



**Entwurf**

**TAGESORDNUNG**

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

<b>Termin</b>	<b>Montag, 10.11.2025, 16:30 Uhr</b>
<b>Ort</b>	<b>Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordter Allee 2- 6, 23560 Lübeck</b>

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

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen	
2.	Genehmigung der Niederschrift	
2.1.	Genehmigung der Niederschrift der 19. Sitzung vom 13.10.2025	
3.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1.	Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen in der Hansestadt Lübeck	
3.2.	Chancen und Auswirkungen der Festen Fehmarnbelt Querung	
3.3.	Mitteilungen der Verwaltung	
3.4.	Neue Anfragen	
4.	Berichte	
	<i>Es liegt nichts vor.</i>	
5.	Beschlussvorlagen	
5.1.	Änderungsvorschlag der Verwaltung zu: BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN, CDU, FDP: ÄA zu Kriterienkatalog zur Vergabe von Gewerbegrundstücken in der Hansestadt Lübeck	<b>2024/13776-01-01</b>
5.2.	Kleingartenentwicklungskonzept Hansestadt Lübeck 2025	<b>VO/2025/14057</b>

5.3.	3. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck vom 31.03.2022	<b>VO/2025/14525</b>
	<i>Zurückgestellt in der 19. Sitzung vom 13.10.2025</i>	
5.4.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck-Travemünde, Steenkamp	<b>VO/2025/14551</b>
5.5.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Maienweg	<b>VO/2025/14580</b>
5.6.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Am Stadtrand	<b>VO/2025/14576</b>
6.	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
	<i>Es liegt nichts vor.</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 19. Sitzung vom 13.10.2025	
11.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
11.1.	Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen in der Hansestadt Lübeck	
11.2.	Mitteilungen der Verwaltung	
11.3.	Neue Anfragen	
12.	Berichte	
	<i>Es liegt nichts vor.</i>	
13.	Beschlussvorlagen	
13.1.	Entscheidung weiteres Vorgehen in Sachen Neubau Parkhaus Holstentor	<b>VO/2025/14536</b>

13.2.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Neuer Faulenhoop / Sturbusch	<b>VO/2025/14549</b>
13.3.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Bei den Tannen	<b>VO/2025/14552</b>
13.4.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Tilgenkrug	<b>VO/2025/14569</b>
13.5.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Maienweg	<b>VO/2025/14570</b>
13.6.	Verkauf von Grundstücken in der Schlutuper Straße - Los 1	<b>VO/2025/14556</b>
13.7.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Lüneburgstraße	<b>VO/2025/14571</b>
13.8.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Aurikelweg	<b>VO/2025/14577</b>
13.9.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Wurzelweg	<b>VO/2025/14579</b>
14.	Verschiedenes	

Öffentlicher Teil:

15.	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	



## NACHTRAGSTAGESORDNUNG

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

**Sitzungstermin: Montag, 10.11.2025, 16:30 Uhr**

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

Öffentlicher Teil:

3.4.	Antwort auf die mdl. Anfrage des AM Simon (CDU): Sachstand Leuchtenfeld und Brügmanngarten und die mdl. Anfrage des AM Pluschkell (SPD & FW): Beschluss zum Leuchtenfeld	<b>VO/2025/14656</b>
	<i>Hierzu ist eine Erweiterung der Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit erforderlich</i>	
4.1.	Beteiligung der Hansestadt Lübeck am Interreg-Projekt "Fehmarnbelt Growth Corridor"	<b>VO/2025/14659</b>
	<i>Hierzu ist eine Erweiterung der Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit erforderlich</i>	
5.7.	Jahresabschluss des Eigenbetriebes Kurbetrieb Travemünde für das Wirtschaftsjahr 2024	<b>VO/2025/14540</b>
	<i>Hierzu ist eine Erweiterung der Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit erforderlich</i>	
5.8.	Außerplanmäßige Bereitstellung von Haushaltsmitteln gemäß § 82 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) für Investitionsmaßnahmen im Produkt 111020 999 für die Blockbinnenhöfe Kupferschmiedestraße und Oberer Wehdehof für Tiefbauinstandsetzungsmaßnahmen	<b>VO/2025/14662</b>
	<i>Hierzu ist eine Erweiterung der Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit erforderlich</i>	

Nichtöffentlicher Teil:

13.10.	Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen in Krempelsdorf, Schönböcken und Badendorf	<b>VO/2025/14664</b>
	<i>Hierzu ist eine Erweiterung der Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit erforderlich</i>	
13.11.	Verkauf eines Grundstücks in der Maria-Göppert-Str. in Lübeck	<b>VO/2025/14404</b>
	<i>Hierzu ist eine Erweiterung der Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit erforderlich</i>	

**NIEDERSCHRIFT**

(öffentlicher Teil)

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

Sitzungstermin:	Montag, 13.10.2025
Sitzungsbeginn:	16:30 Uhr
Sitzungsende:	18:14 Uhr
Sitzungsort:	Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordter Allee 2- 6, 23560 Lübeck
<b>Anwesende Mitglieder</b>	
<b>Vorsitz</b>	
Klaus Puschadel - CDU Stadtpräsident a. D.	
<b>Mitglieder aus der Bürgerschaft</b>	
Philip Brozio - SPD	
Aydin Candan - SPD	
Dr. Axel Flasbarth - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN Fraktionsvorsitzender	
Kevin Kleinert - CDU	Vertretung für: Herrn Jörn Halske
Juleka Schulte-Ostermann - LINKE & GAL	
Bernhard Simon - CDU	
Hülya Tac - CDU	Befangen zu TOP 11.2.1.
Frank Zahn - SPD	Vertretung für: Herrn Peter Reinhardt
<b>stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.</b>	
Herwig Alt - AfD	
Markus Ameln - SPD	
Ralf Alexander Giercke - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN	Vertretung für: Herrn Helmut Müller-Lornsen
Daniel Jürß - Die Fraktion	Vertretung für: Herrn Carsten Abbe

<b>Beiratsmitglieder</b>	
Bruno Böhm - Beirat für Senior:innen	
Monika Schmidt - Beirat für Senior:innen	
<b>Verwaltung</b>	
Björn Bär - 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	
Bianca Hartfuß - 2.000.1 Stabsstelle Sonderaufgaben	
Uwe Kirchhoff - 2.830 Kurbetrieb Travemünde	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Ralf Kuschmierz - 2.020 FBC	
Stefan Schultz - 5.691 Lübeck Port Authority	bis einschl. TOP 11.2.1.
Manfred Uhlig - 1.201 Haushalt und Steuerung	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
<b>Protokollführung</b>	
Jan Ehrich - 2.830 Kurbetrieb Travemünde	
Anne Wohlrab -	
<b>Gäste</b>	
Dirk Gerdes - KWL GmbH	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Olivia Kempke - Lübeck Management e.V.	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Dörthe Sielmann - CDU	
<b>Entschuldigte Mitglieder</b>	
<b>Vorsitz</b>	
Heike Stegemann - FDP	abwesend
<b>Mitglieder aus der Bürgerschaft</b>	
Helmut Müller-Lornsen - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN	abwesend
<b>stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.</b>	
Carsten Abbe - Die Fraktion	abwesend
Dinerzad Bauer - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN	abwesend
Jörn Halske - CDU	abwesend
Peter Reinhardt - SPD	abwesend
<b>Beiratsmitglieder</b>	
Christian Rettberg - Beirat für Menschen mit Behinderungen	abwesend
<b>Verwaltung</b>	
Senatorin Pia Steinrücke - FB 2 - Wirtschaft und Soziales	abwesend

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1	Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen	
2	Genehmigung der Niederschrift	
2.1	Genehmigung der Niederschrift der 18. Sitzung vom 08.09.2025	
3	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1	Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen in der Hansestadt Lübeck	
3.2	Chancen und Auswirkungen der Festen Fehmarnbeltquerung	
3.3	Mitteilungen der Verwaltung	
3.3.1	Wechsel der Geschäftsführung des Ausschusses	
3.4	WiA & KBT-A - Sitzungstermine 2026	
3.5	Antwort auf die mdl. Anfrage des AM Simon: Fragen zur Liegewiese (Grünstrand)	<b>VO/2025/14480</b>
3.6	Neue Anfragen	
3.6.1	Mdl. Anfrage des AM Alt: Nachteile für die Lübecker Wirtschaft durch Klimaschutzziele	
4	Berichte	
5	Beschlussvorlagen	
5.1	Haushalt 2026	<b>VO/2025/14306</b>
5.2	Annahme einer Geldspende der Possehl-Stiftung Lübeck in Höhe von 75.000,00 EUR für das Wichtelwunderland 2025 (WWL)	<b>VO/2025/14530</b>
5.3	3. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck vom 31.03.2022	<b>VO/2025/14525</b>
6	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
6.1	Antrag des BM Detlev Stolzenberg (Die Fraktion): AT zu: Zwischennutzung des Lagerplatzes am Leuchtenfeld als Spiel- und Sportfläche	<b>VO/2025/14434-02</b>

7	Anträge von Ausschussmitgliedern	
8	Verschiedenes	
9	Ende des öffentlichen Teils	
15	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	

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

- a) Herr Ehrich informiert die anwesenden Ausschussmitglieder darüber, dass die Vorsitzende Frau Stegemann sich kurzfristig entschuldigen lässt. Da der stellv. Vorsitzende Herr Abbe ebenfalls abwesend ist, leitet das älteste Mitglied die Sitzung. Nach kurzer Abstimmung zwischen den Beteiligten ist dies Herr Puschaddel.  
(§35 (4) S. 2 Geschäftsordnung für die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck)

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

Herr Puschaddel stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

- b) Ferner macht Herr Puschaddel darauf aufmerksam, dass Personen, die möglicherweise befangen sein könnten, verpflichtet sind, dieses mitzuteilen. Ob jemand befangen sein könnte, entscheidet im Streitfall der Ausschuss.

Hierzu erklärt Frau Tac ihre Befangenheit zum TOP 11.2.1. „Sachstand Schuppen 9“. Zu diesem TOP wird sie die Sitzung verlassen.

