfang reduziert, so wird u. a. die Liegewiese (Grünstrand) nicht genutzt. Hierdurch werden die Kosten gesenkt und die reduzierten Einnahmen aufgefangen. Für 2026 wird derzeit wieder mit voller Auslastung geplant.

Zum Sponsoring sprechen Herr Biehlig und Herr Schärffe. Mit der Messe Boot Düsseldorf gibt es seit über 50 Jahren eine Partnerschaft für die Travemünder Woche. Im Bereich von Kleidung, Getränken, Auto und Co. gibt es ebenfalls entsprechende Partner. Insgesamt gestaltet sich das Sponsoring trotz beauftragter Fachagentur mehr als schwierig.

Herr Puschadel hebt die Bedeutung der Travemünder Woche für das Seebad Travemünde hervor und erkundigt sich, zu welchem Zeitpunkt eine Beratung im Gremium für 2026 zielführend wäre. Aus Sicht der Organisatoren ist bereits auf der diesjährigen Travemünder Woche selbst und unmittelbar nach der Veranstaltung über die Pläne für 2026 zu sprechen.

Herr Bergmann erläutert die in allen Städten größer gewordenen Herausforderungen für die Durchführung von Public Events und geht dabei auf den Wegfall von Sponsoren, die GEMA, das Vermietgeschäft der Standeinheiten und weitere Aspekte ein. Für eine zukünftige Entwicklung der Travemünder Woche sind daher gezielte Maßnahmen nötig.

Eine Frage von Frau Pott nach den Programmpunkten Illumination der Passat und Feuerwerk beantwortet Herr Bergmann. Die Illumination der Passat wird es aus Kostengründen nicht geben, das Feuerwerk soll auch weiterhin der krönende Abschluss der TW bleiben.

Frau Senatorin Steinrücke geht auf die Federführung innerhalb der Verwaltung beim Fachbereich 4 ein, von dort wird zur Sitzung im Mai auch ein Bericht zur TW erstellt.

Zur Förderung von Vereinen sprechen Herr Biehlig, Herr Bergmann und Herr Schärffe. Bei den meisten Vereinen ist der Ferienzeitraum eine große Herausforderung, grundsätzlich ist man für die Einbindung des Ehrenamtes in das Landprogramm der TW jedoch offen.

Herr Lukas informiert, dass das Marketing für die TW seit diesem Jahr komplett aus dem Haushalt der LTM finanziert wird und kein gesondertes Budget zur Verfügung steht. Es wird der Bereich Lübeck +45 Minuten Fahrzeit beworben, also die Zielgruppe der Tagesgäste.

Abschließend informiert Herr Schärffe, dass in diesem Jahr am ersten TW-Wochenende (19.07.) auch in Lübeck ein Event zum Wassersport in Form des 7TSUP – Seven Towers SUP Race geboten wird. Veranstalter und Location ist The Newport an der Drehbrücke.

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

zu 3.4 Mitteilungen der Verwaltung

zu 3.4.1 Präsentation "ostseecard"

Herr Kirchhoff stellt dem Ausschuss den aktuellen Stand der ostseecard anhand einer Präsentation (Anlage 4) dar und geht auf das 25-jährige Jubiläum der Kooperation ein.

Zur Ausweitung der ÖPNV-Angebote und der digitalen ostseecard sprechen Herr Abbe und Herr Kirchhoff.

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

zu 3.4.2 Übergang der Stiftungsverwaltung

Frau Senatorin Steinrücke informiert den Ausschuss, dass die Stiftungsverwaltung innerhalb der Verwaltung vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften im Fachbereich 2 in den Bereich Haushalt und Steuerung im Fachbereich 1 gewechselt ist. Hintergrund ist eine organisatorische Entscheidung durch den Bürgermeister.

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

zu 3.5 Antwort auf mündl. Anfrage des AM Alt zur investitionshemmenden Bürokratie Vorlage: VO/2025/13978

Aus Sicht von Herrn Alt ist die Antwort relativ kurzgefasst, eine reine Digitalisierung macht Vorgänge noch lange nicht in der Sache einfacher.

Frau Steinrücke verweist zum Thema Digitalisierung auf den zuständigen Hauptausschuss.

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

zu 3.6 Neue Anfragen

Es liegt nichts vor.

zu 4 Berichte

**zu 4.1 Quartalsbericht IV / 2024 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt
Lübeck - Kurbetrieb Travemünde
Vorlage: VO/2025/14006**

Es gibt keine Wortmeldungen.

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

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	X
	Vertagung	
	Ohne Votum	

zu 5 Beschlussvorlagen

**zu 5.1 Satzung der Hansestadt Lübeck über die Ordnung im Strandgebiet im Stadtteil
Kurort und Seeheilbad Travemünde (Strandsatzung)
Vorlage: VO/2025/13914**

Herr Abbe erkundigt sich nach einer ergänzenden Satzung für die Liegewiese. Herr Kirchhoff verweist hierzu auf die noch andauernde Erstellung dieser neu zu schaffenden Satzung.

Zur Satzungsregelung der Freikörperkultur (FKK) sprechen Herr Biehlig und Herr Kirchhoff. Die im Entwurf der Satzung formulierte Regelung wird für ausreichend empfunden.

Beschluss:

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.

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

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	15
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

zu 5.2 Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Dornbreite Vorlage: VO/2025/13933
--

Es gibt keine Wortmeldungen.

Beschluss:

1. 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.
2. 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.
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.
(15 Ja-Stimmen)**

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	15
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

zu 5.3 Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Niendorfer Straße
Vorlage: VO/2025/13934

Es gibt keine Wortmeldungen.

Beschluss:

1. 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.
2. 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.
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. (15 Ja-Stimmen)

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	15
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

zu 5.4 Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Am Pohl
Vorlage: VO/2025/13935

Es gibt keine Wortmeldungen.

Beschluss:

1. 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.
2. 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.
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.
(15 Ja-Stimmen)**

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	15
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

**zu 5.5 Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Ebner-Eschenbach-Straße
Vorlage: VO/2025/13936**

Es gibt keine Wortmeldungen.

Beschluss:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

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

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	15
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

zu 5.6 Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
Vorlage: VO/2025/13975

Herr Simon beantragt, die Vorlage auf die nächste Sitzung zu vertagen.

Frau Belchhaus weist auf die zum TOP vorbereitete Präsentation und die Anwesenheit der zur Vorlage sprechfähigen Mitarbeitenden der Bauverwaltung hin. Ergänzend verweist Frau Belchhaus auf die am 12. März 2025 im Foyer der Bauverwaltung erfolgende Erörterung.

Herr Puschadel bittet um Abstimmung des Vertagungsantrages.

Beschluss:

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

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, die Vorlage auf
die nächste Sitzung zu vertagen.
(14 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung)**

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	X
	Ohne Votum	

**zu 5.7 Kriterienkatalog zur Vergabe von Gewerbegrundstücken in der Hansestadt
Lübeck**
Vorlage: VO/2024/13776

Frau Pott beantragt, die Vorlage auf die nächste Sitzung zu vertagen. Es besteht zu dieser noch ein Beratungsbedarf innerhalb der Fraktion.

Beschluss:

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.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, die Vorlage auf
die nächste Sitzung zu vertagen.
(15 Ja-Stimmen)**

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	X
	Ohne Votum	

zu 5.8 Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung
Vorlage: VO/2024/13771-01

Zu problematischen Fallkonstellationen sprechen Herr Dr. Flasbarth, Herr Simon und Frau Csösz. Es wird hierzu vereinbart, erneut in Form einer Arbeitsgruppe mit den jeweiligen Sprechern der Fraktionen zusammenzukommen.

Auf Grund der offenen Beratung beantragt Herr Simon die Vertagung der Vorlage.

Beschluss:

1. 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.“

2. 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“

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, die Vorlage auf
die nächste Sitzung zu vertagen.
(15 Ja-Stimmen)**

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	X
	Ohne Votum	

zu 6 Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft

**zu 7 Fraktion21: Ergänzungsantrag zum Grundlagenbeschluss für den Entwurf des Flächennutzungsplans und den Verkehrsentwicklungsplan - Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen
Vorlage: VO/2021/10558-12**

Auf Grund der Vertagung des TOP 5.8. ist auch dieser TOP erneut zu vertagen.

Beschluss:

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.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" beschließt einstimmig, den Antrag auf die nächste Sitzung zu vertagen. (15 Ja-Stimmen)

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	X
Ohne Votum		

zu 8 Anträge von Ausschussmitgliedern

Es liegt nichts vor.

zu 9 Verschiedenes

Es liegt nichts vor.

zu 10 Ende des öffentlichen Teils

Die Vorsitzende schließt um 19.25 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung. Die Öffentlichkeit und alle nicht zur Teilnahme Berechtigten verlassen den Sitzungsraum.

Die Sitzung wird um 19.26 Uhr von der Vorsitzenden mit dem nichtöffentlichen Teil fortgesetzt.

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

zu 16 Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass im nicht öffentlichen Teil der Sitzung eine Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis genommen wurden und zu einer Beschlussvorlage eine Beschlussempfehlung an die Bürgerschaft ausgesprochen wurde.

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

Lübeck, den 3. April 2025

Heike Stegemann
Vorsitzende/r

Jan Ehrich
Protokollführung

ZUKUNFTSDIALOG INNENSTADT

IMMOBILIENGIPFEL 13.2.2025:

AUSSCHUSS FÜR WIRTSCHAFT UND KURBETRIEB TRAVEMÜNDE 10. MARZ 2025

ECKDATEN ZUM IMMOGIPFEL

- Seit 2019 Dialogformat der Wirtschaftsförderung in enger Kooperation mit Bürgermeister Lindenau
- Sechster Gipfel, fand am 13.2.2025 statt
- Zum zweiten Mal im ÜBERGANGSHAUS
- 100 Teilnehmende, davon 50 % mit Immobilien in der Innenstadt
- Nicht-öffentliche Veranstaltung ohne Presse

IMPULSVORTRÄGE

Drei viel beachtete Impulsvorträge:

- **Olaf Petersen**, Leitung Immobilien CIMA Beratung Lübeck:
„Der Immobilienmarkt in der Transformation: Herausforderungen und Chancen“
- **Tanja Nagelsmeier**, BIG Städtebau GmbH Hamburg:
„Was braucht Innenstadt? Säulen einer nachhaltigen Transformation“
- **Karsten Schröder**, Bereichsleiter Stadtplanung+Bauordnung HL:
„Die Innenstadt als Gemeinschaftsaufgabe – Verstetigung des Prozesses Übergangsweise“

INHALTE UND AUSBLICK

Wieder den Blick von außen geholt:

- Hr. Petersen (CIMA): Asset-Klassen allg. und Lübeck, Mixed Use
- Fr. Nagelsmeier (Big Bau): Lob an Lübeck, bundesweit beachtet, „Übergangsweise“ als Best Practise herausragend
- Hr. Schröder (FB5): Stand Übergangsweise, Verstetigung 2026
- Janie Streu: Kieler Erfahrungen einbezogen im Panel
- Sascha Färber: Haus & Grund als örtliche Eigentümervertretung
- Vertrauliche Gespräche beim Get together, viel Gesprächsbedarf
- Konzept evtl. überarbeiten: Einladerkreis wieder enger auf reine Immobilienbesitzer:innen beschränken

