



► Nr. 2024/13776-01-01
öffentlich

Lübeck, 18.08.2025

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.000.1 - Stabsstelle Sonderaufgaben

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

Änderungsvorschlag der Verwaltung zu: BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN, CDU, FDP: ÄA zu Kriterienkatalog zur Vergabe von Gewerbegrundstücken in der Hansestadt Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.10.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.11.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
25.11.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.11.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Änderungsbeschluss vom 26.06.2025 gem. VO/2024/13776-01 wird wie folgt geändert:

- a) Ziff. 1, 2. Spiegelstrich: („Für die Höhe des nach Arbeitnehmeranteil auf die Ansiedlung entfallenen (anteiligen) Bilanzgewinns werden bis zu 15 Punkte in den folgenden Abstufungen vergeben: 0 - 2 Mio. € = 5 Punkte/ 2 - 5 Mio. € = 10 Punkte/ > 5 Mio. € = 15 Punkte“) wird aufgehoben. In den Vergabevorlagen ist stattdessen nachrichtlich darzustellen: Näherungswert Gewerbesteueraufkommen = durchschnittliches Jahresergebnis (nicht: Bilanzgewinn) der letzten drei Jahre multipliziert mit dem Gewerbesteuerhebesatz
- b) Ziff. 2 lautet neu: Der zu erreichende Schwellenwert im Grundblatt (GE Gebiet Semiramis) wird von 113 Punkten auf 105 Punkte reduziert; im Gewerbegebiet Dänischburg von 107 auf 99 Punkte.
- c) Beschlusspunkt 3 lautet neu: Grundstücksvergaben der KWL GmbH und der Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH, bei denen weniger als 105 aber mehr als 90 Punkte (Gewerbegebiet Semiramis, Grundblatt) bzw. weniger als 99 aber mehr als 84 Punkte (GE-Gebiet Dänischburg bzw. andere städtische Gewerbegrundstücke) erreicht werden, können mit Zustimmung des Hauptausschusses erfolgen (mit Vorberatung im Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)")
- d) In Ziff. 4 werden die Worte „in Summe mindestens 20 (von max. 30 möglichen) Punkte vergeben“ durch die Worte "zwei von drei Voraussetzungen erfüllt" ersetzt.

2. 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*

cken der Hansestadt Lübeck in der Fassung dieser Vorlage VO/2024/13776-01-01 (Matrix Bewertungsbogen Grundblatt und GE Dänischburg angepasst, Anlage 1, Flächen und Branchen 202509 Anlage 2, Ökokriterien 202509 Anlage 3, SDGs 202509, Anlage 4).

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

4. Die im Änderungsantrag VO/2024/13776-01 unter den Ziffern 3 und 4 beschlossenen Gremienvorbehalte sind zu passender Zeit in die Hauptsatzung aufzunehmen. Die Zuständigkeitsordnung ist ebenfalls entsprechend anzupassen.

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, in 5 Jahren durch entsprechenden Bericht an die politischen Gremien darzustellen, ob die Arbeit mit der Matrix für die Gewerbeansiedlungen in der Hansestadt Lübeck als sinnvoll und erfolgreich angesehen werden kann. Hierbei soll unter anderem betrachtet werden, ob die Bewertung nach der Matrix ein guter Indikator für die tatsächlich eingetretene Entwicklung der angesiedelten Unternehmen war, welche Schlüsse daraus gezogen werden und ob es Nachjustierungen bedarf.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
KWL GmbH, Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände GmbH	Vorlage wurde in Zusammenarbeit mit der KWL erstellt, nachdem im AR hierzu berichtet wurde
1.110 Personal	Zustimmung
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Kenntnisnahme
5.610 Stadtplanung und Bauordnung	Zustimmung
3.390 UNV	Kenntnisnahme

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

 Ja
 Nein- Begründung:

Kinder sind nicht 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: Hintergrund

Die Vergabematrix soll dazu dienen, Entscheidungen, an wen ein Grundstück vergeben wird, anhand objektiver Kriterien nachvollziehbar zu machen. Der Kriterienkatalog, der zu diesem Zweck entwickelt worden ist, berücksichtigt wirtschaftliche Gesichtspunkte und Nachhaltigkeitsaspekte. Er soll ein Instrument sein, das die Entscheider:innen dabei unterstützt, die für den Standort Lübeck am besten geeigneten Unternehmensansiedlungen zu ermöglichen.