- c) Es sind keine Verpflichtungen vorzunehmen.
- d) Herr Puschaddel weist darauf hin, dass folgende Tagesordnungspunkte noch zur heutigen Sitzung im Zuge einer Nachtragstagesordnung angemeldet wurden:

**Ö 3.5. VO/2025/14480**

Antwort auf die mdl. Anfrage des AM Simon: Fragen zur Liegewiese (Grünstrand)

*Aus dem bisherigen TOP 3.5. – Neue Anfragen  
wird auf Grund des Nachtrages der TOP 3.6..*

**Ö 5.2. VO/2025/14530**

Annahme einer Geldspende der Possehl-Stiftung Lübeck  
in Höhe von 75.000,00 EUR für das Wichtelwunderland 2025 (WWL)

**Ö 5.3. VO/2025/14525**

3. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung  
für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck vom 31.03.2022

**NÖ 11.2.1.**

Sachstand Schuppen 9

**NÖ 13.1. VO/2025/14504**

Bestellung eines Erbbaurechtes Lübeck-St. Jürgen, Auf dem Ruhm

*Durch diesen TOP entfällt bei TOP 13. – Beschlussvorlagen der Hinweis  
„Es liegt nichts vor“.*

Zu diesen TOP ist eine Erweiterung der Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit erforderlich, Herr Puschadel lässt über die Dringlichkeit abstimmen.

Herr Puschadel 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. Er lässt über die Zuordnung der für den nicht-öffentlichen 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 Verwaltung deren Teilnahme ausdrücklich beschlossen hat. Auf Antrag der Verwaltung sollen vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften Herr Bär, vom Fachbereichscontrolling Herr Kuschnier sowie von der Stabsstelle Sonderaufgaben Frau Hartfuß und Herr Schultz von der LPA im nichtöffentlichen Teil der Sitzung anwesend sein. Frau Schmidt und Herr Böhm beantragen 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 die TOP 3.5., 5.2., 5.3., 11.2.1. und 13.1. zu erweitern.  
(12 Ja-Stimmen)***

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu d) en bloc einstimmig der nichtöffentlichen Beratung der TOP 11.2.1. und 13.1. zu.  
(12 Ja-Stimmen)***

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

<b>zu 2</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift</b>
-------------	--------------------------------------

<b>zu 2.1</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift der 18. Sitzung vom 08.09.2025</b>
---------------	---------------------------------------------------------------------

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      **Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen in der Hansestadt Lübeck**

Herr Simon erkundigt sich nach dem Sachstand zum Gewerbegebiet Semiramis 1 und 2.

Herr Gerdes informiert zu Semiramis 1 zur Endphase der Erschließung, der Panattoni Park Lübeck Süd soll im 1. Quartal 2026 fertig gestellt sein – Hauptnutzer wird hier die Firma Dräger sein. Ergänzend wird die Firma Strandmöllen sich mit einer Industrieanlage zur Herstellung von verschiedenen Gasen hier ansiedeln, die baulichen Anlagen werden bis zu 30-40m hoch. Der Baubeginn soll in 2027 erfolgen. Insgesamt wurden 34 Hektar vermarktet, derzeit ist ein Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen. Zu 2027 wird ein Wiederanstieg der Nachfrage prognostiziert.

Für die Planungen von Semiramis 2 ist die KWL im Besitz aller Flächen. Neben verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen ist die Autobahnanbindung ein zentrales Thema. Hier sind Abstimmungen mit der Autobahn GmbH und den Ministerien erforderlich, bei denen es auch um eine finanzielle Beteiligung an den Baukosten geht. Weiterhin ist ein Bauleitplanverfahren inkl. B-Plan für die Gesamtfläche erforderlich.

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

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

Herr Puschadel geht auf die positive Begleitung des Projektes durch die Hansestadt Lübeck ein. Da Frau Senatorin Steinrücke abwesend ist, wird zur nächsten Sitzung erneut berichtet.

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

#### zu 3.3      **Mitteilungen der Verwaltung**

##### zu 3.3.1      **Wechsel der Geschäftsführung des Ausschusses**

Herr Puschadel stellt Frau Wohlrab als neue Geschäftsführung für den Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" sowie den Sozialausschuss vor und wünscht allen Beteiligten eine gute Zusammenarbeit. Der Ausschuss bedankt sich bei Herrn Ehrich für die professionelle Begleitung des Gremiums.

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

### zu 3.4 WiA & KBT-A - Sitzungstermine 2026

Es gibt keine Wortmeldungen zu den Sitzungsterminen (Anlage 1).

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“  
nimmt die Übersicht der Sitzungstermine 2026  
zur Kenntnis.**

### zu 3.5 Antwort auf die mdl. Anfrage des AM Simon: Fragen zur Liegewiese (Grünstrand) Vorlage: VO/2025/14480

Herr Simon bedankt sich für die Beantwortung der gestellten Fragen.

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

### zu 3.6 Neue Anfragen

#### zu 3.6.1 Mdl. Anfrage des AM Alt: Nachteile für die Lübecker Wirtschaft durch Klimaschutzziele

Herr Alt stellt folgende Anfrage:

*Als follow-up zu dem im Juni letzten Jahres hier vorgestellten Masterplan Klimaschutz habe ich für Frau Senatorin Steinrücke folgende Anfrage zu den Nachteilen für die Lübecker Wirtschaft, die aus den zeitlich nicht miteinander abgestimmten Klimazielen resultieren:*

*Die USA sind zwischenzeitlich aus dem Pariser Klimaabkommen ausgestiegen und haben damit offensichtlich ihr Ziel, die Klimaneutralität bis 2025 zu erreichen, aufgegeben. China strebt die Erreichung der Klimaneutralität erst bis zum Jahr 2060 an; bis zum Jahr 2030 soll dort aber der CO<sub>2</sub>-Ausstoß noch kontinuierlich ansteigen. Die EU will bis zum Jahr 2050 klimaneutral sein und Deutschland ist mit seinem Ziel 2024 noch ehrgeiziger. Lübeck aber setzt sich das anspruchsvollste Ziel, nämlich die Erreichung der Klimaneutralität bereits bis zum Jahr 2035.*

*Die Erreichung der Klimaneutralität ist für die Wirtschaft mit gewaltigen finanziellen Belastungen verbunden, z. B. in Form von Kosten für die energetische Sanierung von Gebäude, Umrüstung oder Austausch von Maschinen, Anlagen und Fahrzeugen, erhöhte Energiekosten etc. Diese Kostenmehrbelastung trifft die Lübecker Wirtschaft besonders hart, weil sie ihre Wettbewerbsposition verschlechtert, was auf die zeitlich nicht miteinander abgestimmten Klimaziele zurückzuführen ist. Sie hat damit gegenüber ihren Wettbewerbern eine Kostenmehrbelastung für einen Zeitraum von 10, 15, 25 Jahren oder länger. Vor diesem Hintergrund nun meine Frage an Frau Senatorin Steinrücke:*

*Mit welchen Vorgaben für zu ergreifende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2035 muss nach dem jetzigen Planungsstand die Lübecker Wirtschaft rechnen? Dabei bitte nach Einmalaufwendungen (also z. B. in Form von einmaligen Investitionen, etc.) und wie-*

derkehrenden Kosten (z. B. in Form von erhöhten Energiekosten, etc.) differenzieren. Wie schätzt die Verwaltung nach ihrem jetzigen Kenntnisstand das finanzielle Volumen ein, das von der Lübecker Wirtschaft hierfür zu tragen ist, ebenfalls getrennt nach Einmalaufwendungen und wiederkehrenden Kosten? Und ist die Realisierung dieser Maßnahmen für die Lübecker Wirtschaft und / oder für die städtische Verwaltung mit einem zusätzlichen Bürokratieraufwand verbunden und wenn ja, in welchem Umfang?

Aus Sicht von Herrn Simon fällt die Anfrage dem Inhalt nach in die Zuständigkeit des Ausschusses für Umwelt, Sicherheit und Ordnung. Herr Alt sieht den Fokus seiner Anfrage auf die Auswirkungen für die Wirtschaft und hält daher dieser fest.

Herr Puschadel verweist auf eine schriftliche Beantwortung durch die Verwaltung.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"  
nimmt Kenntnis und stellt die Anfrage bis zum  
Vorliegen der Antwort der Verwaltung zurück.**

#### zu 4      **Berichte**

Es liegt nichts vor.

#### zu 5      **Beschlussvorlagen**

##### zu 5.1      **Haushalt 2026** **Vorlage: VO/2025/14306**

Herr Uhlig erläutert die Eckwerte des Haushaltes anhand einer Präsentation (Anlage 2).

*Herr Gierke betritt den Sitzungssaal.*

Frau Schulte-Ostermann thematisiert den Vorrang von investiven Maßnahmen und deren Priorisierung. Herr Uhlig verweist hierzu auf eine entsprechende Vorauswahl der Verwaltung.

Zu Haushaltspositionen aus den verschiedenen Fachbereichen, so zur Förderung der Schule Geniner Ufer und Einsparungen bei Stromlieferungen sprechen Frau Schulte-Ostermann, Herr Alt, Herr Giercke und Herr Uhlig. Herr Simon verweist zur Beratung auf die Zuständigkeit des Ausschusses für den Fachbereich 2 und in diesem auf den Bereich Wirtschaft hin. Eine Beratung des Gesamthaushaltes hat im Hauptausschuss zu erfolgen.

Zum Zuschuss der HL an die LTM sprechen Herr Dr. Flasbarth und Herr Uhlig. Der zwischenzeitlich im Aufsichtsrat beschlossene Wirtschaftsplan der LTM sieht einen niedrigeren Zuschuss vor, diese Position ist im Haushalt der HL noch um 570 TEUR zu korrigieren.

Eine Frage von Herrn Dr. Flasbarth nach den geplanten Käufen und Verkäufen von Liegenschaften durch die HL wird Herr Uhlig um Nachgang zu Protokoll beantworten.