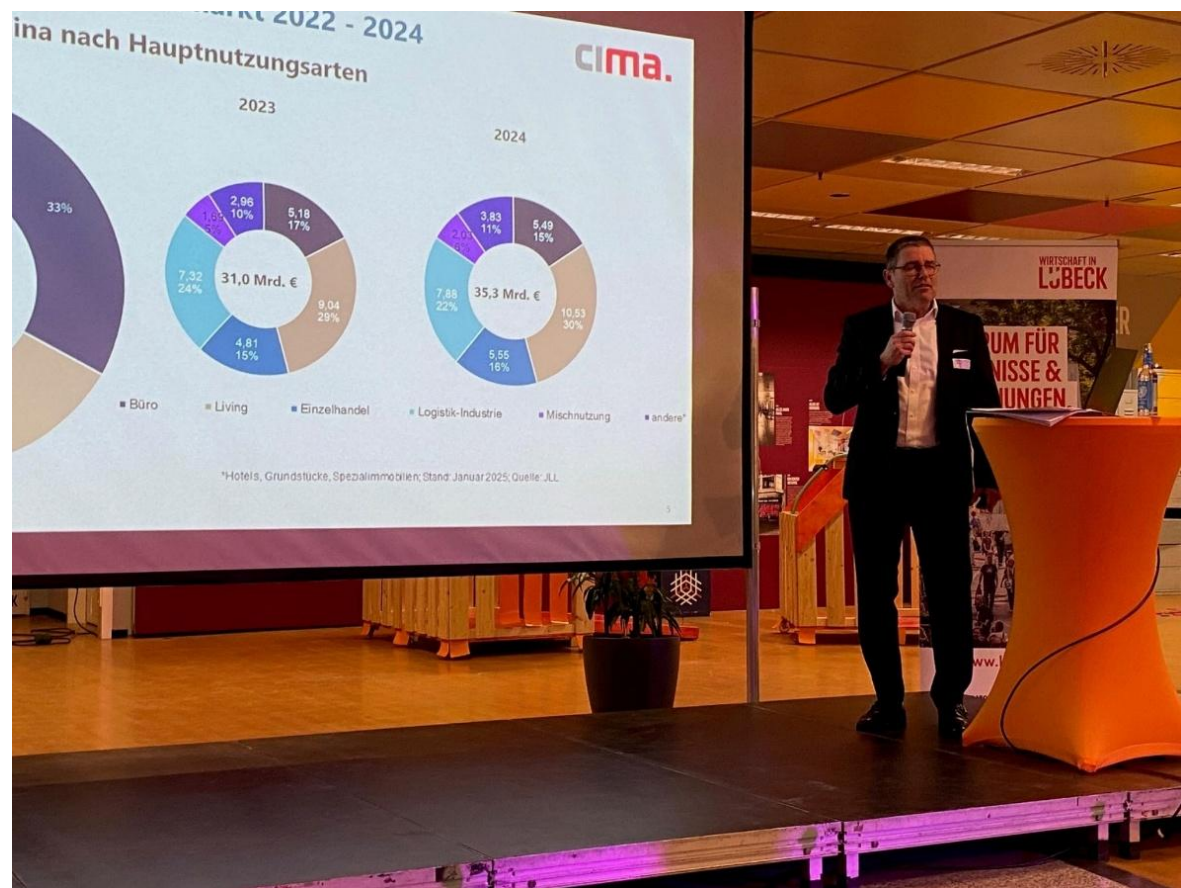
IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



Stefan Krappa
Wirtschaftsförderung Lübeck
Tel.: 0451/70655-362
krappa@luebeck.org
www.luebeck.org

Die Feste Fehmarnbeltquerung Chancen und Auswirkungen für die Hansestadt Lübeck

SICHTBARKEIT FÜR LÜBECK UND DIE REGION

- Durch die nahende Fertigstellung des Tunnels rückt das Projekt – und damit auch Lübeck und die HanseBelt Region – zunehmend deutschlandweit in den öffentlichen Fokus
- Mit dem Zusammenwachsen der Metropolregionen Hamburg und Kopenhagen/Malmö entsteht eine neue grenzübergreifende **Zukunftsregion** – mit Lübeck im Zentrum
- Es ist zentral, diese Sichtbarkeit zu nutzen, um die **Stadt und den Wirtschaftsstandort Lübeck in diesem Kontext mit seinen Vorzügen als „Zentrum zwischen Metropolen“** zu positionieren und die zahlreichen Angebote bei allen relevanten Akteur:innen aus den unterschiedlichen Bereichen zu platzieren

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG – IMPULSE FÜR LÜBECK

Mit dem Zusammenwachsen der Regionen und der Verkürzung von Wegen, werden zahlreiche positive Effekte für Lübeck prognostiziert:

- Steigender Bedarf an gut angebundenen **Gewerbeflächen**
- Potenziale für **Ansiedlungen** & Chancen für **Wachstum**
- Stärkung des Arbeitsmarktes & Anstieg des **Fachkräftepotenzials**
- **Entwicklungschancen** für den Hafenstandort Lübeck
- Zuwachs im **Tourismus** (insbes. im Bereich Tages- und MICE-Tourismus)
- Bessere Erreichbarkeit der Lübecker **Hochschulen**
- Intensivere **Vernetzungsmöglichkeiten** für Hochschulen, Forschungseinrichtungen und Unternehmen in den Bereich Innovation, Startups und Märkte

CHANCEN & POTENZIALE AKTIV NUTZEN

Um die aufgezeigten Potenziale bestmöglich heben zu können, muss Lübeck:

- sich mit seinen zahlreichen Stärken als **wirtschaftliche und kulturelle „Hauptstadt“** der Fehmarnbeltregion positionieren und sich entsprechen gestalterisch einbringen
- ausreichend **Gewerbeflächen** für potenzielle Entwicklungen ausweisen
- bestehende **Tourismusangebote** anpassen und neue Angebote schaffen
- **grenzüberschreitenden Kooperationen und Partnerschaften** in verschiedenen Bereichen intensivieren und neu schaffen. Darunter etwa: Wirtschaft, Bildung, Forschung & Innovation, Arbeitsmarkt und Kultur

Masterplan 2040: Derzeit erarbeitet die Wirtschaftsförderung gemeinsam mit relevanten Akteur:innen eine nachhaltige und resiliente Wirtschaftsförderungsstrategie, die den Bau der Querung und das Zusammenwachsen der Regionen unter o.g. Aspekten als ein zentrales Element berücksichtigt.

REGION NEU DENKEN

Mit dem Zusammenwachsen der Regionen zu einem **gemeinschaftlichen Wirtschafts- und Lebensraum** muss ein **neues Verständnis** von der Region selbst und von den grenzüberschreitenden Kooperationen entstehen.

Das heißt, das klassische Verständnis von „denen“ und „uns“ – das durch Stadt-, Landkreis- oder Ländergrenzen definiert ist – muss weiter überwunden werden und in ein echtes **WIR** überführt werden. Trotz gewisser Herausforderungen müssen die **Chancen und Potenziale** eines gelebten Miteinanders in den Mittelpunkt gestellt werden. Nur so lassen sich – etwa mit Blick auf Flächenverfügbarkeit, Arbeitskräftepotenzial, Tourismus aber auch Bildung - bestmögliche **Synergien** erzeugen.

FEHMARNBELT DAYS 2025 IN LÜBECK



FEHMARNBELT
DAYS 2025 14-16
JUNE

LÜBECK

Wachstumschancen im Hansebelt-Korridor Eine Gewinnerregion



*Stig Rømer Winther,
Fern Belt
Development*

Teil von Etwas Größerem

Die feste Fehmarnbelt-Querung Ein Teil von etwas Größerem

- ScanMed Verbindung
- Von Oslo nach Palermo
- Bisher ein Flaschenhals von 130 km
- Projekt unterstützt durch die EU mit
 - 1,1 Mrd. EUR - Tunnel
 - 117 Mio EUR – Dänische Bahnverbindung



„Skandinavien und die nördliche EU wachsen zusammen

- Wachstumspotenziale in der gesamte STRING-Region nutzen
- Zusammenarbeit über Ländergrenzen hinweg
- Engerer Dialog Schweden – Dänemark – Deutschland
- Wir arbeiten eng mit der Wirtschaftsförderung Lübeck, WAS, WFL, EGOH zusammen
- Internationales Branding der HanseBelt-Region/Femern Belt-Region
- Hansestadt Lübeck wird von uns (Dänen?) als unsere neue regionale Hauptstadt gesehen



Wir brauchen ein neues mindset 😊

- Die feste Fehmarn-Belt-Verbindung öffnet 2029/2030
- Wir müssen uns strategisch vorbereiten – ein neues politisches und wirtschaftliches mindset
- Engere Zusammenarbeit für gemeinsame Ziele
- Abschaffen von Barrieren zwischen unseren Ländern
- Fokus auf Wachstumspotentiale und neue gemeinsame Arbeitsbereiche
- Eine aktive und visionäre Zusammenarbeit, die konkrete Ergebnisse schafft



Komplett neue Möglichkeiten nach 2029

- Neue Infrastruktur – Lübeck wird in 2029 nur noch 1 Std. von Dänemark entfernt sein – 2,5 Std. werden es nach Kopenhagen sein = zunehmende Mobilität
- Zunahme eines gemeinsamen Handels– neue Geschäftsmöglichkeiten für Unternehmen
- Ein mobiler Arbeitsmarkt – mehr Einkommen/mehr Wohlstand
- Neue Ausbildungsangebote – Zusammenarbeit von Universitäten
- Forschung und Entwicklung im Bereich neuer Energieformen und des Klimaschutzes
- Kultur und Tourismus



Besondere Wachstumsmöglichkeiten



„Zusammenarbeit für neue Geschäftsmöglichkeiten

- Gemeinsame Strategie für neue Geschäftsbereiche auf dänischer und deutscher Seite
- Ansiedeln globaler Unternehmen in der Fehmarn-Belt-Region
- Gewinnung gutausgebildeter Arbeits- und Fachkräfte
- Ausnutzen unserer gemeinsamen Nähe zu Wasser- und Seewegen – Zusammenarbeit im Hafensbereich
- Zusammenarbeit zwischen Unternehmen und Universitäten in den Bereichen: Klimaschutz, erneuerbare Energien, PTX, Carbon Capture, Werftindustrie, Verteidigungsindustrie/Rüstungsindustrie, neue Mega-Infrastrukturprojekte



Hamburg – oder lieber Lübeck?



- Der dänische Fokus liegt auf Hamburg – aber warum?
- Lübeck sollte zukünftig eine "dänische regionale Hauptstadt" sein
- Lübeck muss sich also stärker positionieren
- Die Femern Belt Days werden Lübeck stark in Dänemark und Skandinavien positionieren
- WIR MÜSSEN UNSERE STRATEGISCHE ZUSAMMENARBEIT MIT BLICK AUF 2029 ETABLIEREN UND STABILISIEREN

Ein gemeinsames Industriegebiet am Fehmarn Belt?