Entwicklung des Kriterienkatalogs und bisheriges Beschlussverfahren

Der mit der Beschlussvorlage VO/2024/13776 vorgelegte Kriterienkatalog wurde im Juni 2024 mit Vertreter:innen der IHK zu Lübeck und der Kreishandwerkerschaft als fachlich zuständige Interessenvertreter:innen wichtiger lokaler Wirtschafts-Stakeholder diskutiert und im Juli 2024 final dem Aufsichtsrat der KWL vorgestellt, der sich zuvor mehrfach mit dem Thema beschäftigt hat. 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.“

Im Anschluss wurde der Kriterienkatalog am 18.06.2025 in der 16. Sitzung des Wirtschaftsausschusses ohne Votum zur Kenntnis genommen.

In der 35. Sitzung des Hauptausschusses wurde ein Änderungsantrag für die kommende Bürgerschaftssitzung angekündigt und in der Folge die Beschlussvorlage ebenfalls ohne Votum an die Bürgerschaft weitergegeben.

In der 16. Sitzung der Bürgerschaft vom 26.06.2025 wurde ein interfraktioneller Antrag zur Änderung der VO/2024/13776 gemäß Beschlussvorschlag VO/2024/13776-01 beschlossen:

1) Die Matrix der Kriterien (Anlage 1) wird wie folgt geändert:

-Unternehmen mit einer mäßigen Bonität laut Creditreform bekommen dafür nur noch 5 Punkte (anstatt 10 bisher).

-Für die Höhe des nach Arbeitnehmeranteil auf die Ansiedlung entfallenen (anteiligen) Bilanzgewinns werden bis zu 15 Punkte in den folgenden Abstufungen vergeben:

- 0 - 2 Mio. € = 5 Punkte*
- 2 - 5 Mio. € = 10 Punkte*
- > 5 Mio. € = 15 Punkte.*

-Für Neuinvestitionen am Standort zwischen 4 und 10 Mio. € sollen 8 Punkte (anstatt 6 bisher) und für Neuinvestitionen von mehr als 10 Mio. € sollen 15 Punkte (anstatt 10 bisher) vergeben werden.

-Für die Maßnahmen des Abschnittes 3 (außer (Mitarbeiter/ha, Anzahl Auszubildende und Entlohnungsniveau) werden nur jeweils 1 Punkt (anstatt 2 bisher) vergeben.

2) Der zu erreichende Schwellenwert wird von 113 Punkten auf 105 Punkte reduziert.

3) Grundstücksvergaben, bei denen weniger als 105 aber mehr als 90 Punkte erreicht werden, können mit Zustimmung des Hauptausschusses erfolgen (mit Vorberatung im Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)")

4) Falls eine Grundstücksvergabe erfolgen sollte, bei der in den Kriterien

-Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung

-Bonus 2: Gemeindliches Einvernehmen

-Bonus 4: Besondere Relevanz

in Summe mindestens 20 (von max. 30 möglichen) Punkte vergeben werden, ist eine Zustimmung des Hauptausschusses erforderlich (mit Vorberatung im Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)").

Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses

Die mit Ziffer 1, Spiegelstriche eins, drei und vier beschlossenen Änderungen sind in der als Anlage beigefügten Matrix eingepflegt.

Die weiteren Beschlusspunkte erfordern aus Sicht der Verwaltung Änderungen, da deren Umsetzung aus den folgenden Gründen objektiv nicht möglich ist:

-Beschlusspunkt 1, 2. Spiegelstrich (s. o., anteiliger Bilanzgewinn) ist praktisch nicht umsetzbar, da nicht alle Unternehmen einen Bilanzgewinn ausweisen. Hinzu kommt, dass die Position „Bilanzgewinn“ großen Gestaltungsspielraum (Bilanzpolitik) eröffnet und daher nicht aussagekräftig ist.