Antwort des Bereiches 1.201 Haushalt und Steuerung zu Protokoll:

**Grundstücksan- und -verkäufe:**

Für Ankäufe wurden in 2026 rd. 1,48 Mio. € im Produkt 612003, Konto 7821000, geplant:

- Ankauf und Herstellung von Ausgleichsflächen, u.a. Grinau	450.000 €
- Entschädigung der Bausubstanz auf ausgel. Erbbaurechtsgrundstücken	282.100 €
- Sonstige Ankäufe (z.B. Kita-Grundstücke, Ackerflächen, u.ä.)	750.000 €
	<b>1.482.100 €</b>

In 2026 sollen Verkäufe in Höhe von rd. 11,71 Mio. € erfolgen, geplant im Produkt 612003, Konto 4541000:

- 2. Kaufpreisrate Rehsprung	1.000.000 €
- Verkäufe der restlichen Grundstücke im Gründungs Viertel	530.000 €
- Verkäufe im Lauerhofer Feld/Schlutuper Straße	8.580.000 €
- Verkauf von ehem. Erbbaurechtsgrundstücken	1.500.000 €
- Verkauf der Bausubstanz bei Vergabe neuer Erbbaurechte	100.000 €
	<b>11.710.000 €</b>

Herr Simon beantragt, die Vorlage ohne Votum an den Hauptausschuss weiter zu geben.  
Herr Zahn vertritt hierzu die Auffassung, dass der Fachausschuss eine Empfehlung an die Bürgerschaft geben sollte. Herr Puschadel lässt über den Antrag abstimmen.

**Beschluss:**

1. Der **Haushaltsplan 2026**, bestehend aus

dem Vorbericht	Anlage 1
je Produkt dem Teilergebnis- und dem Teilfinanzplan	Anlage 2
dem Stellenplan sowie	Anlage 3
dem Beteiligungsbericht	Anlage 4
wird beschlossen.	

2. Die den Haushaltsanmeldungen zugrundeliegenden Maßnahmen aus den städtischen Budgetübersichten werden wie auch die Durchführungsbestimmungen zur Bewirtschaftung des Haushalts und die Übersicht über die Gebühren und Entgelte zur Kenntnis genommen. Anlage 5  
Anlage 6  
Anlage 7
3. Die Konsolidierungsmaßnahmen gemäß werden beschlossen und der Bürgermeister mit deren Durchführung beauftragt. Anlage 8
4. Der Bürgermeister wird ermächtigt, bis zu einem Betrag von 180 Mio. EUR Kassenkredite mit einer Laufzeit über das Haushaltsjahr hinaus aufzunehmen. Die max. Laufzeit dieser Kassenkredite ist auf das Ende der mittelfristigen Finanzplanung zu begrenzen.
5. Aufgrund der §§ 77ff der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wird nach Beschluss der Bürgerschaft vom ... folgende **Haushaltssatzung** erlassen:

§ 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2026 wird

1. im Ergebnisplan mit  
einem Gesamtbetrag der Erträge auf 1.192.314.600 EUR  
einem Gesamtbetrag der Aufwendungen auf 1.354.745.500 EUR  
einen Jahresüberschuss von  
einen Jahresfehlbetrag von 162.430.900 EUR
2. im Finanzplan mit  
einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf 1.162.432.500 EUR  
einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf 1.292.723.900 EUR

einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	123.030.300 EUR
einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	
160.666.300 EUR	

festgesetzt.

(Stand: 29.07.2025)

## § 2

Es werden festgesetzt:

1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	83.382.700 EUR
2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	105.320.000 EUR
3. der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	495.000.000 EUR
4. die Gesamtzahl der im Stellenplan ausgewiesenen Stellen auf	4.450,796

## § 3

Die Hebesätze für die Realsteuern sind wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer	
a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A)	412 %
b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)	575 %
2. Gewerbesteuer	450 %

## § 4

Der Höchstbetrag für unerhebliche über- und außerplanmäßige Aufwendungen sowie Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen, für deren Leistung oder Eingehung der Bürgermeister seine Zustimmung nach § 82 Abs. 1 oder § 84 Abs. 1 GO erteilen kann, beträgt 400.000 EUR. Die Genehmigung der Bürgerschaft gilt in diesen Fällen als erteilt. Der Bürgermeister ist verpflichtet, der Bürgerschaft mindestens halbjährlich über die geleisteten über- und außerplanmäßigen Ausgaben und die über- und außerplanmäßig eingegangenen Verpflichtungen zu berichten.

Mit Ausnahme der Eilentscheidungen des Bürgermeisters nach § 65 Abs. 4 GO ist bei einer beabsichtigten Verwendung von Budgetmitteln als Deckung für Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich eines anderen Fachausschusses auch eine vorbereitende Beratung im abgebenden Fachausschuss und im Falle widersprechender Empfehlungen der beteiligten Fachausschüsse das koordinierende Votum des Hauptausschusses einzuholen.

## § 5

Der Gesamtbetrag für max. abzuschließende Zinsderivate wird für das Jahr 2026 auf 50 Mio. EUR festgesetzt.

**(Ende des Satzungstextes)**

### **Stellenplan**

Der Stellenplan 2025 (4367,217 Planstellen) wird zu dem Haushaltsjahr 2026 um die sich aus der

Anlage 3

ergebenden Stellenplanänderungen (Veränderungsliste) ergänzt und in der sich daraus ergebenden Fassung als **Stellenplan für das Haushaltsjahr 2026** festgesetzt: **4450,796 Planstellen**.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" beschließt mehrheitlich, die Vorlage ohne Votum zur Kenntnis zu nehmen. (7 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimme)**

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

**zu 5.2 Annahme einer Geldspende der Possehl-Stiftung Lübeck in Höhe von 75.000,00 EUR für das Wichtelwunderland 2025 (WWL)  
Vorlage: VO/2025/14530**

Herr Candan verlässt den Sitzungssaal.

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Beschluss:**

Die Geldspende der Possehl-Stiftung Lübeck in Höhe von 75.000,00 EUR für die Durchführung des Wichtelwunderlandes im Jahr 2025 wird angenommen.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig, gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden. (12 Ja-Stimmen)**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	12
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

**zu 5.3 3. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck vom 31.03.2022  
Vorlage: VO/2025/14525**

Herr Candan betritt den Sitzungssaal.

Herr Simon verweist auf die Beratung zur verkehrlichen Situation am Wochenmarkt am Brink im Bauausschuss. Herr Simon sieht hier eine Gefährdung der Existenz der Marktbetreiber durch Umsatzausfälle durch die fehlende Zuwegung und Parkplatzflächen. Hier steht die Antwort der Verwaltung zur möglichen Sperrung der Zufahrtssituation noch aus. Im nächsten Bauausschuss soll hierzu geantwortet werden. Herr Simon beantragt die Vertagung der Vorlage auf die nächste Sitzung. Aus Sicht von Frau Schulte-Ostermann geht es bei einem Beschluss lediglich um die Erreichung der Kostendeckung. Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage hält sie eine Beschlussfassung ohne Vertagung für angebracht. Herr Puschadde lässt über den Antrag abstimmen.

**Beschluss:**

Die 3. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck vom 31.03.2022 wird in der als Anlage 2 beigefügten Fassung beschlossen.

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

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

**zu 6 Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft**

**zu 6.1 Antrag des BM Detlev Stolzenberg (Die Fraktion): AT zu: Zwischennutzung des Lagerplatzes am Leuchtenfeld als Spiel- und Sportfläche  
Vorlage: VO/2025/14434-02**

Herr Simon verweist auf seine Anfrage aus der letzten Sitzung und die von der Verwaltung zugesagte Antwort zum Sachstand. Herr Kirchhoff äußert, dass die Antwort sich noch in Bearbeitung befindet.

Zur Beschlusslage des Bauausschusses sprechen Frau Schulte-Ostermann, Herr Puschadde, Herr Simon und Herr Ehrich.

*Der Bauausschuss hat hierzu in seiner 38. Sitzung am 06.10.2025 einstimmig geändert empfohlen zu beschließen – Änderung des Antrages gemäß VO/2024/13239, der BA bekräftigt seinen am 03.06.2024 gefassten Beschluss (15 Ja-Stimmen).*

Herr Puschadde beantragt in geänderten Fassung des Bauausschusses zu empfehlen.

**Antrag:**

~~Der Bürgermeister wird beauftragt, den Planungsprozess zur Umgestaltung des Leuchtenfeldes zu einem Landschaftspark zu beginnen. Im Bauausschuss und Wirtschaftsausschuss/KBT ist bis spätestens Dezember 2025 zu berichten.~~

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Planung für die schrittweise Schaffung eines Landschaftsparks in Teilbereichen des Leuchtenfeld und in der Trelleborgallee wieder aufzunehmen und hierzu der Lübecker Bürgerschaft rechtzeitig zur Inbetriebnahme des Parkhauses Fahrenberg einen entsprechenden Beschlussvorschlag entgegen zu bringen. Im Haushalt 2025 sind die erforderlichen Planungsmittel bereitzustellen.

Während die Verwaltung die Planung für die schrittweise Schaffung eines Landschaftsparks in Teilbereichen des Leuchtenfeldes und in der Trelleborgallee wieder aufnimmt, wird sie gebeten kurz zusammenzufassen wie der aktuelle Sachstand bei den einzelnen Teilprojekten ist, die laut dem Mobilitätskonzept für Travemünde die Voraussetzungen für die genannte Umwandlung des Leuchtenfeldes sind.

- Was ist in der Umsetzung,
- was ist von der Bürgerschaft bereits genehmigt,
- was ist durch die Verwaltung noch geplant?

Hier interessieren besonders die Parkpalette Lotsenberg (Punkt 3.1 des Mobilitätskonzeptes „Voraussetzung für die Errichtung der Parkpalette ist die Schaffung von Baurecht“) und die Frage nach dem Stand der Planung für die Skaterbahn und deren Ort.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig, gemäß geändertem Antrag in der Fassung des Bauausschusses zu entscheiden. (13 Ja-Stimmen)**

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

**zu 7 Anträge von Ausschussmitgliedern**

Es liegt nichts vor.

**zu 8 Verschiedenes**

Es liegt nichts vor.

**zu 9      Ende des öffentlichen Teils**

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

Die Sitzung wird um 17.51 Uhr von Herr Puschadel mit dem nichtöffentlichen Teil fortgesetzt.

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

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

Herr Puschadel gibt bekannt, dass im nicht öffentlichen Teil der Sitzung eine mündliche Mitteilung der Verwaltung behandelt und zu einer Beschlussvorlage eine Beschlussempfehlung an die Bürgerschaft ausgesprochen wurde.