- Neues Gewerbegebiet auf Lolland mit 750-1.000 Hektar in 2027
- Neues Gewerbegebiet in Puttgarden von 200 Hektar

<https://vimeo.com/1027596871>



- | | | |
|---|--|--|
| <p>Phase 1</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Shipyard 2 Monopile Foundation Fabrication 3 Concrete Structures Manufacturing Plant 4 Loading Quay 5 Power to X 6 Various Industries 7 Carbon Capture and Storage | <ul style="list-style-type: none"> 8 Freight Train Terminal Hub 9 Wind Turbine Nacelle Factory 10 Wind Turbine Blade Factory 11 Wind Turbine Tower Factory 12 Logistics and Transport Center 13 Transport Corridor 14 Noise Barrier | <p>Phase 2</p> <ul style="list-style-type: none"> 15a Raw Material Jetty 15b Dock for refuelling, Gas etc. 16 Marshalling Dock 16a Additional Storage for marshalling dock 17 Offshore Substation Factory 18 Floating Wind Turbine Foundation Factory 19 WT Repair and Decommissioning 20 Various industries |
|---|--|--|
- = 10 Hectares S Storage

FEMERNBELT
DEVELOPMENT

Vestre Kaj 68,
4970 Rødby



www.femern.info



+45 5461 6140



info@femern.info

TRAVE MÜNDR WOCHE

#136

18–27
JULI
2025



TRAVEMÜNDR
WOCHE 

SEEBAD
TRAVEMÜNDE

DAS SEGELPROGRAMM





HIGHLIGHTS ZU WASSER 2025

Weltmeisterschaft der TopCat K1-Katamarane

Weltmeisterschaft der TopCat K 2- Katamarane

Weltmeisterschaft der TopCat K 3-Katamarane

Europameisterschaft 49er / 49er FX – Short Track

Internationale Deutsche Meisterschaft der Dyas

Internationale Deutsche Meisterschaft der Varianta

Internationale Deutsche Jugend- Meisterschaft der Open Skiff

Norddeutsche Meisterschaft der Dyas

German Open der J 22

German Open der Seascape 18

DAS FESTIVAL AN LAND



ÄNDERUNGEN LANDPROGRAMM IN ANLEHNUNG AN DAS RAHMENKONZEPT 2022

Erarbeitung Rahmenkonzept

2022

- Tanz auf dem Fährvorplatz / Wochenmarktfläche
- Vorderreihe: Wimpelketten
- Tornadowiese: Vereine einbinden
- LYC-Wiese: Seglervillage und TW-Lounge
- WSA-Wiese: kulinarischer Höhepunkt / Fischerdorf
- Travepromenade: Stegkonzerte
- Kleiner Fährvorplatz: Sitzstufenanlage mit essen, trinken und Musik
- Wasser: Lichtshow an der Passat
- Wasser: Trave-Races
- Strand: XXL Beachclub
- Strandkorbkonzerte
- Strandpromenade: Bebauung nur landseitig
- Nordermole: Wassersportaktivitäten
- Brügmanngarten: Bühne, Nachhaltigkeitsfestival
- Fontänenfeld: kleines Weinfest
- Promenadenrundlauf: Einbindung Beach Bay, Foodtruck an der Kohlenhofspitze

Umsetzung Rahmenkonzept

2023 +
2024

- Fährvorplatz: Tanzpalast
- Vereine: vereinzelt auf mehreren Flächen (Bsp.: Taido am Strand und Tanzpalast)
- LYC-Wiese: Seglervillage + LN-Deck
- WSA-Wiese: großes Fischerdorf
- Kleiner Fährvorplatz: Harbour Lounge
- Wasser: Lichtinszenierung an der Passat
- Wasser: Trave-Races
- Strand: XXL Beachclub + Bühne + Screen + Riesenrad (2023)
- Strandpromenade: Bebauung nur landseitig, „Gipsy V.“
- Brügmanngarten: Bespielung Bühne an 4-6 Tagen, großes Kids Areal, Urban Art
- Fontänenfeld: kleines Weindorf
- Promenadenrundlauf: Einbindung Beach Bay mit Bühne

TRAVEMÜNDER
WOCHE

SEEBAD
TRAVEMÜNDE

AUSSICHT 2025

Chancen

Erhaltung Themenvielfalt:

- Seglervillage nur möglich durch finanzstarke Promotionpartner, Seglerbar
- WSA-Wiese: kleines Fischerdorf, großer Biergarten
- Kleiner Fährvorplatz: Präsentation CEWE und andere
- Strand: Bühne, XXL Beach, Riesenrad
- Strandpromenade: Bebauung größtenteils landseitig
- Brüggmanngarten: Bespielung Bühne an allen Tagen
- Fontänenfeld: Weindorf
- Wasser: Trave Races

Risiken

Streichung Themenbereiche:

- Tanzpalast
- Evtl. Seglervillage
- LN-Deck / TW Lounge
- Großes Fischerdorf
- Harbour Lounge (Störung durch Musik für Lotsen)
- Priwall: Bühne
- Wasser: Illumination Passat

MARKETINGMAßNAHMEN



TRAVEMÜENDER- WOCHE.DE

Responsives Design

Prominente Platzierung der aktuellen Festival- und Regatta-Programmpunkte auf der Startseite

Segler:innenbuchungen

Informationen zum Seebad

Presse- und Downloadbereich

Stärkung der nachhaltigen Ausrichtung der TW durch die Integration eines CO₂-Footprint Kompensationstools und Kooperation mit den Landesforsten Schleswig-Holstein

>>> rd. 400 TSD Besucher:innen/anno

53 von 130 in Zusammenstellung



DIE TRAVEMÜENDER WOCHE

VOM 18.–27.
JULI 2025

Regattasegeln auf Weltklasse-Niveau trifft maritimes Volksfest mit ganz viel Herz. Wenn sich in Travemünde alljährlich das **Who is Who des internationalen Segelsports** trifft, sind die Zuschauer:innen live dabei und erleben die mitreißenden Rennen auf den Wellen der Ostsee hautnah von den belebten Promenaden aus. Das „WIR“ wird hier groß geschrieben: Ort und Veranstaltungen verschmelzen, Travemünder:innen, ortsansässige Vereine und Verbände bereichern die Travemünder Woche mit ihrer Kreativität. Weltoffenheit und Internationalität prägen das Seebad als Treffpunkt für

TRAVEMÜENDER
WOCHE

SEEBAD
TRAVEMÜNDE

SOCIAL MEDIA



travemuenderwoche • Folgen

travemuenderwoche Die Ausschreibung zur 135. Travemünde Woche ist veröffentlicht, die Registrierung ist offen. Ab sofort können alle Segler:innen für die Regatten vom 19. bis 28. Juli melden. Zur schönsten Zeit des Jahres werden insgesamt 22 Wettbewerbe in der Lübecker Bucht gesegelt - von der Weltmeisterschaft bis hin zur Ranglistenregatta. Meldungen unter manage2sail.com

Dear sailors: The notice of race for the 135th Travemünde Week has been published, registration is open. You can now register for the regattas from 19 to 28 July. Registration at Manage2sail.com

#segeln #sailing #travemünde #visitravemünde
1 Wo.

Gefällt 73 Mal
14. März

Kommentieren ...



MARKETING- MAßNAHMEN

WALL-Plakatierung überregional in
Lübeck, Hamburg, Rostock

Anzeigenschaltung in den Magazinen
Yacht, ZEIT-Reiseträume, div.
Monatsmagazine

Programmflyern in Ostseebädern
entlang der Lübecker Bucht

Beklebung von Bus und
Fußgängerfähre

Orientierungssystem im neuen CI
sowie Gestaltung neuralgischer Punkte

Umfassende Beflaggung sowohl in
Travemünde als auch in Lübeck

55 von 130 in Zusammenstellung



TRAVEMÜNDER
WOCHE

SEEBAD
TRAVEMÜNDE

FLÄCHENGESTALTUNG

Neugestaltung der drei
Haupteingänge Bertlingstraße,
Lotsenturm und Travepromenade

Acht Inseln zur Besucher:innen-
lenkung

Verstärkte Einbindung des Priwalls in
das Veranstaltungsbranding



HÄNDLER:INNENPAKETE

In Kooperation mit der TWG werden Pakete an Händler:innen in Travemünde verteilt, um die Sichtbarkeit der Travemünder Woche im Ort zu erhöhen

Auch Lübecker Händler:innen erhalten über das Lübeck Management Pakete:

- Bastelbögen für Segelschiffe
- Luftballons, Fähnchen
- Aufsteller im Schaufenster mit Ole
- Fensterbeklebung mit Leevke am Schaufenster
- Digitalpaket



TRAVEMÜNDE
WOCHE

SEEBAD
TRAVEMÜNDE

MERCHANDISE & GIVEAWAYS

Briefmarke (0,95 Euro)
in Kooperation mit Deutsche Post

Travemünder Woche Tasse
(VK 13,90 Euro)

Travemünder Woche Pins
(VK 2,00 Euro)





KULTUR IST DER PULSSCHLAG

Vielfältiges Kulturprogramm im Rahmen der Travemünder Woche



CLASSICAL BEAT

Das Classical Beat Festival bietet eine neue Klangfarbe im Seebad und auf der Travemünder Woche

Junge Talente aus Schleswig-Holstein bieten vielfältige Musik



URBAN ART

Urban Art Festival 2023 vom Kulturbüro der Hansestadt ins Leben gerufen

2024 Ausweitung auf die Travemünder Woche mit Tanzperformances, Tape Art und Graffiti Workshops

Kunstwerk am Kreuzfahrtterminal bleibt hängen und wertet das Seebad auf



GALERIE HAFENPANORAMA

Maritime Ausstellung mit
Präsentationen der Künstler:innen
der KünstlerGemeinschaft
Travemünde

Workshops, Kurse, Musik-
darbietungen, Videoprojektionen

Fassadengestaltung des Terminals
und Tape Art Workshops durch
Lübeck Urban Art Festival

Veranstaltet durch LTM in
Kooperation mit dem Fachbereich
Kultur und Bildung der HL



WIR SEHEN UNS AUF DER
TRAVEMÜNDER WOCHE 2025!



Was ist die ostseecard?

- Kooperation der Tourismusgemeinden entlang der Ostseeküste Schleswig- Holsteins und der Holsteinischen Schweiz
- Gegründet im Jahr 2000
- Ostsee- Tourismus-Service GmbH (OTS GmbH) als koordinierende Organisationseinheit
- 24 Gesellschafter der OTS GmbH von Lübeck bis Glücksburg, inkl. Holsteinische Schweiz
- OTS GmbH nur einen geringfügig beschäftigten GF, kein eigenes Personal, Leistungen werden extern beauftragt
- Organe sind ein Beirat und die Gesellschafterversammlung



64 von 130 in Zusammenstellung

ostsee

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Ziele der ostseecard-Kooperation

- Attraktivitätssteigerung der Kurkarte/n sowie Steigerung der Kurabgabebehrlichkeit und damit Erhöhung der Kurabgabeeinnahmen
- Erhebung von Kunden- und Marktforschungsdaten zur Verbesserung der Gästebindung
- Verbesserung des Innenmarketings
- Erstellung und Betreuung der Homepage, Broschüre
- Begleitung der Integration im Ostsee Guide
- Vermarktung von privaten und öffentlichen Freizeitanbietern (Museen, Erlebnisbäder etc.)
- Gemeinsame Einkaufs- und Beschaffungen der Orte
- Zentrale Akquisition von Leistungspartnern
- Gemeinsame Projekte, (Digitalisierung oder Mobilitätsangebote (Bäderbus))
- Gegenseitige Anerkennung der ostseecard (Strandzugang)
- Stärkung der Marke Ostsee (einheitliche CD)
- **Wichtige Destinationsklammer**



ostsee

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Aktuelle Vorhaben

Meldescheinwesen

- Vereinheitlichung der Kurabgabensatzungen (Mustersatzung)
- Meldegesetz SH
- Vorantreiben der Digitalisierung
- Abschaffung des Meldescheins

Digitaler Reiseführer (+Datenmanagement & Marketing)

- Digitale Kurkarte
- Einheitliches Design
- Gegenseitige Akzeptanz, Anerkennung und Fälschungssicherheit
- Daten -, Contentmanagement (Kreation, Pflege und Schnittstellen)
- POI, touristische Leistungsträger:innen und Angebote
- Besucher:innenlenkung
- Uvm...

Vorteilskarte (für Einheimische und Mitarbeitende) + Nachhaltige Mobilität

- Benchmark anderer vergleichbarer Systeme
- Marktforschung
- Angebotsentwicklung
- Vorteilskarte neue Anspruchsgruppen

The word 'ostsee' is written in a large, bold, dark blue sans-serif font.

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Wo geht die Reise hin? Mobile first!