-Die Beschlusspunkte 2 und 3 bedürfen einer Änderung, da die Änderung des Schwellenwertes konsequenterweise auch auf das Gewerbegebiet Dänischburg bzw. andere städtische Gewerbegrundstücke angewendet werden sollte.

-Beschlusspunkt 4 (s. o., Ausschussbefassung) enthält einen Rechenfehler, sodass der Wille der Bürgerschaft nicht klar erkennbar ist.

Der Änderungsbeschluss spricht von 20 von maximal 30 möglichen Punkten. Tatsächlich sind jedoch maximal 45 Punkte erzielbar. Man könnte daher davon ausgehen, dass Intention des Änderungsbeschlusses war, den Gremienvorbehalt zu beschließen, wenn 2/3 der möglichen Punkte (also 20 von „verkehrten“ maximal 30 Punkten) erzielt werden. Bei Anwendung der 2/3 Regelung müsste es dann anstelle von „20 von maximal 30“ Punkten „30 von maximal 45“ Punkten heißen.

30 Punkte sind jedoch bei Anwendung der drei genannten Kriterien nicht erzielbar: Das Kriterium „für HL wichtige...Unternehmensentwicklung“ wird mit 10 Punkten bewertet, Bonus 2 mit 10 Punkten und Bonus 4 mit 25 Punkten. Es können also entweder 10+10+25 (=45) Punkte, oder 10+10+0 (=20) oder 10+0+0 (=10) oder 0+0+25 (=25) Punkte erreicht werden. Die Verwaltung geht bei ihrem Beschlussvorschlag davon aus, dass es Ansinnen der Politik war, dass die von ihr beschlossene Regelung angewendet werden soll, wenn zwei der drei möglichen Voraussetzungen erfüllt sind. Der Beschlussvorschlag ist daher entsprechend neu gefasst.

-Die Zuständigkeit des Hauptausschusses *bezüglich städtischer Grundstücke* davon abhängig zu machen, welche Punktzahl gemäß den Vergabekriterien erreicht wird, ist rechtlich nicht zulässig. Die Gemeindeordnung lässt in § 28 S. 2 lediglich zu, dass die Entscheidung über den Verkauf von Grundstücken außer auf den Bürgermeister bis zu einer weiteren Wertgrenze auch auf den Hauptausschuss übertragen wird. Es kann somit nicht allein an die Vergabekriterien angeknüpft werden. Zudem ist es nach der gesetzlichen Regelung nicht zulässig, dass die Entscheidung ausschließlich auf den Hauptausschuss übertragen wird. Es kann lediglich eine weitere Wertgrenze eingefügt werden.

Der Aufsichtsrat der KWL hat nach entsprechender Befassung in seiner Sitzung am 18.07.2025 festgestellt, dass die Matrix in der geänderten Fassung nicht anwendbar ist und der Beschluss der Bürgerschaft damit objektiv nicht sinnvoll angewendet werden kann.

Der Geschäftsführer wurde aufgefordert, die Problematik schriftlich zu dokumentieren und über die Verwaltung in die Bürgerschaft zu geben, so dass die Bürgerschaft Gelegenheit hat, ihren Beschluss zu korrigieren. (Die schriftliche Stellungnahme der Geschäftsführung ist Grundlage dieser Vorlage, die mit der Geschäftsführung abgestimmt ist. Da die Geschäftstätigkeit der KWL in der Zwischenzeit nicht ruhen kann, wendet die Gesellschaft vorläufig die Matrix in der Fassung der Bürgerschaftsvorlage VO/2024/13776 „Kriterienkatalog zur Vergabe von Gewerbegrundstücken in der Hansestadt Lübeck“ an).