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

Lübeck, den 27. Oktober 2025

Klaus Puschadel  
Vorsitzende/r

Jan Ehrich  
Protokollführung



Lübeck, im September 2025 – V1.0

## Sitzungstermine 2026

### Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"

Sitzungsort:

**Verwaltungszentrum Mühlentor, Haus Trave (Großer Sitzungssaal 7. OG)**

Kronsforder Allee 2-6, 23560 Lübeck

Monat	Turnus 2. Montag im Monat	Sitzung Montag, 16.30 Uhr	Anmerkungen und zu berücksichtigende Termine
Januar	12.01.2026	<b>12.01.2026</b>	Weihnachtsferien 19.12.2025 - 06.01.2026
Februar	09.02.2026	<b>09.02.2026</b>	
März	09.03.2026	<b>09.03.2026</b>	Osterferien 26.03. - 10.04.2026, keine Bürgerschaft im März
April	13.04.2026	<b>13.04.2026</b>	
Mai	11.05.2026	<b>11.05.2026</b>	
Juni	08.06.2026	<b>08.06.2026</b>	
Juli	13.07.2026	<b>Keine Sitzung</b>	Sommerferien 04.07. - 15.08.2025, keine Bürgerschaft im Juli
August	10.08.2026	<b>Keine Sitzung</b>	
September	14.09.2026	<b>14.09.2026</b>	
Oktober	12.10.2026	<b>Keine Sitzung</b>	Herbstferien 12.10. - 24.10.2026, keine Bürgerschaft im Oktober
November	09.11.2026	<b>09.11.2026</b>	
Dezember	14.12.2026	<b>14.12.2026</b>	Weihnachtsferien 21.12.2026 - 06.01.2027, keine Bürgerschaft im Dezember

**= 9 Sitzungen**

Die Ladungsfrist beträgt eine Woche, die Ladung erfolgt per E-Mail (und Einsicht in ALLRIS).  
Abgabefrist ist der 10. Tag vor der jeweiligen Sitzung bis 12 Uhr (Zugang & Einstellung in ALLRIS)!  
Nach der Abgabefrist ist eine Erweiterung der TO nur im Wege der Dringlichkeit möglich.



# Haushaltsplanung 2026

## Gremienbeteiligung





# Agenda

1. Finanzentwicklung im Überblick
2. Investitionen 2026
3. Planungsverfahren
4. Informationen zu jedem Fachbereich






# Haushaltssituation der Hansestadt Lübeck

- Schere zwischen Aufwands- und Ertragssteigerungen geht weiter auseinander
- Investitionen müssen auf das notwendigste Maß reduziert werden



# Überblick Haushaltsplan 2026

Planergebnis	Stellenplan	Investitionen
		
-162,4 Mio. EUR	+ 83 Stellen	120 Mio. EUR



## Planergebnis



-162,4 Mio. EUR

### Transferaufwendungen steigen

- 46 Mio. € gegenüber dem Jahresergebnis 2024, davon
  - Transferaufwendungen Sozialhilfe + 20,1 Mio. €
  - Transferaufwendungen Jugendhilfe + 20,4 Mio. €
  - Kindertagesbetreuung + 5,6 Mio. €

### Steuern steigen nur gering gegenüber 2024

- Steuern und ähnliche Abgaben +25,1 Mio. €

### Zuwendungen und öffentlichen Entgelte gehen zurück

- Zuwendungen und allg. Umlagen -1,7 Mio. €
- öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte -4,8 Mio. €



## Planergebnis



**-162,4 Mio. EUR**

### Personalkosten

➤ Steigerung ggü. 2024 + 49 Mio. €

### Bauunterhaltung

➤ Steigerung ggü. 2024 + 30 Mio. €

### Zuschuss ÖPNV

➤ Planmäßig wie im Vorjahr 5 Mio. €



## Stellenplan



83 Stellen

- **Vorgabe**
  - gesetzlich vorgeschrieben
  - durch BÜ-Beschluss legitimiert oder
  - refinanziert
- **Grundsätzlicher Vorbehalt bei freiwilligen Leistungen**

*Neu 2026 Fokussierung auf geförderte Projekte*



## Investitionen

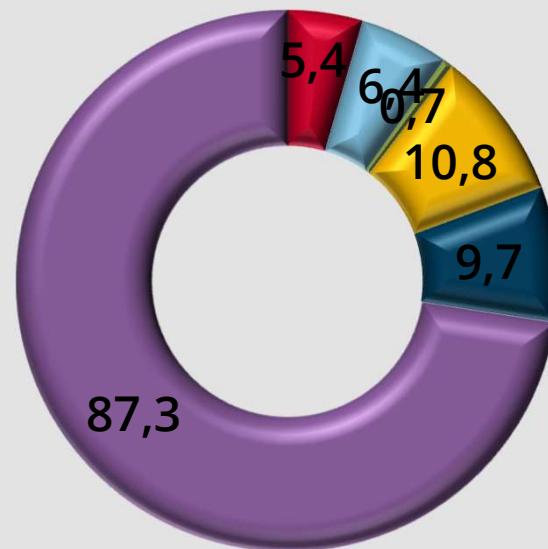


120 Mio. EUR

- **Priorität liegt auf Verkehrssicherung**
  - Kreditermächtigung lässt kaum Gestaltungsmöglichkeiten
  - Mittelübertragungen aus Vorjahr reduziert
  - 2024 Umsatzquote 74,1%
  
- **Maßnahmen Klimaschutz zu 25 Klimastellschrauben zugeordnet**
  - 38 Maßnahmen
  - 37,5 Mio. € Gesamtvolumen



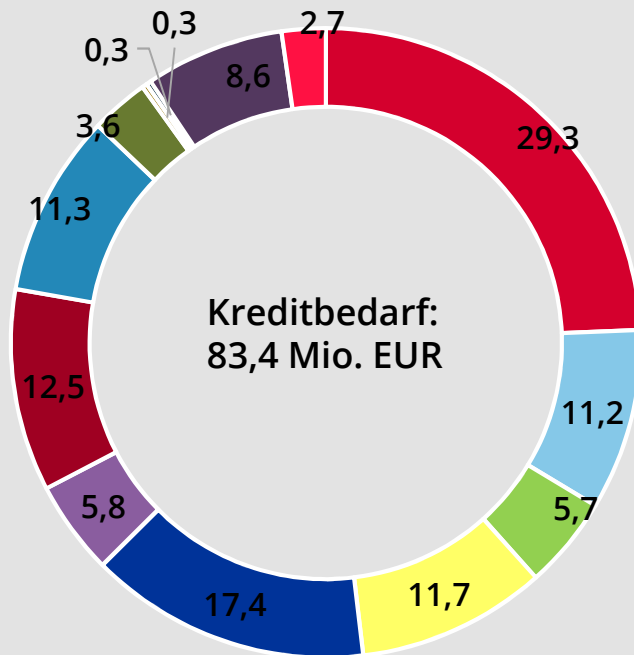
# Angemeldetes Investitionsvolumen: 120 Mio. € => Kreditbedarf 83,4 Mio. €



- Allgemeine Finanzwirtschaft
- Bürgermeister
- Wirtschaft und Soziales
- Umwelt, Sicherheit und Ordnung
- Kultur und Bildung
- Planen und Bauen



# Angemeldetes Investitionsvolumen nach Kategorien in Mio. €

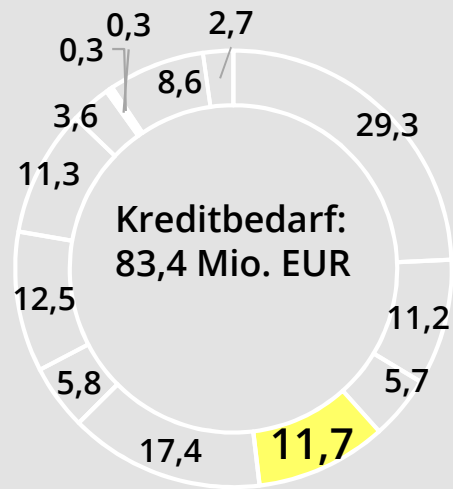


2026

- Schul(bau)investitionen 29,3 Mio.€
- Hochbaumaßnahmen 11,2 Mio.€
- Grün-, Sportflächen 5,7 Mio.€
- Straßen, Brücken, Wege (ohne Radwege) 11,7 Mio.€
- Hafen 17,4 Mio.€
- Erschließungsm. 5,8 Mio.€
- Feuerwehr 12,5 Mio.€
- Bewegliches AV 11,3 Mio.€
- Schul-IT 3,6 Mio.€
- ÖPNV/Stadtwerke 0,3 Mio.€
- E-Mobilität 0,3 Mio.€
- Radverkehrsmaßnahmen 8,6 Mio.€
- Sonstiges 2,7 Mio.€



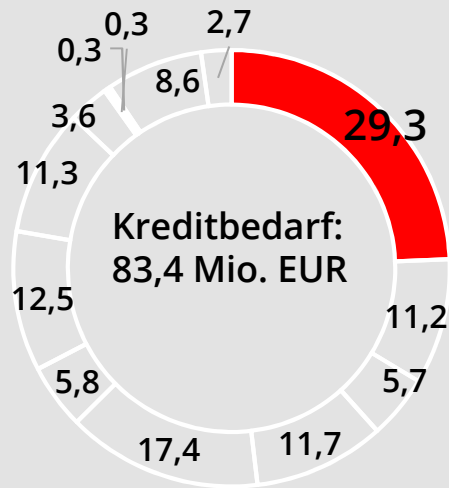
# Straßen, Brücken, Wege



Bezeichnung	2026 ENTWURF T€	2027 ENTWURF T€	2028 ENTWURF T€	2029 ENTWURF T€
VIAA	1.300,0	0,1	0,0	0,0
Beckergrube	1.140,0	150,0	150,0	1.000,0
Schlutup Ortskern	1.040,0	940,0	0,0	0,0
Mühlentorbrücke	2.000,0	7.500,0	7.500,0	7.200,0