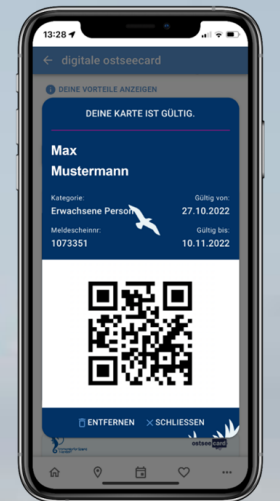
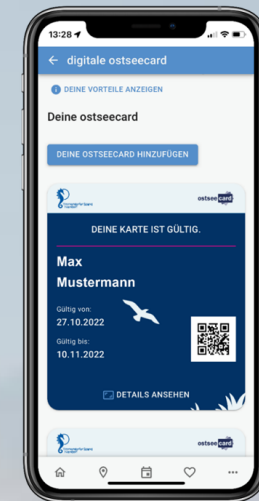
2004- Chipkarte



2006- Dünnpastikkarte



2023- Pappkarte



2025 Papierlose digitale Karte

ostsee

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Die digitale ostseecard im Ostsee Guide

DEINE DIGITALE TOURIST-INFO

1. Du hast vor deiner Anreise einen Link per E-Mail bekommen?

Sobald du auf diesen klickst, wird deine persönliche digitale ostseecard direkt in den Ostsee Guide geladen.

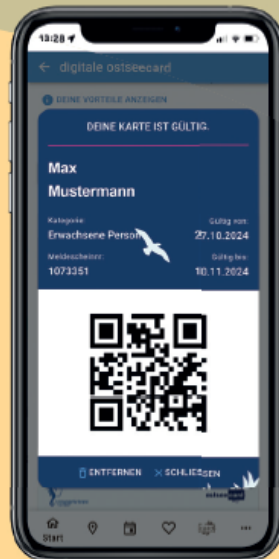
2. Du hast keinen Link bekommen?

Dann kannst du die ostseecard trotzdem digital nutzen, indem du sie einfach selbst hinzufügst.

Gehe dazu im Ostsee-Guide unten in der Menüleiste auf „ostseecard“ und wähle anschließend im Guide „Deine ostseecard hinzufügen“ aus.

Wähle nun deinen Urlaubsort aus und gib dann deinen persönlichen achtstelligen ostseecard-Code ein, den du auf deiner Papier-ostseecard findest. Du kannst auch die ostseecards deiner Mitreisenden hinzufügen.

Gehe auf www.ostsee-guide.de oder scanne einfach den QR-Code!



Integration Fehmarn



Integration Heiligenhafen



Integration Großenbrode



ostsee

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!!

ostsee

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

► **Nr. VO/2025/14256**
öffentlich

Lübeck, 09.05.2025

Anfrage

Bearbeitung: Karoline Szampanska (E-Mail: karoline.szampanska@diefraktion-hl.de Telefon: 122-1070)

Anfrage des AM Günther Frings (Die Fraktion): Wirtschaftsplan 2025 für den Eigenbetrieb Kurbetrieb Travemünde - Bedürfnisanstalt Travemünde Landstraße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
12.05.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

Die Anfrage basiert auf dem Wirtschaftsplan 2025 für den Eigenbetrieb Kurbetrieb Travemünde vom 24.07.2024. Dort wird unter Pos. 1.1.1.2 ausgeführt:

„Bedürfnisanstalt Travemünde Landstraße - Kosten geschätzt € 350.000

Die Bürgerschaft hat sich im Jahr 2019 für die Errichtung einer öffentlichen Toilette auf dem neuen Parkplatz an der Travemünder Landstraße ausgesprochen. Die Zuständigkeit hierfür wurde beim Kurbetrieb Travemünde gesehen. Da der Kurbetrieb in dem Bereich über keine geeigneten Flächen des Sondervermögens verfügt, musste mit Hilfe verschiedener städtischer Bereiche ein Standort gefunden werden. Mit der Planung der Anlage kann nunmehr begonnen werden.“

Den regelmäßigen Mitteilungen der Verwaltung über Bauvorhaben im Bauausschuss war bisher nicht zu entnehmen, dass ein Bauantrag für die o.g. Anlage gestellt wurde. Deshalb wird um Mitteilung gebeten, wann mit der Planung begonnen wurde und ob mit dem Bau und der Fertigstellung wie geplant im Wirtschaftsjahr 2025 noch zu rechnen ist. Sollte das nicht der Fall sein, wird um eine Erläuterung dazu gebeten.

Begründung:

Anlagen:



► **Nr. VO/2025/14177**
öffentlich

Lübeck, 09.04.2025

Bericht **-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Frank Schröder (E-Mail: frank.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-5206)

Zwischenbericht 2024/2025 zur laufenden Umsetzung des Rahmenkonzeptes Travemünder Woche (VO/2022/11360)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.05.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.05.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
15.05.2025	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.05.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Bei dem vorliegenden Zwischenbericht handelt es sich um die Berichterstattung zur laufenden Umsetzung des Rahmenkonzeptes Travemünder Woche (VO/2022/11360).

Die Verwaltung kommt damit dem Beschlusspunkt 6 der Vorlage nach und unterrichtet den Hauptausschuss und die zuständigen Fachausschüsse über den Sachstand der Umsetzung des Rahmenkonzeptes.

Bericht:

1 Einleitung

Mit Beschluss vom 29.09.2022 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck das Rahmenkonzept „Travemünder Woche“ zur Kenntnis genommen und somit den Startschuss für die Neuausrichtung der Travemünder Woche gegeben.

Ebenso wurde die Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM) mit der Umsetzung des Handlungsfeldes 2 Marketing und Kommunikation beauftragt.

Am 26.03.2024 wurde dem Hauptausschuss erstmals ein Zwischenbericht vorgelegt (VO/2022/11360-01). Der nun folgende Zwischenbericht 2024/2025 richtet seinen Blick weiterhin auf die bisher umgesetzten Maßnahmen des Rahmenkonzeptes, erläutert diese und wird einen Ausblick auf die noch anstehenden Schritte geben. Verwaltung und Politik waren sich einig, dass der Umsetzungsprozess der beschlossenen Maßnahmen zur Neustrukturierung langwierig ist und nicht „auf Knopfdruck“ erfolgen kann. Endgültig und vollständig wird die auf den Weg gebrachte neue Systematik sukzessive in den nächsten Jahren weiter greifen können.

Im Rahmenkonzept wurden die strategischen und operativen Handlungsfelder definiert und die konkreten Ansatzpunkte der Handelnden sowie die nächsten Schritte erarbeitet. Im Ergebnis gab es somit drei entscheidende und sich gegenseitig beeinflussende Handlungsfelder:

- Handlungsfeld 1: Die Segelveranstaltung
- Handlungsfeld 2: Das Marketing
- Handlungsfeld 3: Das Landprogramm

Diese Bereiche bilden das Gerüst für die Neuausrichtung und die strategische Weiterentwicklung der Veranstaltung.

2 Handlungsfeld 1: Die Segelveranstaltung (Zuständig: Travemünder Woche gGmbH)

Die folgenden Punkte geben Aufschluss über die bereits erfolgten Maßnahmen. Gemäß aktuellem Prognosestand der noch andauernden Abrechnung Travemünder Woche 2024 wird ein in etwa ausgeglichenes Gesamtergebnis erreicht. Insofern ist davon auszugehen, dass die bewilligten Fördermittel seitens der Possehl-Stiftung, des Landes Schleswig-Holstein, der Hansestadt Lübeck sowie die Melde- und Campinggelder alle Ausgaben decken.

2.1 Umsetzung der Maßnahmen zur Optimierung der Aufwandsseite

Damit die Veranstaltung wirtschaftlicher durchgeführt werden kann, werden auf der Aufwandsseite seitens der Travemünder Woche gGmbH laufend Maßnahmen ergriffen, die auch in den Folgejahren weiterverfolgt werden. Diese Maßnahmen liegen in direkter Verantwortung und Umsetzbarkeit des Veranstalters.

Die Travemünder Woche gGmbH befindet sich seit der Corona-Pandemie anhaltend in einer Phase signifikant steigender Kosten, was eine Großveranstaltung wie die Travemünder Woche auf breiter Front trifft.

Die signifikanten Kostensteigerungen in vielen für die Travemünder Woche relevanten Kostenarten (Treibstoffpreise, Charterkosten, Übernachtungs- u. Verpflegungsaufwand, Infrastrukturkosten etc.) hielten und halten weiter an. Neben den durchschnittlich hohen und durch die CO²-Bepreisung weiter steigenden Treibstoffkosten für die Sicherungsbootflotte sind insbesondere die Tagescharterkosten für diese Boote erheblich angezogen. Wurden in 2022 noch zwischen 125 EUR und 150 EUR pro Tag und in 2024 zwischen 175 EUR und 225 EUR aufgerufen, verfestigen sich diese Konditionen derzeit auf durchschnittlich 200 EUR + X. Optimierungsmöglichkeiten werden vor dem Hintergrund des knappen Angebotes an Charterbooten im norddeutschen Bereich und insbesondere durch frühzeitigen Abschluss von paketweisen Kontrakten (Abnahme mehrerer Boote) mit den maßgeblichen Anbietern genutzt. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit müssen dabei zum Teil auch Kontrakte mit ausländischen Anbietern (Österreich/Polen) genutzt werden. Die Höhe der Gesamtaufwendungen in diesem Bereich ist abhängig vom notwendigen Umfang der Sicherungsbootflotte, der sich u.a. nach dem Anteil an Jugendbootklassen und anderen Kriterien, wie der erforderlichen Anzahl der Schiedsrichter:innen auf dem Wasser etc., bestimmt. Die Travemünder Woche gGmbH rechnet damit, dass der Trend bei den Sicherungsbooten in den kommenden Jahren schrittweise in Richtung Elektroantrieb gehen wird, sobald die Antriebe (insbesondere hinsichtlich der Batteriekapazität) auch für den anspruchsvollen und ganztägigen Einsatz auf Seerevieren ausreichend leistungsfähig sind. Dann könnten die Treibstoffkosten sukzessive reduziert werden. Der testweise Einsatz von zwei Schlauchbooten mit Elektroantrieben während der Travemünder Woche 2024 hat durchweg positive Ergebnisse gebracht, jedoch sind die Verwendungsmöglichkeiten auf dem Seerevier mit Hinblick auf die Batteriekapazität nach wie vor begrenzt. Zudem fehlt in

Travemünde noch eine leistungsfähige Ladeinfrastruktur für eine größere Zahl von Elektrobooten. Ein weiteres Hindernis stellen die derzeit noch hohen Anschaffungskosten für die Boote (etwa doppelt so teuer wie für herkömmliche Boote) dar, die entsprechend hohen Charterraten wären nicht tragbar.

Auch für den Einsatz der Mannschaften und Boote der Hilfs- und Rettungsorganisationen (THW, DRK, DLRG) wurden in 2024 höhere Gebührensätze verlangt. Insbesondere das THW hat auf der Grundlage einer seitens des Bundesverbandes erlassenen neuen Gebührenordnung bereits für seine Einsatzabrechnung 2024 mindestens eine Verdoppelung der bisher in Rechnung gestellten Kosten (rund 20 TEUR) angekündigt. Interventionsversuche seitens der Travemünder Woche bis hin zum Bundesinnenministerium durch die Einschaltung des Büros eines Lübecker Bundestagsabgeordneten waren bisher ergebnislos.

Ferner haben die Dienstleister ihre Preise für die Lieferung der Komponenten für die temporäre Infrastruktur für Segler- und Campingflächen und deren Aufbau weiter angezogen. Limitierender und damit auch preisbestimmender Faktor ist die nach den Corona-Jahren eingeschränkte Verfügbarkeit der erforderlichen Ausstattung (z.B. Sanitärcontainer, Bürocontainer, Großzelte, Zeltböden, Elektroinstallationen, Zäune etc.) sowie, zusammen mit der Mindestlohn-Anhebung, die erschwerte Personalverfügbarkeit (Reinigungspersonal, Wachpersonal etc.) bei den eingesetzten Dienstleistungsfirmen.