Der in Ziffern 3 und 4 (in entsprechend berichteter Fassung) beschlossene Gremienvorbehalt sollte zu gegebener Zeit aus Gründen der Klarheit in die Hauptsatzung aufgenommen werden (s. Beschlusspunkt 4), soweit er Grundstücke der Gesellschaften KWL GmbH und Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH betrifft. Da Verkäufe von Gewerbegrundstücken grundsätzlich Angelegenheit der Gesellschafterversammlung sind, kann der Vorbehalt für die Gesellschaftervertreter:innen (§ 9 Abs. 5 der Hauptsatzung) entsprechend erweitert werden (neuer Satz 2 *kursiv*):

„Bei Entscheidungen in Gesellschaften, an denen die Hansestadt Lübeck mittelbar oder unmittelbar mit mehr als 25 % beteiligt ist, legt die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister dem Hauptausschuss vor einer Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung folgende Angelegenheiten zur Beschlussfassung bzw. zur Empfehlung an die Bürgerschaft vor:

- Beschlüsse, zu denen der Aufsichtsrat keine vorherige Empfehlung abgegeben hat, mit Ausnahme der Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates;
- Beschlüsse, bei denen die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister von einer Empfehlung des Aufsichtsrats abweichen möchte;
- Änderungen von Geschäftsführer:innendienstverträgen, mit denen die Gesamtvergütung (Grundgehalt plus variable Bestandteile) um mehr als 5 % erhöht werden soll.

Bei Entscheidungen in den Gesellschaften KWL GmbH und Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH legt die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister dem Hauptausschuss vor einer Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung außerdem folgende Angelegenheiten zur Beschlussfassung bzw. zur Empfehlung an die Bürgerschaft vor:

- *Vergaben von Gewerbegrundstücken, bei denen gemäß dem von der Bürgerschaft beschlossenen Kriterienkatalog für die Vergabe von Gewerbegrundstücken für das Gewerbegebiet Semiramis weniger als 105, aber mehr als 90 Punkte bzw. für das Gewerbegebiet Dänischburg oder andere städtische Gewerbegrundstücke weniger als 99 aber mehr als 84 Punkte erreicht werden;*
- *Vergaben von Gewerbegrundstücken, bei denen gemäß dem von der Bürgerschaft beschlossenen Kriterienkatalog für die Vergabe von Gewerbegrundstücken zwei von drei Kriterien in den Kategorien ‚Für HL wichtige/ relevante/ innovative/ interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung‘, ‚Bonus 2: Gemeindliches Einvernehmen‘ und Bonus 4: Besondere Relevanz‘ erfüllt werden.*

Soweit in einer Gesellschaft, an der die Hansestadt Lübeck direkt mehrheitlich beteiligt ist, kein Aufsichtsrat vorhanden ist, legt die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister dem Hauptausschuss jeweils einen gesonderten Verfahrensvorschlag für die Gesellschafterentscheidungen vor.“

Durch diese Regelung wird der Bürgerschaftsbeschluss für die Grundstücke der Gesellschaften umgesetzt. Wie oben ausgeführt lässt es die Gemeindeordnung nicht zu, eine entsprechende abschließende Hauptausschusszuständigkeit auch für Grundstücke der Hansestadt Lübeck zu definieren. Praktisch dürfte dies aber weitestgehend irrelevant sein, da der Hauptausschuss bzw. die Bürgerschaft mit entsprechender Vorberatung im Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den Kurbetrieb Travemünde (KBT) und dem Hauptausschuss ohnehin für Grundstücksverkäufe ab 175.000 € zuständig ist und Gewerbegrundstücke unterhalb dieser Wertgrenze regelmäßig nicht zum Verkauf stehen. Sollte in Zukunft eine An-

passung der Wertgrenzen erfolgen, wäre zu prüfen, ob vor diesem Hintergrund evtl. Anpassungsbedarf entsteht.

Darüber hinaus erfordert die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses eine Änderung der Zuständigkeitsordnung, die die Verwaltung wie folgt vorschlägt:

§ 1 Abs. 1 Ziffer 4 (Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den Kurbetrieb Travemünde (KBT)) wird ergänzt um Absatz 4.3:

4.3 Vorberatung zu Entscheidung des Hauptausschusses über Gesellschafterentscheidungen gemäß § 9 Abs. 5 S. 2 der Hauptsatzung.“

Anlagen:

Matrix Grundblatt und GE Dänischburg angepasst, Anlage 1

Flächen und Branchen 202509, Anlage 2

Ökokriterien 202509, Anlage 3

SDGs 202509, Anlage 4

Senatorin Pia Steinrücke