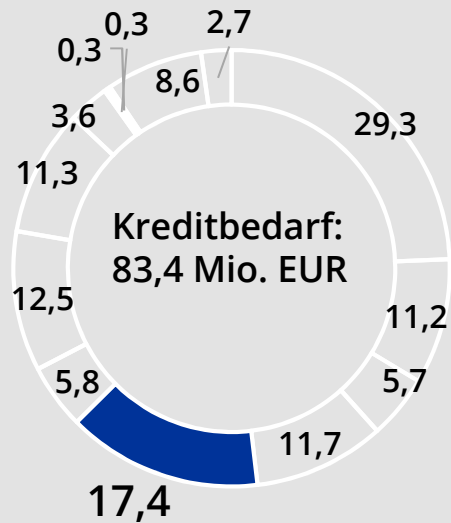
# Schulbau



Bezeichnung	2026 ENTWURF T€	2027 ENTWURF T€	2028 ENTWURF T€	2029 ENTWURF T€
Ankauf Interim Grönauer Baum (DRK)	1.300,0	0,0	0,0	0,0
Elisabeth-Haseloff-Grundschule	3.070,0	3.608,0	4.080,0	0,0
Sanierung Brockesstraße	2.100,0	2.100,0	0,0	0,0
Johanneum - Sanierung Schulgebäude (1.BA Aula und Rettungswege, 2.BA im Anschluss)	2.500,0	7.090,5	1.650,0	0,0
S.Stadtpark/Herricht. Ganztag	2.500,0	1.880,0	13.040,0	12.000,0
Geniner Ufer, Schulneubau mit Einfeldsporthalle	9.498,0	18.343,0	10.831,0	191,0
Königstraße 54	5.000,0	0,0	0,0	0,0
Interimsschule Kanalstraße				



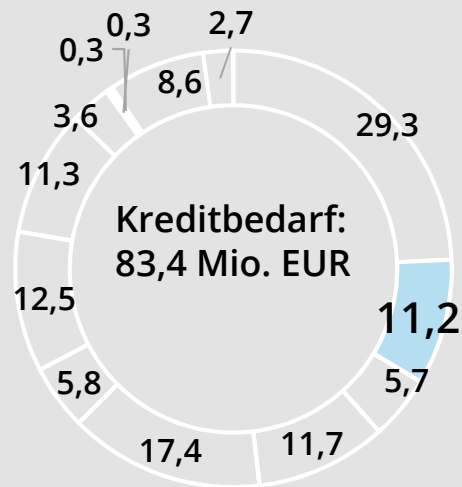
# Hafen



Bezeichnung	2026 ENTWURF T€	2027 ENTWURF T€	2028 ENTWURF T€	2029 ENTWURF T€
Skandinavienkai / Flächenanhebung	4.000,0	5.000,0	1.600,0	0,0
Skandikai, Landstrom	4.305,0	1.500,0	0,0	0,0
Skandi, Umbau Anleger 5a	3.500,0	5.000,0	2.500,0	2.550,0
Skandikai/Erneuerung Gleis 11	4.000,0	0,0	0,0	0,0



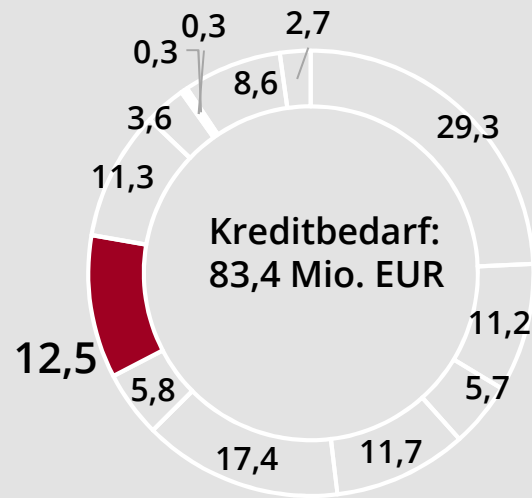
# Hochbaumaßnahmen



Bezeichnung	2026 ENTWURF T€	2027 ENTWURF T€	2028 ENTWURF T€	2029 ENTWURF T€
Behn-/Drägerh. Sanierungsmaßn.	2.300,0	1.000,0	0,0	0,0
VZM/Brandschutz u. Raumplanung	800,0	2.300,0	5.200,0	6.200,0
Meesenring 8, Brandschutzsanierung	1.000,0	4.000,0	4.000,0	847,0
Jugendverkehrsschule	905,0	878,0	0,0	0,0
BuddenbHaus/Erw./Umb./Sanierg.	3.300,0	2.500,0	2.900,0	8.770,0
Hansehalle/Ertüchtigung Bundesliga	683,0	0,0	0,0	0,0



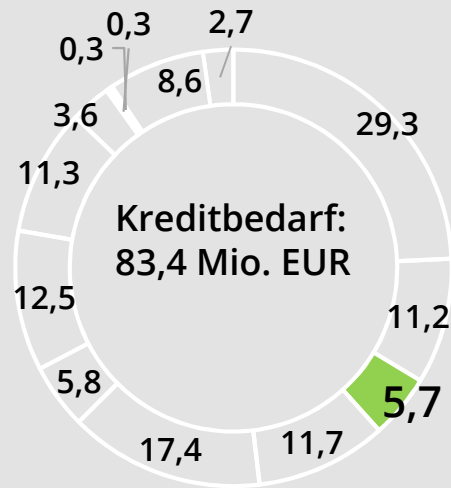
# Feuerwehr



Bezeichnung	2026 ENTWURF T€	2027 ENTWURF T€	2028 ENTWURF T€	2029 ENTWURF T€
Allgemeine Investitionstätigkeit	6.073,2	10.740,7	9.583,6	2.101,1
Allgemeine Investitionstätigkeit	873,7	906,5	803,4	806,1
Allgemeine Investitionstätigkeit	2.524,5	7.373,9	2.886,1	2.902,9
Feuerwache II, Neubau, koop. Leitstelle	2.500,0	6.000,0	24.000,0	27.000,0



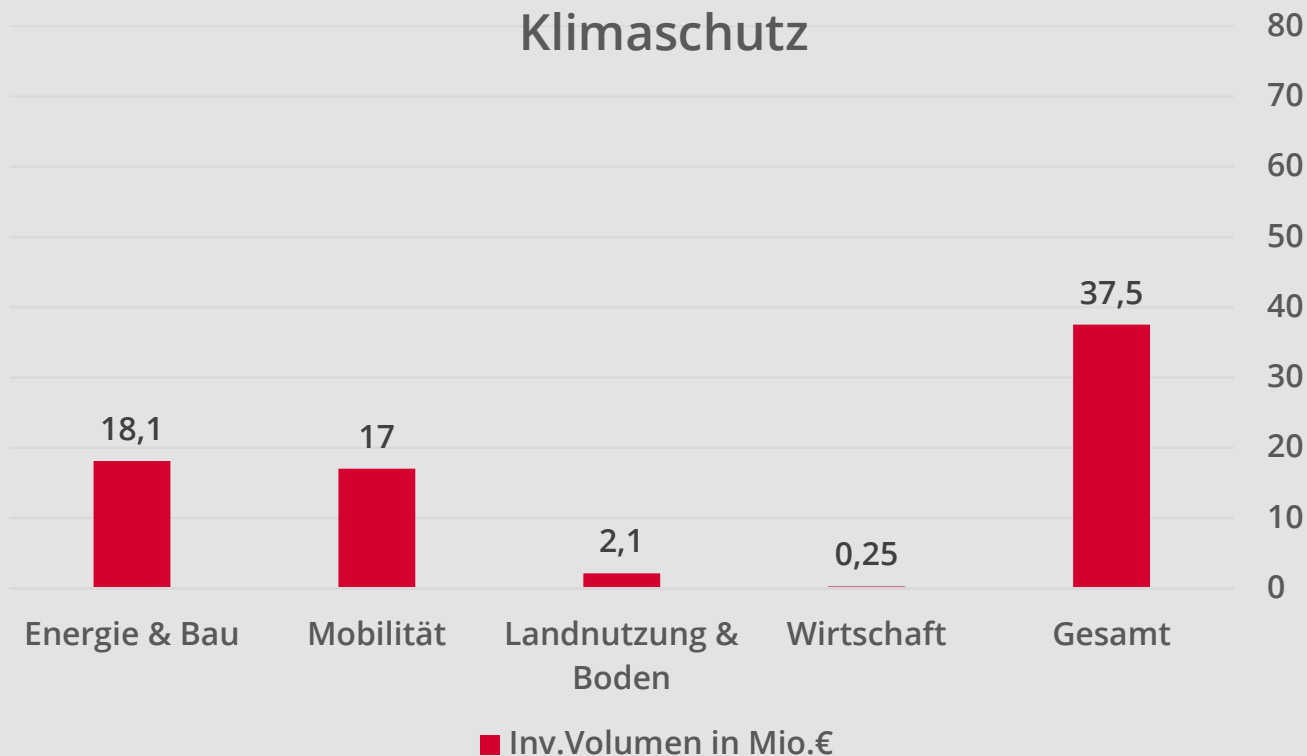
# Grün- und Sportflächen



Bezeichnung	2026 ENTWURF T€	2027 ENTWURF T€	2028 ENTWURF T€	2029 ENTWURF T€
Sanierung Sportplatz Schönböcken	1.850,0	0,0	0,0	
Falkenwiese/Entw.Sportzentrum	1.000,0	500,0		
Neuanlagen Außenanlagen Schulen	800,0	600,0	600,0	600,0
Grundüberholung Spielplätze	990,0	750,0	750,0	750,0