In 2024 betragen die Aufwendungen zur Schaffung der temporären Infrastruktur auf den Seglerflächen rd. 217 TEUR, etwa 50 TEUR weniger als im Vorjahr. Die Reduzierung konnte hauptsächlich durch den Einsatz eines neuen Elektroinstallateurs sowie eines neuen Zeltbauunternehmens erzielt werden. Insgesamt ist der Umfang der erforderlichen temporären Infrastruktur in jedem Jahr auch abhängig vom Nutzungsumfang der in Anspruch genommenen Flächen sowie hinsichtlich der Ausstattungskomponenten abhängig von der Anzahl der Teilnehmer:innen bzw. der Flächenbelegungen.

Gemäß den Planungen werden während der Travemünder Woche 2025 nicht alle Seglerflächen genutzt, da die erwartete Teilnehmerzahl deutlich unter der des Vorjahres liegen wird. Der damit verbundene erhebliche Rückgang der Meldegeld- und Campingeinnahmen muss durch Einsparungen in mehreren Kostenpositionen, insbesondere aber durch den Verzicht auf Stellplätze bzw. deren ansonsten erforderliche temporäre Infrastruktur kompensiert werden.

Die bereits diskutierte und beim Bereich Schule und Sport beantragte Verbesserung der Infrastruktur auf dem Priwall (Einrichtung eines leistungsfähigen Infrapoints im Bereich Priwallstrand) mit dem Ziel, Kosten für die Errichtung der temporären Infrastruktur in dem Bereich (Stromgenerator, Internetversorgung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) einzusparen, konnte noch nicht realisiert werden. Jedoch ist es durch die in 2024 installierte Stromanschlussmöglichkeit im Sanitärgebäude am Dünenweg (Kosten rund 15 TEUR) bzw. durch die Verlegung eines entsprechend langen Kabels an den Strandbereich gelungen, zumindest den bisher erforderlichen treibstoffbetriebenen Stromgenerator einzusparen.

2.2 Maßnahmen zur Optimierung der Ertragsseite

Die folgenden Punkte gehören zu den mittelfristigen Maßnahmen, da hier zunächst Mittel zur Verfügung gestellt werden mussten und weiterhin müssen, um zu einem späteren Zeitpunkt höhere Einnahmen generieren zu können. Ebenso kommt es hier zu Überschneidungen in der Verantwortlichkeit, da einige Maßnahmen nicht alleine vom Veranstalter umgesetzt werden können.

2.2.1 Sponsoring

Im Zuge der Neuausrichtung der Travemünder Woche wurde auch das Sponsoring Konzept aktualisiert und wird für die Akquise seit 2024 eingesetzt.

Des Weiteren ist seit Herbst 2024 bis zunächst Mitte 2025 eine in Vorjahren bereits für andere Sport- und auch Segelveranstaltungen aktive Sponsoring-Agentur für die professionelle Akquise neuer Sponsoren im Einsatz. Angabegemäß ist allerdings das Interesse angefragter potentieller Sponsoren vor dem Hintergrund der verschlechterten wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen zurückhaltend.

Die Einrichtung einer „TW - Lounge“ zur intensiveren Einbindung von Partnern aus der Lübecker Wirtschaft, unter Federführung der LN als „LN- Deck“ war während der Travemünder Woche 2024 sowohl für den Veranstalter als auch für den beauftragten Gastronomen wirtschaftlich nicht erfolgreich. Trotzdem wird angestrebt, dieses Projekt in 2025 mit geänderten Konzept und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand erneut zu realisieren.

2.2.2 Fördergelder

	2024	2025
Fehlbetragsausgleich der Hansestadt Lübeck bis zu	300.000 EUR	300.000 EUR
Sportfördermittel der Hansestadt Lübeck	31.000 EUR	31.000 EUR
Fördergelder des Landes Schleswig-Holstein aus dem Programm „Sportland Schleswig-Holstein“	150.000 EUR (bewilligt)	250.000 EUR (beantragt)
Possehl-Stiftung	120.000 EUR (bewilligt)	120.000 EUR (beantragt)

Die Fördergelder des Landes Schleswig-Holstein aus dem Programm „Sportland Schleswig-Holstein“ wurden am 24.11.2024 für 2025 beantragt. Die entsprechende Förderrichtlinie ist jedoch gem. Feststellung des Bereiches Schule und Sport bis zum 30.09.2025 befristet. Auf Nachfrage der Geschäftsführung der Travemünder Woche gGmbH beim zuständigen Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport erhielt diese die mündliche Auskunft, dass eine Verlängerung der Richtlinie angestrebt wird. Zusätzlich hat der Bereich Schule und Sport den Städteverband S.-H. über die dortige AG Sport der kreisfreien Städte und Norderstedt gebeten sich im Lenkungsausschuss Sportland S.-H für eine weitere Förderung von sportlichen Großveranstaltungen durch das Land einzusetzen.

In den Fördergeldern der Possehl-Stiftung für 2023 sowie 2024 sind jeweils Anteile für die mediale Darstellung (LED-Wand, Travemünder Woche-TV) in Höhe von 30 TEUR und für die 1. Stufe des Projektes „Nachhaltigkeit Travemünder Woche“ in Höhe von 10 TEUR enthalten. Im Antrag für 2025 sind für beide Bereiche 25 TEUR bzw. 15 TEUR enthalten.

Der Fehlbetragsausgleich in Höhe von bis zu 300 TEUR wurde im Haushalt 2025 im Produkt 421001000 Förderung des Sports geordnet und beschlossen (VO/2024/13494).

Wie in den Vorjahren wurde diese Entscheidung getroffen, um für die Vorbereitung, Organisation und Durchführung der Travemünder Woche eine bessere Planbarkeit zu gewährleisten.

2.2.3 Meldegelder

Die Meldegelder für die Teilnahme an der Travemünder Woche 2024 wurden gegenüber dem Vorjahr um etwa 10% angehoben. Auch für die Travemünder Woche 2025 werden die Meldegelder bei den Klassen, die nicht bereits im Vorjahr von der Erhöhung betroffen waren, auf das aktuelle Niveau angepasst. Generell unterliegt die Höhe der Meldegelder einer stetigen Überprüfung mit dem Ziel, bei weiterhin steigenden Sach- und Personalkosten die Meldegelder unter Beachtung der Höhe der Konditionen bei vergleichbaren Veranstaltungen schrittweise weiter anheben.

2.3 Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Segelveranstaltung

Die entscheidenden Faktoren in der Bewerbung einer Sportveranstaltung dieser Größe sind das Segelrevier, die Organisation selbst mit ihrem für die Teilnehmer:innen gebotenen Service, die vorhandene Infrastruktur an Land sowie das Rahmenprogramm.

Travemünder Woche-TV

Mit Hilfe erhöhter Zuschüsse der Possehl-Stiftung konnte in 2023 die Präsentation schwerpunktmäßig segelbezogener Inhalte im Zuschauerbereich auf der LED-Großwand und über die Social Media- Kanäle durch den Einsatz des Mediendienstleisters der Deutschen Segel-Bundesliga (Sailtracks) verbessert werden. In 2024 hat die Beauftragung eines auch im internationalen Segelsportbereich aktiven professionellen Mediendienstleisters eine signifikante Qualitätssteigerung der Filmproduktionen bzw. Social Media- Beiträge gebracht. Für die Travemünder Woche 2025 wurden erneut entsprechende Mittel bei der Possehl Stiftung beantragt.

3 Handlungsfeld 2: Das Marketing

(Zuständig: Lübeck und Travemünde Marketing GmbH)

Das Rahmenkonzept für die neue Travemünder Woche soll zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit und Attraktivität der Segelveranstaltung und zur Optimierung des Landprogrammes beitragen. Die Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM) wurde im September 2022 mit der Umsetzung des Handlungsfeldes Marketing & Kommunikation gemäß Rahmenkonzept beauftragt. Die empfohlenen Maßnahmen werden stufenweise im Rahmen der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel realisiert. Bei der Produktion von Print- und Werbeartikeln wurde generell auf klimaneutralen Druck, lokale Wertschöpfungsketten und Wiederverwendbarkeit/Recycling geachtet.

Folgende Maßnahmenpakete wurden seit der Beauftragung seitens der LTM ab September 2022 bis Ende 2023 erfolgreich umgesetzt:

3.1 Umsetzung Kreativleistungen

Zu den grundlegenden vorbereitenden Aufgaben für die erfolgreiche Präsentation der Travemünder Woche gehörte die Entwicklung eines Corporate Designs inklusive der Erarbeitung eines verbindlichen Styleguides.

Vier Keyvisuals wurden für Marketing- und Vertriebszwecke geschaffen:

- Das Motiv Seemann (Ole),
- das einer Besucherin (Leevke)
- das einer Seglerin und
- das einer Familie.

Die Gestaltung orientierte sich an den Werten des Seebads und der Travemünder Woche „unbeschwert“ und „weltoffen“.

Erstmals eingesetzt wurden das neue Corporate Design (CD) und die Keyvisuals auf der Messe „boot Düsseldorf 2023“ am Stand der Hansestadt Lübeck und am Stand der Travemünder Woche gGmbH. Für analoge und digitale Werbezwecke wurden Anzeigen kreiert.

Darüber hinaus wurde auch das Logo der Travemünder Woche gGmbH neugestaltet und im Design an das der neuen Travemünder Woche herangeführt.

Auch die für die Akquise und Information von Sponsor:innen genutzten Unterlagen wurden an das neue Design angepasst.

Der Styleguide, die Keyvisuals und weitere Werbemittel stehen für Interessierte zur freien Verwendung zum Download auf der Website der Travemünder Woche zur Verfügung:

<https://www.travemuender-woche.com/downloads/>. Damit wurde die Kommunikation im Kreis der Leistungspartner:innen und Multiplikator:innen verankert und erstmals auf eine breitere Grundlage gestellt.

3.2 Umsetzung Marketingmaßnahmen

Vielfältige analoge und digitale Einzelmaßnahmen wurden umgesetzt, um potenzielle Übernachtungsgäste, Tagesbesucher:innen und Einheimische im Vorwege und während der Veranstaltung auf die Travemünder Woche aufmerksam zu machen.

3.2.1 Digitale Marketingmaßnahmen

Die Website

Die zweisprachige responsive Internetpräsenz der Travemünder Woche wurde als umfangreicher Gesamtauftritt neu im CMS Wordpress aufgesetzt. Die Website richtet sich

- an aktive Segler:innen, die vor und während der Veranstaltung aktuelle Informationen beziehen und Leistungen buchen können (Stellplatzbuchungstool).
- an Medien- und Pressevertreter:innen, denen nach Akkreditierung Pressemeldungen und umfangreiches Bild- und Videomaterial zur Verfügung steht.
- an Besucher:innen, die alles Wissenswerte über die Segelwettbewerbe, Regattabegleitfahrten und das Land- und Bühnenprogramm erfahren möchten.

Social Media und Advertisement

- Die Social Media-Kommunikation richtete sich gleichermaßen an Einheimische, Gäste des Seebads, Segler:innen und Segelsportbegeisterte.
- Die Veranstaltung wurde ab Januar 2023, ab dem Zeitpunkt der Messe „boot Düsseldorf 2023“, in den eigenen Social Media Kanälen Facebook und Instagram der Travemünder Woche begleitet und von den Verantwortlichen der LTM und der Travemünder Woche gGmbH über einen gemeinsam abgestimmten Redaktionsplan mit

Inhalten bespielt. Einige Beiträge wurden zur Reichweitensteigerung in den regulären Social Media-Kanälen der LTM repostet.