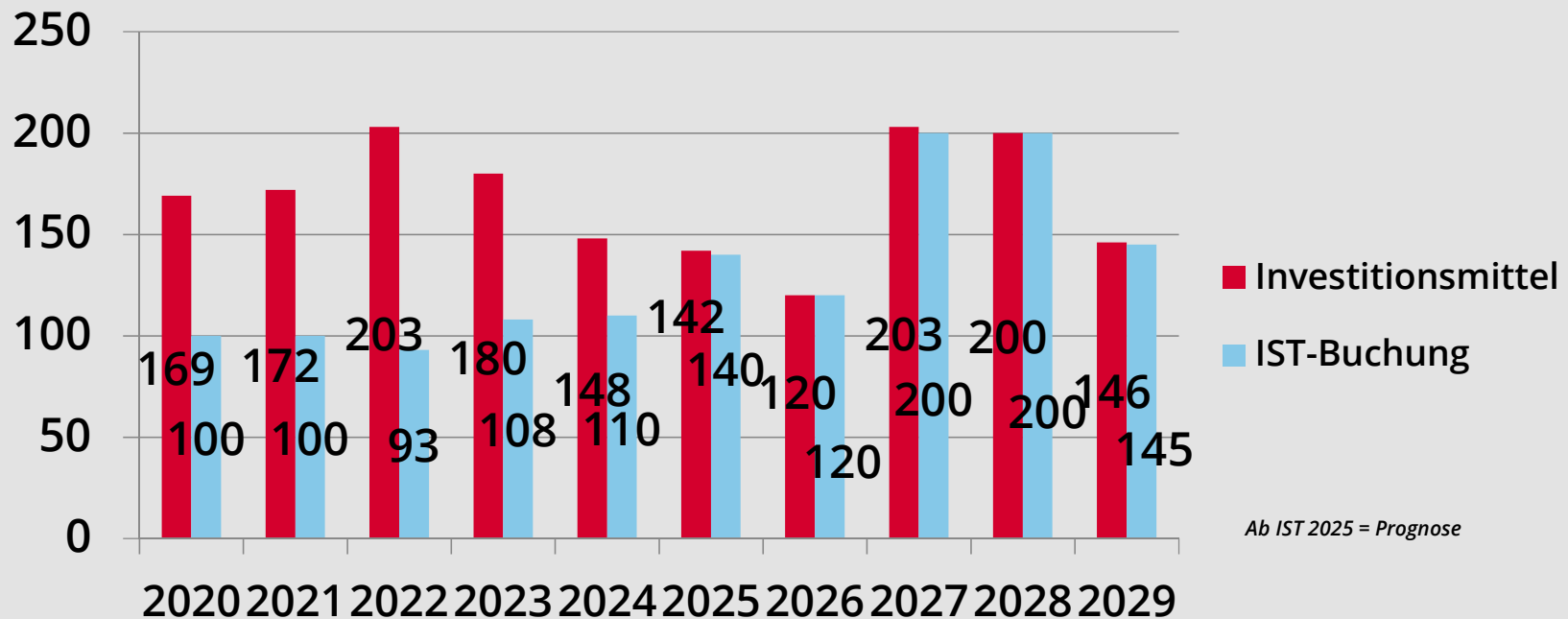


## Investitionen mit Auswirkung auf den Klimaschutz



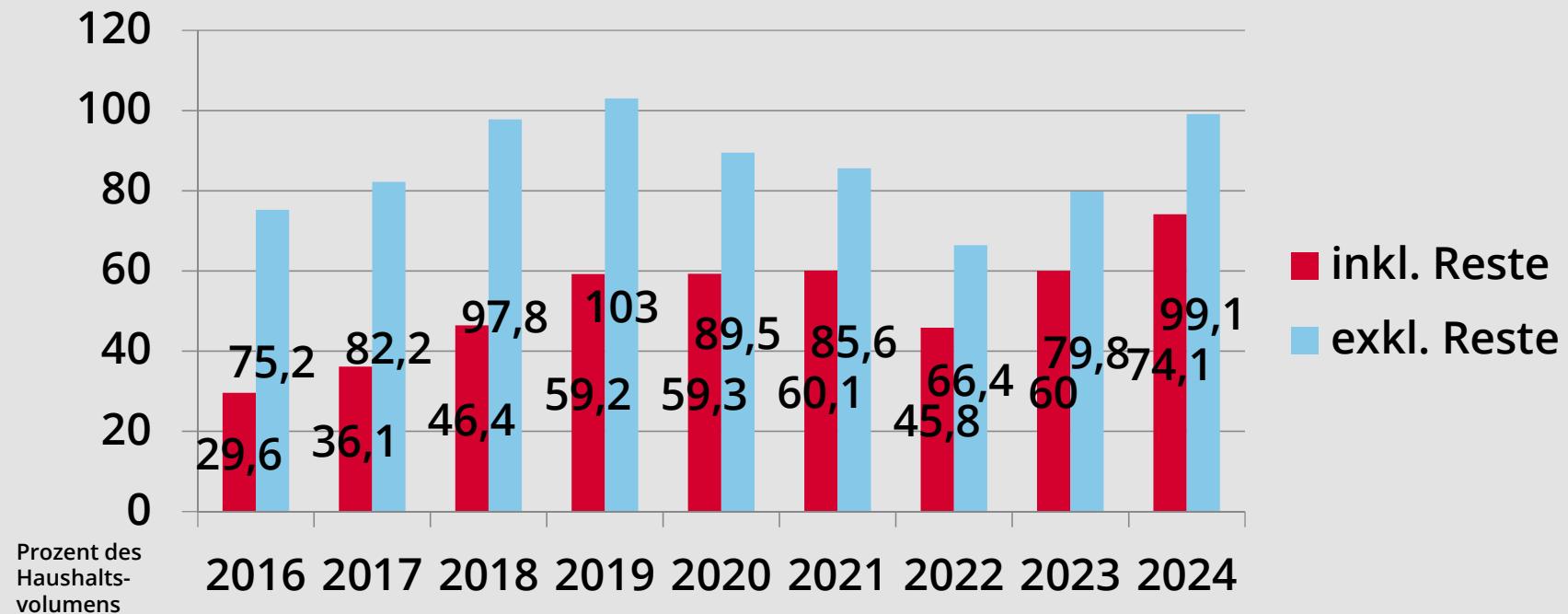


# Entwicklung Investitionsvolumen in Mio. €





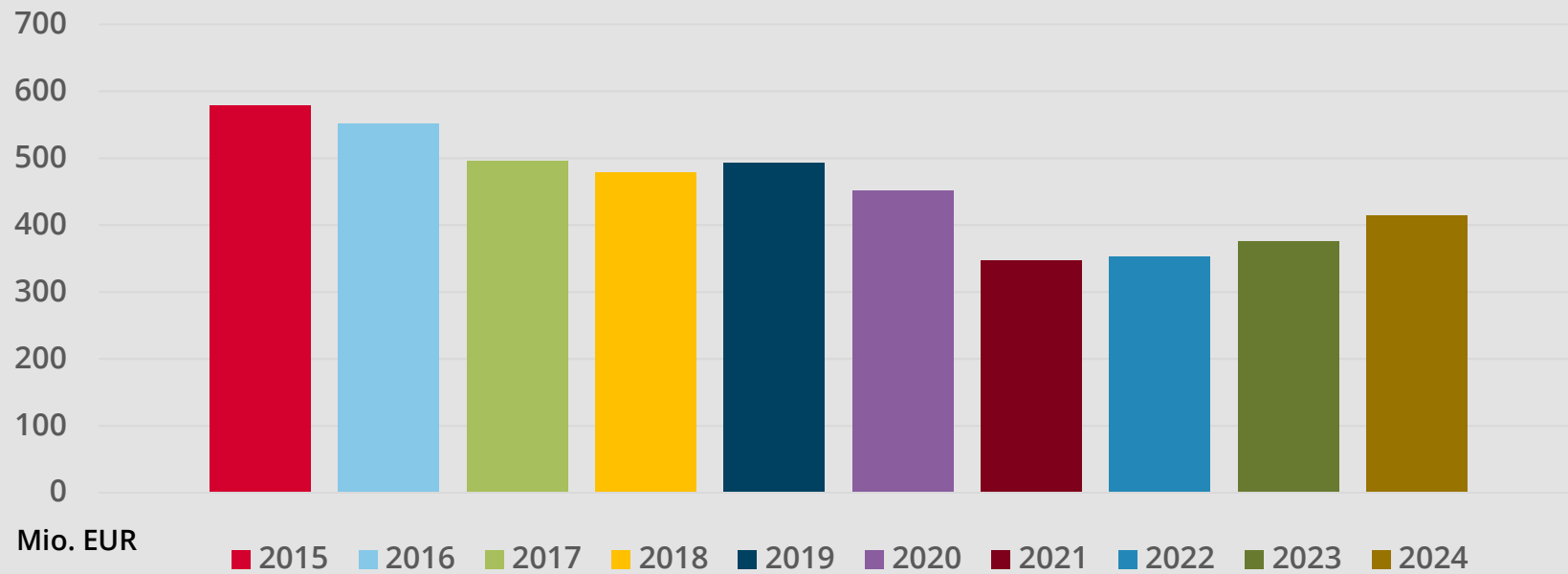
# Umsetzungsquoten Investment



Prozent des  
Haushalts-  
volumens

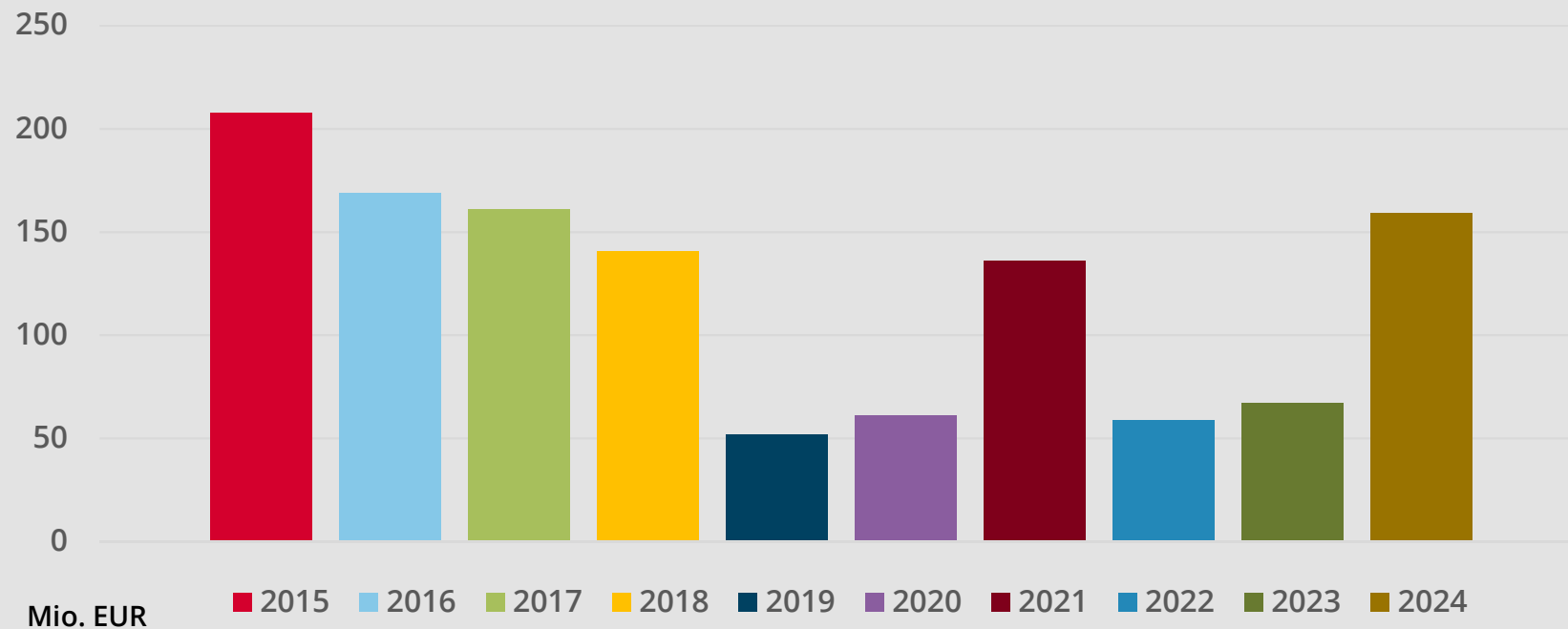


# Schuldenstand Investitionskredite





# Schuldenstand Kassenkredite





# Finanzwirtschaftliche Kennzahlen

- Steuerquote: 2025: **32,38 %** (2024: 32,65 % | 2023: 30,29 % | 2022: 30,9 %)
- Personalintensität: **24,16 %** (2025: 24,87% | 2024: 25,72 % | 2023: 26,34 % | 2022: 27,1%)
- Transfer-Aufwandsquote: **41,99%** (2025: 42,81% | 2024: 42,70% | 2023: 40,18% | 2022: 40,11%)
- Pro-Kopf-Verschuldung: **2.656** – 2024 (2.027 € - 2023 | 1.886 € - 2022 | 2.232 € - 2021)
- Abschreibungen: **62 Mio. €** (59 – 2025 | 51,3 - 2024 | 55,5 - 2023 | 55,5 - 2022)
- Eigenkapitalquote: **12,7%** - 2024 (18,8% - 2023 | 18,8% - 2022 | 15,3% - 2021)



# Gremienverfahren

am 11.08.2025      **Bereitstellung des Haushalts**  
- Veröffentlichung im Interaktiven Haushalt  
- Bereitstellung der Haushaltsvorlage für die Gremiensitzungen

ab 18.09.2025      **Fachausschusssitzungen zum Haushaltsplan 2026**

am 23.09.2025      **Hauptausschusssitzung zum Haushaltsplan 2026**

am 06.11.2025      **Beschlussfassung Bürgerschaft zum Haushaltsplan 2026**



# Haushalt Interaktiv im Internet:

[www.luebeck.de/haushalt](http://www.luebeck.de/haushalt)



umaxxp.at&oe&ru

**Hierarchie-Struktur**

- 592 - Lübeck
- Haushaltsplan
- Organisationshierarchie
- 2026

Anzeigen

Zeige öffentliche Version

**Gesamthaushalt**

- > FB 1 - Bürgermeister
- > FB 2 - Wirtschaft und Soziales
- > FB 3 - Umwelt, Sicherheit und Ordnung
- > FB 4 - Kultur und Bildung
- > FB 5 - Planen und Bauen
- > FB AF - Allgemeine Finanzwirtschaft

**Gesamthaushalt**

Hansestadt LÜBECK

Suchen

Band I - Vorbericht.pdf

Band II - Produkthaushalt 2026.pdf

BAND III - Stellenplan 2026.pdf

Anlage hochladen

**Allgemeine Informationen**

**Ergebnisplan 2026 (Ertrags- und Aufwandsarten)**

**Ertragsarten 2026**

Ertragsart	Anteil (%)
33%	33%
33%	33%
21%	21%
7%	7%
3%	3%
1%	1%

**Aufwandsarten 2026**




Aufwandsart	Anteil (%)
43%	43%
23%	23%
16%	16%
5%	5%
2%	2%
13%	13%



# Informationen zu jedem Fachbereich



# Fachbereich 1

Budget	Stellenplan	Investitionen
		
60,7 Mio. EUR	+ 14,25 Stellen	6,4 Mio. EUR



# Wesentliche Ergebnisveränderungen 2026

## ➤ Erträge:

- Die Erträge im IST 2024 werden durch Einmaleffekte aus Fördergeldern für Smart-City Projekte beeinflusst. Bereinigt liegt der Planertrag nahezu auf Vorjahresniveau.

## ➤ Personalaufwand:

- Tarif- und Besoldungsanpassungen, acht Stellenneuschaffungen sowie weitere Veränderungen.

## ➤ Sachaufwand:

- Konsequente Digitalisierung der Verwaltung, Maßnahmen zur Erhöhung der IT-Sicherheit und Preissteigerungen im IT-Vertragsbestand wirken auf den Aufwand für Datenverarbeitung.
- Für Implementierung, Hosting und Beratungskosten des ERP-Projektes sind 2,3 Mio. EUR Aufwand im Bereich DOS geplant.
- Erfolgreiche Mitarbeitenden- und Nachwuchskräftegewinnung sowie Preissteigerungen erhöhen die Aus- und Fortbildungskosten.
- Ergebnisse aus Maßnahmen zur Aufwandsreduzierung wie konsequente Vertragsneustrukturierungen und -nachverhandlungen sind eingeplant.



# Stellenveränderungen 2026

= rechnerische Ausweitung von 14,25 VZÄ ergibt durch:

➤ 8 Stellenneuschaffungen

- 6 Stellen DOS (u.a. Zivile Verteidigung u. Krisenmanagement (VO/2025/13874), Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben des Registermodernisierungsgesetzes, fördermittelfinanzierte Projekte Digitales Kulturwerk und Smart City)
- 2 Stellen Informationstechnik (operative IT Sicherheit zum Schutz vor Bedrohungslagen u. Einrichtung und Absicherung mobiler Endgeräte)

➤ Zuwachs von 4,5 Stellen durch Verlagerung der Stiftungsverwaltung vom FB 2 in den FB 1