- Der Fokus der Posts der Travemünder Woche gGmbH lag auf sportlichen Themen wie z.B. der Vorstellung der Bootsklassen und Wettkampf-Highlights. Die LTM konzentrierte sich auf Inhalte zum kulturellen Rahmenprogramm, gastronomische Angebote und die Vermittlung der lebendigen Atmosphäre des Seebads während der Veranstaltung. Einzelne Segelwettbewerbe wurden unter dem Blickwinkel der Regatta-begleitfahrten durch Live-Übertragungen in die Social Media-Kanäle eingespielt.
- Ein wesentlicher Aspekt der Neukonzeptionierung der Kommunikation rund um die Travemünder Woche ist der Fokus auf die Menschen, die als Organisator:innen, Ehrenamtler:innen und aktive Segler:innen im Mittelpunkt der Veranstaltung stehen. Um eine persönliche Verbindung mit der Veranstaltung zu schaffen, wurden bereits im Vorweg ehrenamtlich tätige Personen vorgestellt, ohne die die Travemünder Woche nicht realisierbar wäre.
- Zur Steigerung der Awareness werden die Beiträge den o.a. Zielgruppen über eine Social Media-Kampagne ausgespielt.
- Während der Veranstaltung wurden Fotoshootings realisiert, um die Website und die Social Media-Kanäle mit Bildmaterial vom Rahmenprogramm in einer einheitlichen Bildsprache zu versehen. Das Material im Format CC0 erlaubt die unkomplizierte Weitergabe an Netzwerke und Multiplikator:innen. Produziert wurden außerdem ein 80-sekündiger Veranstaltungsfilm mit allen Highlights sowie zwei hochwertige Kurzvideos im Hoch- und Querformat.

Das Foto- und Filmmaterial steht zur Nutzung in den Folgejahren zur Verfügung. Der Veranstaltungsfilm wurde bei der „boot Düsseldorf 2024“ erstmalig eingesetzt und wird auch zukünftig zur Sponsor:innenakquise verwendet werden.

3.2.2 Analoge Marketingmaßnahmen

- WALL-Plakatierung überregional in Lübeck, Hamburg, Rostock
- Anzeigenschaltung: in lokalen, regionalen und überregionalen Medien
- Programmflyer (Auflage 40.000 Stück) zur Gästeinformation vor Ort und in Ostseebädern entlang der Lübecker Bucht. Der Flyer enthält alle nützlichen Hinweise für den Besuch der Veranstaltung sowie einen QR-Code-Link zum vollumfänglichen Programm an Land inklusive der Bühnengebote. Damit waren Gäste jederzeit aktuell informiert.
- Event-Postkarte zur Ausgabe in der Tourist-Information (Auflage 6.000 Stück)
- Veranstaltungsplakate A3 (Auflage 750 Stück)
- Plakate blanco für Standbetreiber:innen auf der Fläche (Auflage 750 Stück)
- Branding eines Busses und der Priwall-Fußgängerfähre in Kooperation mit dem Lübecker Stadtverkehr. Beide Verkehrsmittel verweisen ganzjährig auf die Veranstaltung und verankern somit die Segelveranstaltung in den Herzen und Köpfen der Nutzer:innen.
- Produktion diverser Merchandiseartikel
- Gestaltung der Bekleidung der ehrenamtlich Tätigen mit Logo im neuen Travemünder Woche -Design

3.2.3 Rebranding der Veranstaltungsfläche

Zur Erhöhung der Sichtbarkeit vor Ort in Lübeck und Travemünde und Aufbau eines Orientierungssystems im neuen CI sowie Gestaltung neuralgischer Punkte:

- Gestaltung der Eingangs-/ Willkommensbereiche im neuen Design
- Bauzaunbanner (alle drei Keyvisuals, Auflage je Motiv 15 Stück / Programmkarte, Auflage 15 Stück)
- Fotospot-Aufsteller (2 x Ole, 1 x Familie)
- Programmflyer-Tower mit Plexiglashalterungen zwei Motive (8 Stück)
- Rollups (8 Stück)
- Programmtafeln (z.B. für den Tanzpalast und die Galerie Hafenpanorama,)
- Beachflags (30 Stück)
- Umfassende Beflaggung sowohl in Travemünde als auch in Lübeck (Travemünde 25 Stück / Lübeck 9 Stück)
- Branding der großen LED-Wand zur Regatta-Übertragung (ein Banner und vier Husen für Wassertanks)
- Gestaltung des Eingangsportals Regattabüro (Schild „Race Office“, Keyvisuals Ole und Leevke)

3.2.4 Bereitstellung von Händler:innenpaketen

Für Hotels und Einzelhandel in Travemünde sowie den Einzelhandel in der Lübecker Altstadt, werden die nachfolgenden Werbemittel produziert, um die Sichtbarkeit der Travemünder Woche im Ort zu erhöhen:

- Bastelbogen Segelschiff (Auflage 6.000 Stück)
- Luftballons 3 Motive (Auflage 1.000 Stück je Motiv)
- Fähnchen (Auflage 1.000 Stück)
- Aufsteller für Schaufenster mit dem Keyvisual „Ole“ (Auflage 100 Stück)
- Fensterbeklebung mit dem Keyvisual „Leevke“ (Auflage 100 Stück)

3.3 Fazit

Die umfangreichen Marketingmaßnahmen konnten zur neuen Platzierung der Travemünder Woche beitragen. Die Verstetigung des neuen Markenauftritts wird in den Folgejahren fortgeführt, vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Erstleistungen (Key Visual, Corporate Design), liegen die Kosten ab 2024 deutlich unter den Kosten von 2023 und somit wie angekündigt bei 130.500 EUR netto (VO/2022/11360). Ab 2025 erfolgt die Finanzierung der Verstetigung im Rahmen des Gesamtbudgets der LTM – Kürzungen dieses Budgets führen auch zur Reduktion des Marketingauftritts der TW.

4 Handlungsfeld 3: Das Landprogramm

(Zuständig: uba GmbH)

Gem. des Bürgerschaftsauftrags, war es die Vorgabe zu überlegen, in welcher Form das Landprogramm der „Travemünder Woche“ qualitativ an das „Touristische Entwicklungskonzept. Travemünde 2030“ (TEK 2030) angepasst werden kann (VO/2021/09842-02).

4.1 Umsetzung Maßnahmenpaket Promenandenrundlauf

Unter Einbindung der Werbegemeinschaft Beachbay Travemünde und des Slow Down Hotels ist es in den Vorjahren gelungen die Priwallseite mehr in die Travemünder Woche einzubeziehen (Musik und Kulinarik im Bereich Passathafen etc.).

Für 2025 verzichten Beach Bay und Slow Down Hotel jedoch auf ein Engagement. Dies betrifft auch die Beteiligung an der Passatbeleuchtung. Daher ist diese für das Jahr 2025 noch nicht finanziert.

Der Tanzpalast auf dem Fährplatz soll dagegen erhalten bleiben. Dies ist jedoch nur durch eine finanzielle Unterstützung möglich. Hierfür prüft der Veranstalter, ob ein entsprechender Verein einen Antrag bei der Possehl-Stiftung einreichen kann.

Segler:innen-Village

Als Anlaufstation für alle Segler:innen und Besucher:innen konnte die uba GmbH das Segler:innen-Village 2024 wieder neu auflegen. Neben dem Regattabüro und dem Zelt von Marinepool konnten Promotionpartner gewonnen werden, wie Hyundai mit Ihrer Roadshow und CEWE. Den Mittelpunkt des Areals bildete die Sailors Bar, mit einem attraktiven Getränke- und Speisenangebot (u.a. vegan) und wechselndem musikalischem Musikprogramm. Die Terrasse mit hervorragendem Blick auf die Trave bot dazu das passende Urlaubsfeeling. Ein Treffpunkt für die aktiven Segler:innen sowie das Umfeld der Travemünder Woche Organisator:innen und Helfer:innen.

Auch 2025 wird es das Segler:innen-Village wieder geben, allerdings ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar, ob in der Größe von 2024 und mit Promenadenunterbrechung und Besucherlauf in die Fläche oder nicht.

Aktuell fehlen noch finanzielle Zusagen von größeren Promotionpartnern.

Für eine gastronomisch inszenierte Einheit, in der weiterhin die Ehrungen der Sieger:innen stattfinden können, laufen aktuell Gespräche.

Fischerdorf

Der ehemalige Erdinger Biergarten wurde 2024 in ein Fischerdorf umgewandelt. Leider ging der Umsatz gegenüber den Vorjahren zurück. Von daher wird es in 2025 nach jetzigem Planungsstand kein Fischerdorf mehr geben und stattdessen das bayrische Bierdorf reaktiviert, auch weil es sehr viele Besucher:innen-Nachfragen nach diesem Inhalt gab.

Harbour Lounge

Aufgrund von Lärmbelästigungen für die benachbarte Lotsenstation durch die musikalische Beschallung, wird dieser Bereich in 2025 neu konzipiert und als Fläche für Promotion Präsentationen (CEWE, etc.) genutzt.

König Pilsener Beach Area

Die Beachclubs haben in 2024 wieder zu gewohnter Größe zurückgefunden und sollen auch 2025 wieder vor Ort sein. Dies gilt ebenso für die König Pilsener Terrassen mit Bühne. Das Riesenrad soll zudem am Strand stehen. Hierfür gibt es bereits ein statisches Gutachten zur Befahrbarkeit der Strandpromenade, welches den Behörden vorliegt.

Festivalbühne Brüggmanngarten

Auch in 2025 ist wieder eine tägliche Bespielung der Bühne vorgesehen. Sonntags bis donnerstags jeweils bis 22:30 Uhr sowie freitags + samstags bis 23:00 Uhr. Mit der angrenzenden Hotellerie läuft aktuell der Abstimmungsprozess.

Der bisherige Kinder- und Familienbereich wird zudem etwas vergrößert.

WeinCarré

Das WeinCarré bleibt in gewohnter Form bestehen, ebenso das Gipsy Village mit kleiner Bühne (hier Änderung des Namens in „Rosenberg Village“ – siehe folgender Punkt).

Rosenberg-Village

Auf der Fläche an der Strandpromenade wird eine kleine Bühne mit Livebands, die Swing und Jazz spielen, präsentiert. Den Namen trägt die Bühne zu Ehren von Wolkly Rosenberg, der im letzten Jahr verstorben ist und ein international bekannter Gitarrist war und diese Bühne 15 Jahre lang betrieben hat.

Straßentheater

Mobile Kunst und Walking Acts sorgen jeweils von freitags bis sonntags für Unterhaltung.

Kinder und Familientag

Am Dienstag der Travemünder Woche wird es ein erweitertes Programm für Familien und Kinder geben mit vielen Mitmachaktionen. Das gesamte gastronomische Angebot und die Fahrgeschäfte reduzieren die Preise um 20 %.

Weitere geplante Programmpunkte

Am Sonntag, den 27.07.2025, ist um 22:50 Uhr wieder ein Abschlussfeuerwerk geplant.

Weiterhin gibt es Überlegungen im Beach-Bereich Angebote in den Bereichen Techno-Tischtennis, Bullriding und Dart-Fußball zu schaffen. Hier werden noch Kooperationspartner gesucht.

4.2 Ausblick Promenade auf dem Priwall Passathafen

(Zuständig: Schule und Sport)

Zur Bereicherung des Landprogramms tragen auch die derzeit in der Ausführungsplanung befindlichen Maßnahmen bei, die im Bereich Schule und Sport laufen und die den Promenaden-Rundlauf beidseitig der Travemündung attraktiver machen.

In der Umsetzung befindet sich bereits das Konzept zur nachhaltigen Begrünung der Promenade auf dem Priwall, mit dem Ziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf der Promenade und somit eine höhere Verweildauer der Besuchenden.