➤ Rückgabe von Poolstellen anderer FB in den Zentralen Stellenpool  
Der Zentrale Stellenpool ist dem FB 1 zugeordnet. Endet eine Verlagerung in andere FB, erhöht sich die Stellenanzahl im FB 1.

➤ Veränderungen von Wochenarbeitszeiten






# Investitionsschwerpunkte 2026

- **Bereich Informationstechnik 3,1 Mio. EUR**
  - Preissteigerungen wirken auf nahezu alle Positionen.
  - Maßnahmen zur IT-Sicherheit wie Serveraustausch- und Erweiterung
  - Ersatzbeschaffungen von Hardware und Sonderbedarfe der Fachbereiche
  - Fortsetzung des Ausbaus von Lichtwellenleitungen
  
- **Bereich DOS 1,0 Mio. EUR**
  - ERP-Projekt - Aufwand für Lizenzen
  - Smart-City Projekte (Förderperiode bis 2028)
  
- **Bereich Zentrale Verwaltungsdienste 0,2 Mio. EUR**
  - Hybride Berichterstattung ermöglichen - Maßnahmen zur Ertüchtigung des Bürgerschaftssaals für die hybride Berichterstattung



# Fachbereich 2

Budget	Stellenplan	Investitionen
		
135,7 Mio. EUR	- 0,4 Stellen	0,7 Mio. EUR



# Wesentliche Ergebnisveränderungen 2026

- Grundversorgung und Hilfen SGB XII - 8,035 Mio. €
  - Aufgrund von in 2025 umgesetzten Tarif- und Besoldungssteigerungen sowie erfolgten Stellenbesetzungen ergeben sich höhere Personalaufwendungen. Die Erhöhung des Pflegegeldes zum 01.01.2025 und steigende Fallzahlen führen zudem zu einer deutlichen Steigerung bei der Hilfe zur Pflege. Gleichzeitig liegen Aufwandssteigerungen u.a. im Bereich der Grundsicherung und bei den Wohnraumhilfen, resultierend aus entsprechenden Verhandlungen mit den Träger:innen, vor.
  
- Teilhabe nach BTHG - 5,428 Mio. €
  - Steigende Sach- und Einzelfallkosten sowie steigende Fallzahlen führen zu höheren Aufwendungen. Zudem werden im Zusammenhang mit der Zusammenlegung der Eingliederungshilfe mehrere Stellen aus dem Gesundheitsamt in den Bereich Soziale Sicherung überführt.
  
- Soz. Einrichtungen Aussiedl. u. Ausl. + 3,425 Mio. €
  - Die Ergebnisverbesserung ergibt sich aus einer ab 2025 vom Land an die HL zu erstattenden Gesamtpauschale je Zugewanderten. Die haushaltsrechtliche Ordnung erfolgt im FB2.



# Stellenveränderungen 2026

- Schaffung von insgesamt 3 neuen Stellen in der Sozialen Sicherung:
  - 1 VZÄ  
ständige stv. Bereichsleitung zur Unterstützung der Bereichsleitung
  
  - 1 VZÄ mit KW-Vermerk 31.12.2027  
Unterstützung der Bereichsleitung/Begleitung Organisationsuntersuchung
  
  - 1 VZÄ mit KW-Vermerk 31.12.2027  
Pflegestützpunkt und Casemanagement / Aktivitäten im Alter

Insgesamt ergibt sich durch unterjährige Stellenveränderungen und -verschiebungen aus den Jahren 2024 und 2025 eine geringfügige Stellenreduzierung.






# Investitionsschwerpunkte 2026

- Erschließungskosten Schlutuper Straße - 3,350 Mio. €
- Erweiterungen Gleisanlagen Quarantänestation/Viehhof - 0,600 Mio. €
- Anschaffung von Fachsoftware in 2.500 - 0,332 Mio. €
- Sanierung Marktfläche Am Brink - 0,150 Mio. €
- Ersatzbeschaffungen von Möbeln, Geräten etc. im Fachbereich 2 - 0,123 Mio. €

Grundstücksan- und -verkäufe sind in dem Produkt der allgemeinen Deckungsmittel veranschlagt.



# Fachbereich 3

Budget	Stellenplan	Investitionen
		
47,7 Mio. EUR	+ 19 Stellen	10,8 Mio. EUR



# Wesentliche Ergebnisveränderungen 2026

## Feuerwehr:

- Das refinanzierte Produkt Rettungsdienst weist einen Überschuss von 8,2 Mio. Euro aus. Dies stellt gegenüber der Buchung 2024 eine Verschlechterung von 14,4 Mio. Euro dar (2024 wurden Rückstände aus Vorjahren in Höhe von 16,9 Mio. Euro vereinnahmt).
- Im Produkt Gefahrenabwehr sind Aufwendungen für die Beladung der 20 LFs (VO/2023/12798 + VO/2025/14203) vorgesehen. Für die zusätzlichen Mitarbeitenden gem. Feuerwehrbedarfsplan (VO/2022/11764) sind Fortbildungskosten, LKW-Führerescheine und Dienstkleidung eingeplant. Die Aufwendungen gem. Zahlungsplan an das Land, im Rahmen der kooperativen Leitstelle, sind gegenüber 2024 höher.