Die Bühnenplattform an Steg C im Passathafen wurde bereits 2024 errichtet und während der Travemünder Woche 2024 bespielt.

4.3 Urban Art (Zuständig: Kulturbüro)

Zur Erweiterung des kulturellen Angebotes bei der Travemünder Woche 2024 wurde erstmalig auch Urban Art mit mehreren Veranstaltungen Raum gegeben. Hierfür hat zum einen die künstlerische Gestaltung des Kreuzfahrterminals mit Tape Art sowie ein Mural an einer Hotelfassade beigetragen, zum anderen gab es ein Rahmenprogramm mit verschiedenen Mitmach-Angeboten für Kinder und Jugendliche im Umfeld der Kunstwerke.

Urban Art können in 2025 leider nicht auf der Travemünder Woche vertreten sein. Es besteht aber weiterhin Kontakt für ein evtl. Engagement in 2026 oder 2027.

Wahrscheinlich bleibt aber die Tape Art am Kreuzfahrtterminal noch bis Ende Juli 2025.

4.4 Galerie Hafenpanorama zur Travemünder Woche

Erstmals veranstaltete die Lübeck und Travemünde Marketing GmbH in Kooperation mit dem Fachbereich Kultur und Bildung der Hansestadt Lübeck anlässlich der Travemünder Woche 2024 die maritime Ausstellung im gläsernen Terminal am Ostpreußenkai, um die Verbundenheit der heimischen Kunstszene mit dem beliebten Segelevent aufzuzeigen. Es präsentieren sich auf 450 Quadratmetern insgesamt vierzehn Maler:innen und Fotograf:innen aus dem Seebad Travemünde und Region mit ihren Kunstwerken rund um die Themen Meer, Schiffe, Strand, Wind und Segeln. Auch in 2025 wird es dieses Angebot erneut vor Ort geben.

4.4.1 Vereine (Zuständig: Schule und Sport)

Der Bereich Schule und Sport hatte in 2023 zunächst den Wassersportvereinen ein Beteiligungsangebot unterbreitet, welches ohne Resonanz blieb. Für die Travemünder Woche 2024 hatten dann erstmals alle Sportvereine die Möglichkeit erhalten, sich mit einem eigenen Angebot als Verein an der Ausgestaltung des Travemünder Woche Landprogramms zu beteiligen. Einige wenige Vereine, wie z.B. der Tanzclub Hanseatic e.V., nahmen das Angebot an. Auch 2025 ist wieder ein Mitmachangebot an die Sportvereine erfolgt. Hierzu gab es bereits erste positive Rückmeldungen. Schule und Sport vermittelt bei Angebot und Nachfrage erneut gegenüber der uba GmbH.

4.5 Aktionen zum Thema Nachhaltigkeit (Zuständig: Travemünder Woche gGmbH und uba GmbH)

Der 1. Auftritt der Organisation KHULULA im Rahmen der Travemünder Woche 2023 mit einem Infostand an der Travepromenade sowie Show-Regatten mit recycelbaren Optimisten-Jollen auf Flachsbasis stieß auf allseits großes Interesse. Auch während der Travemünder Woche 2024 hatte die Organisation KHULULA, mittlerweile ergänzt um die Agentur MULTIVERSUM, einen Informationsstand an der Travepromenade. Dort konnten sich interessierte Besucher über das Nachhaltigkeitsprojekt sowie die begonnenen und geplanten Maßnahmen informieren und auch an einer entsprechenden Umfrage zu diesem Themenbereich teilnehmen. Daneben werden auch im Festivalbereich Nachhaltigkeits-Projekte geplant. Insgesamt ist das Thema Nachhaltigkeit und damit zusammenhängende Aktionen (z.B. in 2024 begonnene Baumpflanzungen zur Kompensation des CO²-Fußabdruckes der An-/Abreise der Teilnehmer:innen und des Treibstoffverbrauchs der Funktionsboote) geeignet, das Interesse an der Gesamtveranstaltung Travemünder Woche

zu erhöhen („wie wird Nachhaltigkeit bei einer Großveranstaltung umgesetzt?“) und damit ihre Attraktivität zu verbessern.

Auf der Grundlage der von KHULULA-Mitarbeiter:innen während der Travemünder Woche 2023 gesammelten Informationen und Erkenntnisse und der daraus erstellten Bestandsaufnahme wurden in 2024 in Workshops Handlungsfelder der Travemünder Woche hinsichtlich Nachhaltigkeit definiert und Ziele und Maßnahmen gemäß den Standards „Umweltfreundlichkeit, soziale Verantwortung, wirtschaftliche Nachhaltigkeit“ festgelegt. Ein 1. Nachhaltigkeitsbericht wurde erarbeitet. In 2025 wird das Nachhaltigkeitsprojekt mit weiteren Workshops, mit der Weiterführung begonnener Massnahmen (CO²- Kompensation, Reduzierung Strom- und Wasserverbrauch, Verbesserung Mülltrennung- und -recycling etc.) fortgeführt. Insbesondere soll die Kommunikation über den Themenbereich in Richtung Teilnehmer:innen und Besucher:innen intensiviert werden.

5 Ausblick

Die Travemünder Woche 2024 war eine beeindruckende Veranstaltung mit herausragenden Segelwettbewerben und Veranstaltungen für Segler:innen und Segelfans. Die Regatten zogen Segler:innen aus verschiedenen Teilen der Welt an und bot spannende Wettbewerbe für die zahlreichen Klassen. Neben den Segelwettbewerben gab es auch ein angepasstes Rahmenprogramm mit Unterhaltung, Musik und gastronomischen Angeboten. Die Travemünder Woche war eine gelungene Veranstaltung, die Segler:innen und Zuschauer:innen gleichermaßen begeisterte und die maritime Atmosphäre der Region eindrucksvoll präsentierte.

Das Rahmenkonzept für die Neuausrichtung der Travemünder Woche und der Zwischenbericht zu den umgesetzten Maßnahmen bieten einen umfassenden Einblick in die Planung und die konkreten Schritte zur Optimierung dieser bedeutenden Veranstaltung.

Es wird deutlich, dass die Segelveranstaltung weiterhin der zentrale Bestandteil der Travemünder Woche ist. Die Berichte über die Umsetzung von Maßnahmen zur Optimierung der Aufwands- und Ertragsseite geben Einblicke in die finanziellen und logistischen Herausforderungen, denen sich die Travemünder Woche gGmbH hinsichtlich Anforderungen und Aufgaben im Bereich Sicherheit, nachhaltiges Wirtschaften und Qualitätsstandards sowie der derzeitigen allgemeinen Preissteigerung gegenübersehen.

Die Lübeck und Travemünde Marketing GmbH spielt eine wichtige Rolle bei der Umsetzung der Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen. Durch eine Vielzahl von analogen und digitalen Marketingstrategien wird versucht, die Travemünder Woche einem breiteren Publikum bekannt zu machen und ihre Attraktivität weiter zu steigern und somit auch langfristig neue Sponsoren zu gewinnen.

Das Landprogramm ergänzt die Segelveranstaltung um vielfältige kulturelle und gastronomische Angebote. Die Neuausrichtung der verschiedenen Bereiche wie das Fischerdorf, der Tanzpalast oder die Einbindung der Priwallseite zeigt die Bemühungen, ein qualitativ hochwertiges und abwechslungsreiches Erlebnis für Besucher:innen zu schaffen. Leider konnten sich hier nicht alle Änderungen erfolgreich durchsetzen (siehe Verzicht Fischerdorf in 2025).

Der Ausblick auf die Travemünder Woche 2025 und die folgenden Jahre zeigt, dass alle Beteiligten bestrebt sind, die erreichten Erfolge zu konsolidieren und kontinuierlich zu verbessern. Es findet weiterhin eine fortlaufende Anpassung und Optimierung der Maßnahmen statt, um die Travemünder Woche als eine der führenden Segelveranstaltungen weiter zu etablieren und langfristig zu sichern. Durch den Wegfall von Sponsoren- und Promotionpräsentationen verzeichnet die Travemünder Woche Umsatzeinbußen, die sich in Einsparungen im Programm wiederfinden.

Insgesamt zeigt sich, dass die Neuausrichtung der Travemünder Woche ein langfristiger Prozess ist, der eine breite Palette von Aktivitäten umfasst und eine enge Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteur:innen erfordert. Der Fokus liegt darauf, die Attraktivität der Veranstaltung zu steigern, die Wirtschaftlichkeit zu verbessern und die Besucher:innenzahlen zu erhöhen. Die zukünftigen Pläne umfassen daher die Fortführung und Anpassung der Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen sowie die Optimierung des Landprogramms nach Vorgabe der Politik, durch ein angepasstes Angebot sowie der Ausweitung nicht kommerzieller Veranstaltungsflächen.

Anlagen:
keine

Senatorin Monika Frank



► Nr. VO/2025/14144
öffentlich

Lübeck, 27.03.2025

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Austauschvorlage zu VO/2025/13975: Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
31.03.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.04.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
12.05.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
20.05.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.05.2025	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
1.300 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 fünf 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 fünf Jahre betragen. Eine bestehende Satzung verlängert sich nicht automatisch, sondern kann bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen erneut erlassen werden.

In der vorliegenden Austauschvorlage zur VO/2025/13975 - Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum - wurde auf Seite 3 der Anlage 1 „Satzung der Hansestadt Lübeck über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ der § 9 Abs. 2 wie folgt geändert:

Statt auf § 11 Abs. 1 der Zweckentfremdungssatzung wird jetzt wie vorgesehen auf § 14 des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes (SHWoSchG) verwiesen.

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 § 14 SHWoSchG Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder erforderliche Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

§ 10 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung 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 bestehenden 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 stadinterne 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 stadinterne Umzüge / Jahr 2023: 12.844 stadinterne 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 Prozent 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 €/m² (Angebotsmiete) und damit 60 % mehr als noch im Jahr 2015 mit im Durchschnitt 7,22 €/m² (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 €/m²) 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 Euro (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 €/m² 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 Eigentums- 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 Prozent 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 zeitnahe 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 kann.

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 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

Zielkategorie	Kriterium		Index	Punktzahl Unternehmen	Zwischensumme nach Kategorie	Erreichter Anteil in %	Maximale Punktzahl	Zwischensumme Maximum (nach Kategorie)	Maximaler Anteil in %	Vergleich: 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		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		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	

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%	

Ergebnis	Summe		148	148	60,91%		243	100,00%	58	23,87%	
-----------------	--------------	--	------------	------------	---------------	--	------------	----------------	-----------	---------------	--

Punktzahl Unternehmen	Maximum	Minimum
		113 46,50%

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	98
Delta, aufzufüllen durch Block 5, energetische + ökologische Aspekte	15
Summe	113

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 / Kommunalen 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. Nicht KMU sind gem. § 8 EDL-G alle 4 Jahre zu Energieaudit verpflichtet!	Nicht KMU sind gem. § 8 EDL-G alle 4 Jahre zu Energieaudit verpflichtet!
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	Ja, Einsatz im Bau der Verkehrsflächen
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: Recyclebares 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	Bleibt drin! 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. Die Netzinfrastruktur muss darauf ausgelegt sein!	

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



► Nr. VO/2025/14200
öffentlich

Lübeck, 15.04.2025

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Karl-Heinz Bresch (E-Mail: karl-heinz.bresch@luebeck.de Telefon: 122-6134)

Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt Aufhebungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.04.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.05.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
19.05.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
20.05.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.05.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die „Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet der Lübecker Altstadt“ (Anlage 1) wird aufgehoben. Hierzu wird die Aufhebungssatzung in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) beschlossen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken

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

Ja

Nein- Begründung:

Für die Aufhebung einer Erhaltungssatzung ist kein Beteiligungsverfahren erforderlich.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

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:

Das Verwaltungsgericht Schleswig hat die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt vom 27. Februar 2020 (Erhaltungssatzung) im Rahmen einer Inzidentkontrolle für unwirksam erklärt.

Eine Inzidentkontrolle ist durchgeführt worden, weil die Hansestadt Lübeck die Erteilung eines Vorbescheides für die Umnutzung eines in der Lübecker Altstadt gelegenen Wohnhauses mit drei Wohneinheiten in Ferienwohnungen abgelehnt hat. Die Ablehnung wurde von der Hansestadt Lübeck damit begründet, dass das Vorhaben den Zielen der Erhaltungssatzung widerspreche. Hiergegen hat die betroffene Eigentümerin Klage beim Verwaltungsgericht Schleswig eingereicht.

Das Verwaltungsgericht Schleswig hat mit Urteil vom 19. Februar 2025 (Az.: 8 A 70/21) der Klägerin Recht gegeben und die Hansestadt Lübeck verpflichtet, einen Bauvorbescheid für die Umnutzung der Wohnungen in Ferienwohnungen zu erteilen.

Im Rahmen der inzidenten Prüfung der Erhaltungssatzung wurde vom Gericht insbesondere bemängelt, dass es der Stadt bei der Erhaltungssatzung augenscheinlich nicht um die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen gegangen sei, wie es das Baugesetzbuch erfordere, sondern ganz allgemein um den Erhalt von Wohnraum aufgrund des bestehenden Wohnungsmangels. Zudem dürfe der mit der Erhaltungssatzung begründete Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich der Umnutzung von Wohnungen nicht auf die Umnutzung in Ferienwohnungen beschränkt werden, sondern müsse gemäß § 172 BauGB auch alle anderen Arten der Nutzungsänderung von Wohnungen umfassen.

Die Verwaltung erkennt die Unwirksamkeit der Satzung aus den vorgebrachten Gründen an und wird keine weiteren Rechtsmittel gegen das Urteil einlegen.

Auch wenn das VG Schleswig in dem zu beurteilenden Verfahren keine Nichtigkeitserklärung mit genereller Wirkung für die Erhaltungssatzung aussprechen konnte, hat die Entscheidung eine faktische Vorbildwirkung in Bezug auf den Umgang mit weiteren Anträgen auf die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen.

Unter Berücksichtigung der durch das Gericht festgestellten Mängel, die letztlich auch nicht durch eine vertiefende Untersuchung der Bevölkerungsstruktur im Hinblick auf die Neuaufstellung der Erhaltungssatzung behoben werden können, ist die Erhaltungssatzung zeitnah aufzuheben.

Anlagen:

- Anlage 1 Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt, die aufgehoben werden soll
- Anlage 2 Satzung zur Aufhebung der „Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt“

Senatorin Joanna Hagen

Anlage 1

**Satzung der Hansestadt Lübeck
zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches
für das Gebiet der Lübecker Altstadt,
die aufgehoben werden soll**

Auf Grund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObI. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2018 (GVObI. S. 6), wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 27. Februar 2020 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet der Lübecker Altstadtinsel zwischen den Wasserläufen der Kanal-Trave im Osten und der Stadt-Trave im Westen. Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

§ 2

Erhaltungsgrund, Genehmigungsvorbehalt und Versagungsgründe

- (1) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen der Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung in Ferienwohnen (Ferienwohnungen im Sinne der Baunutzungsverordnung sowie Gästezimmer) von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung nach § 172 BauGB, wenn davon Wohnungen betroffen sind. Eine Genehmigungspflicht besteht auch für die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit sonstiger gewerblicher Nutzung in Ferienwohnen, wenn die gewerbliche Nutzung nach Inkrafttreten dieser Satzung aus Wohnnutzung entstanden ist. Die Genehmigungspflicht gilt nicht für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die gemäß Landesbauordnung verfahrensfrei gestellt sind. Keine Genehmigungspflicht besteht zudem, wenn neuer oder zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

§ 3

Zuständigkeit

- (1) Die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde der Hansestadt Lübeck, wenn für das Vorhaben eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, mit dieser.
- (2) Ist keine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die aufgrund dieser Satzung dennoch notwendige Genehmigung auf Antrag durch die Hansestadt Lübeck als Gemeinde erteilt.

§ 4

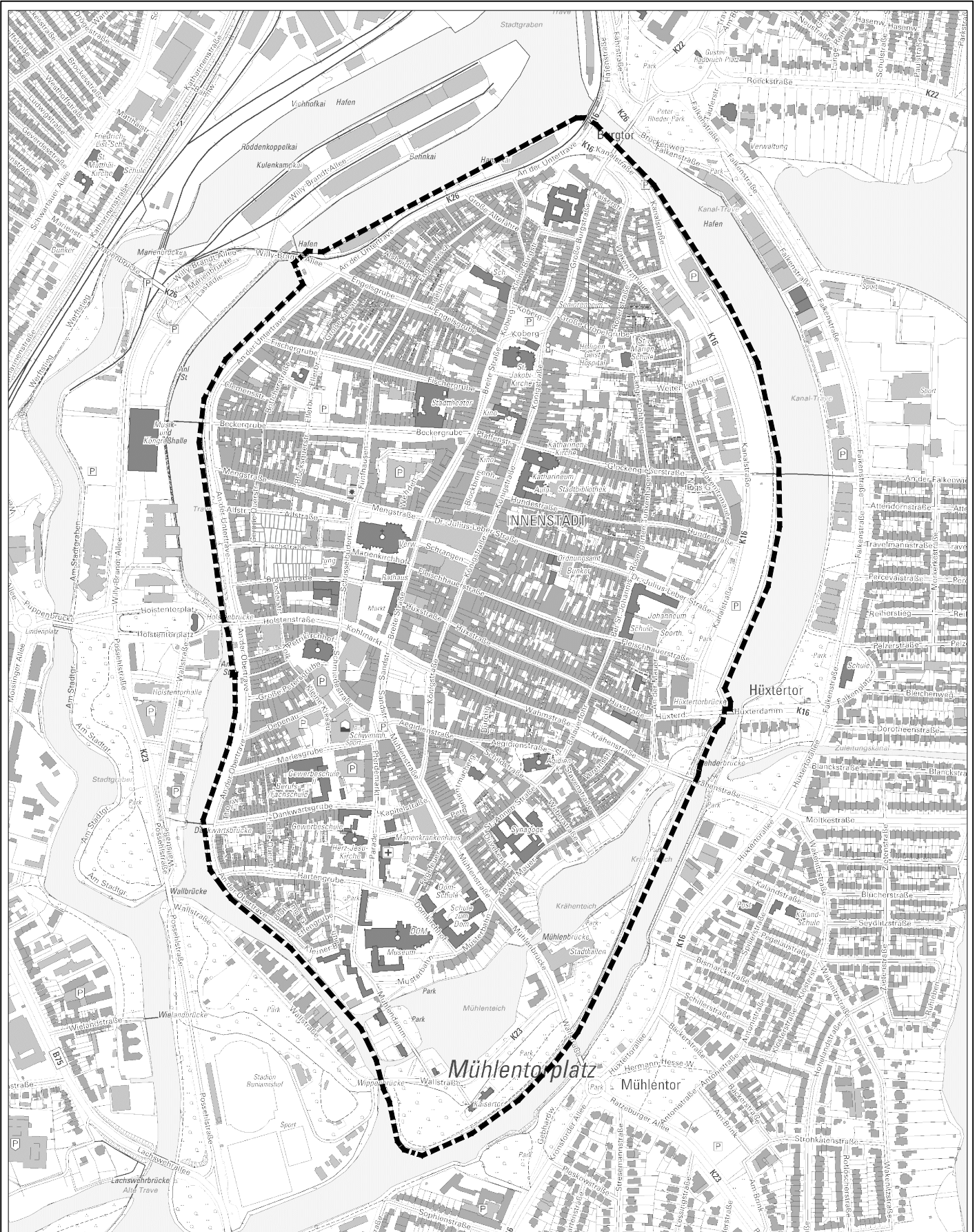
Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Sinne des § 172 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Kraft.



Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt

■ ■ ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2

**Satzung der Hansestadt Lübeck
zur Aufhebung der „Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der
Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches
für das Gebiet der Lübecker Altstadt“ vom**

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394), wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom folgende Satzung erlassen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

Die am 27.02.2020 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck für das Gebiet der Lübecker Altstadt beschlossene „Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt“ wird aufgehoben.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Aufhebungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lübeck, den

Der Bürgermeister



► **Nr. VO/2025/14052**
öffentlich

Lübeck, 06.03.2025

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, Moristeig

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.04.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.05.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
20.05.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.05.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Das mit einem bis zum 31.12.2025 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Renate Böhlke belastete Grundstück in Lübeck, **Moristeig 11** ist vorzeitig mit der Erbbauberechtigten um 99 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 213.649,80 EUR (= 4.273,00 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 Erbbaurechtsverlängerungs-

vertrages 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:

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

Begründung:

Mit Schreiben vom 30.09.2024 wurde die Erbbauberechtigte gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechts informiert.

Die Erbbauberechtigte erklärte am 06.03.2025, dass sie das Erbbaurecht um 99 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 – Nichtöffentlichkeit

Senatorin Pia Steinrücke

Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Moristeig 11

Gegenstand

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

Frau Renate B ö h l k e

belastete Grundstück in Lübeck, **Moristeig 11** (Flurstück 436/25, 25/21, 25/19, 25/17 u. 25/15, Flur 004 der Gemarkung Krempelsdorf) ist vorzeitig um **99 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 30.09.2024 wurden die Erbbauberechtigte über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 06.03.2025 teilte die Erbbauberechtigte mit, dass sie das Erbbaurecht um 99 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:** **99 Jahre**
Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.
- Dinglicher Erbbauzins:** **4.273,00 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:** **213.649,80 EUR**
Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **8.545,99 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:** **3.556,10 EUR / Jahr**
Gem. Beschlusspunkt 5 ist der Erbbauzins-Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Grundstücksflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m² hinausgehen, auf ½ schuldrechtlich zu ermäßigen (Anlage 2 und 3).
6. **Mischerbbauzins:** **entfällt**
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

06.03.2025

Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LH 2049
Grundstück in Lübeck:	Moristeig 11
Grundstücksgröße:	903 m ²
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2025

Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m ² :	260,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m ² :	903 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
angepasster Richtwert:	260,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m ² :	0,91
angepasster Bodenwert je m ² bis 1.000 m ² :	236,60 EUR
Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:	213.649,80 EUR

Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m ² :	213.649,80 EUR
Erbbauzins 2 %:	4.273,00 EUR
Erbbauzins pro m ² :	4,73 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m ² :	2,37 EUR
dinglicher Erbbauzins:	4.273,00 EUR

(monatlich 356,08 EUR)

Schuldrechtliche Ermäßigungen

Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m ² :			
600 m ²	x	4,73 EUR/m ²	2.839,20 EUR
303 m ²	x	2,37 EUR/m ²	716,90 EUR

Erbbauzins gesamt:	3.556,10 EUR
---------------------------	---------------------

entspricht 1,66 %

(monatlich 296,34 EUR)

Mischerbbauzins

- entfällt -

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)

Kappungsgrenze von 4 %:	8.545,99 EUR
--------------------------------	---------------------



Hansestadt LÜBECK 



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Krempelsdorf

Maßstab: 1:500

Flur: 4

Datum: 10.03.2025
 Bearbeiter: Werner


Böhlke

Name

H4. Moristeig 11

Anschrift

Hansestadt Lübeck
 Der Bürgermeister
 Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
 Dr.-Julius-Leber-Straße 46 - 48
23552 Lübeck

Fachbereich 2 Eing.: 13. März 2025  Wirtschaft und Liegenschaften

Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Moristeig 11 - LH 2049

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 Name 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.

Lübeck, 10.03.2025

Datum

Renate Böhlke

Unterschrift der Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!

**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