## Ordnungsamt:

- Aufgrund der steigenden Anforderungen an die Sicherheit und höheren Risiken bei Veranstaltungen, sind Aufwendungen für Veranstaltungssicherheit eingeplant.
- Durch die verstärkten Kontrollen des Kommunalen Ordnungsdienstes (KOD) gehen die Verstöße im ruhenden und fließenden Verkehr zurück. Dadurch sinken die Einnahmen aus Bußgeldern und Verwaltungsgebühren.



# Wesentliche Ergebnisveränderungen 2026

## Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz:

- Aufwendungen zur Umsetzung der Beschlüsse MAKs, Klimafonds, Kommunale Wärmeplanung, Klimaanpassungskonzept und EEA.
- Zunahme von Aufwendungen für Wasserproben und Bodenuntersuchungen durch Projektstreichung und -verschiebungen in den letzten Jahren
- Steigende Anzahl von Katasterfällen (Altlasten) im Rahmen der Erstbewertung
  
- Insgesamt sind im Fachbereich die Personalaufwendungen auf Grund von Stellenneuschaffungen und den Tarif- und Besoldungssteigerungen um 8,9 Mio. Euro angestiegen.



# Stellenveränderungen 2026

Bereich	Abteilung	Anzahl	Ausweisung	Begründung
3.320	Ausländerbehörde - Einbürgerung	1	A10	Mehrarbeit durch Staatsangehörigkeitsmodernisierungs- gesetz
3.320	Ausländerbehörde - Aufenthaltsbeendigung	1	A12	Intensive Bearbeitung von Fällen mit Personen ausländischer Herkunft, deren Biografie eine negative Sozialprognose offenbart (Gefährder)
3.320	Ausländerbehörde - Aufenthaltsbeendigung	1	A11	Schwerpunkt Durchführung Dublin- Verfahren (Dublin III-VO) sowie Angelegenheiten des Schengener Informationssystems (SIS III)
3.320	Ausländerbehörde	5	EG 5	Zeitarbeitskräfte durch eigenes Personal ersetzen. Kostensparnis von rund 100T€.
3.320	Ordnungs- und Bußgeldverfahren – Allgemeine Gefahrenabwehr	1	A 10	Veranstaltungssicherheit



# Stellenveränderungen 2026

Bereich	Abteilung	Anzahl	Ausweisung	Begründung
3.320	Bürgerservice – BSB Innenstadt	1	EG 2	Personelle Unterstützung durch die Vorwerker Diakonie wird derzeit aus Sachkosten finanziert. Stellenschaffung für Menschen mit Behinderung wird zu 75% bezuschuss. →Keine Mehrkosten
3.320	Interner Service – EDV-Koordination	1	EG 4	Personelle Unterstützung durch die Vorwerker Diakonie wird derzeit aus Sachkosten finanziert. Stellenschaffung für Menschen mit Behinderung wird zu 75% bezuschuss. →Keine Mehrkosten
3.390	Bereichsleitung	1	EG 15	Kompensation Altersteilzeit KW 31.12.2027 → Keine Mehrkosten
3.390	Wasser, Boden und Abfall	1	EG 12	Abarbeitung Altlastenverdachtsfälle gem. § 9 (1) BBodSchG KW 31.12.2035



# Stellenveränderungen 2026

Bereich	Abteilung	Anzahl	Ausweisung	Begründung
3.370	Katastrophenschutz	2	A 12	Projektgruppe „Zivile Verteidigung“ VO/2025/13874
3.370	Rettungsdienst	1	EG 11	Systemadministrator → 100% refinanziert
3.370	Rettungsdienst	2	A 11	Lehrkraft in der Fortbildung → 100% refinanziert
3.370	Rettungsdienst	1	A 11	Lehrkraft mit besonderen Aufgaben → 100% refinanziert



# Investitionsschwerpunkte 2026

## Feuerwehr:

- 6.285,1 TEUR Fahrzeuge
- 942,2 TEUR Kommunikationstechnik
- 648,8 TEUR Feuerwehrtechnische Geräte
- 647,5 TEUR Bekleidung
- 522,4 TEUR Geräte Rettungsdienst
- 270,0 TEUR Ausstattung Wachen/ Werkstätten
- 179,3 TEUR Geräte Notfallsanitäterschule
- 169,0 TEUR Schiffsbrandbekämpfung

## VERPFLICHTUNGSERMÄCHTIGUNGEN: 8.071,7 TEUR

2027: 5.881,7 TEUR

2028: 2.070,0 TEUR

2029: 120,0 TEUR

## UNV

- 150,0 TEUR Flächenankauf Vernässung Kernmoore
- 54,0 TEUR Ankauf Grünland zur Wasserrückhaltung
- 50,0 TEUR Förderung Gründächer
- 50,0 TEUR Klimafonds
- 30,0 TEUR Maßnahmen Kommunale Wärmeplanung

## Ordnungsamt:




- 100,0 TEUR Veranstaltungssicherheit
- 33,0 TEUR Blaulicht für Dienstfahrzeuge

## Stadtwald

- 57,0 TEUR Fahrzeug (Ersatzbeschaffung)



# Fachbereich 4

Budget	Stellenplan	Investitionen
		
275,2 Mio. EUR	+ 20 Stellen	9,7 Mio. EUR



# Wesentliche Ergebnisveränderungen 2026

- 16 Mio. € durch Tarif- und Besoldungssteigerungen, Vollplanung bereits beschlossener Neustellen aus den Vorjahren sowie Stellenneuschaffungen in 2026
- 15 Mio. € infolge höherer institutioneller Zuschüsse durch Anpassung der Budgetverträge
- 7,4 Mio. € aufgrund von Mehraufwendungen für die Beteiligungen und die Kulturstiftung
- 21 Mio. € in der Jugendhilfe infolge gestiegener Fallzahlen sowie genereller Budgetanpassungen im gesamten Fachbereich



# Veränderungen im Aufgabenbereich Jugend

## ❑ Familienhilfen/Jugendamt

- Mehraufwendungen für Hilfen zur Erziehung durch Fallzahlsteigerungen, sowie Auswirkungen des Landesrahmenvertrages
- Mehraufwendungen bei den Budgetverträgen
- Fallzahl- und Kostensteigerungen bei den EGH-Leistungen
- Neustellen durch Personalbemessung durch IN/S/O (VO/2025/14405)

## ❑ Städtische Kindertageseinrichtungen

- Tarif- und Besoldungssteigerungen, Vollplanung von Neustellen aus den Vorjahren

## ❑ Entgeltermäßigung Kindertagespflege und Kita-Finanzierung

- Neuregelung Gebühren- und Entgeltsatzung in der Kindertagesbetreuung (VO/2025/14188)
- Einführung eines „Lübecker Beitragsdeckels“ (VO/2024/13365-01-01)
- Auswirkungen in der Tagespflege aufgrund der Anpassung des KiTaG zum 01.01.2025, Einführung Fortbildungsbonus, Erhöhung Sachaufwandspauschale, Vergütung Ausfalltage
- Mehraufwendungen aufgrund der Fehlbedarfsfinanzierung nach § 15 ff. KiTaG



# Entwicklung Kita- und Tagespflege-Finanzierung

	Erstattung Land		Aufwendungen Stadt	
2021	32,99 Mio. €	(Ist)	87,08 Mio. €	(Ist)
2022	42,05 Mio. €	(Ist)	94,38 Mio. €	(Ist)
2023	49,92 Mio. €	(Ist)	112,39 Mio. €	(Ist)
2024	51,66 Mio. €	(Ist)	117,35 Mio. €	(Ist)
2025	49,96 Mio. €	(Plan)	125,93 Mio. €*	(Plan)
2026	53,12 Mio. €	(Plan)	125,11 Mio. €	(Plan)

\*inkl. überplanmäßige Bewilligung i.H.v. 11,648 Mio. €



# Veränderungen im Aufgabenbereich Kultur

## ❑ Kulturbüro

- Neustellen aus den Vorjahren sowie Vakanzen in 2024/2025, (VO/2019/07965-01-01, VO/2024/13494-01-01)

## ❑ Theater

- ab 2025 entspricht der städtische Zuschuss dem tatsächlichen Defizit auf Basis des jeweils aktuellen 5-Jahresplans der Theater Lübeck gGmbH unter Einbeziehung evtl. vorhandener Vorjahresergebnisse (VO/2024/13494)

## ❑ MuK

- nach abgeschlossener Sanierung höhere Erträge durch mehr Veranstaltungen

## ❑ Lübecker Museen

- steigender Verlustausgleich an die Kulturstiftung

## ❑ Archiv, Stadtbibliothek und Archäologie und Denkmalpflege

- vorwiegend Tarif- und Besoldungssteigerungen sowie Vollplanung von Neustellen aus den Vorjahren



# Veränderungen im Aufgabenbereich Schule und Sport

## ❑ Volkshochschule Lübeck

- Tarif- und Besoldungssteigerungen, Vollplanung von Neustellen aus den Vorjahren, u.a. durch Anpassung der Personalausstattung mit hauptamtlichen Lehrkräften (VO/2024/13330)

## ❑ Schule und Sport

- Mehraufwendungen für die Ausstattung der Interims-Schulstandorte
- Mehraufwendungen beim IT-Support durch Kostensteigerungen
- Fallzahlsteigerung sowie die Preisanpassung infolge einer Vertragsverlängerung bei der Schülerbeförderung
- Sanierungsbedarf der Passat

## ❑ Ganztag an Schulen

- 6,5 Mio. € Mehraufwendungen bei den Budgetverträgen sowie diverse Maßnahmen der Ganztagsbetreuung, bei einer angenommenen Versorgungsquote von 80 % (VO/2022/11056)



# Personalkosten und Stellen 2026

- 7 Mio. € Tarif- und Besoldungssteigerungen
- 9 Mio. € Stellenneuschaffungen 2026 und Vorjahre
  - u.a. durch gesetzliche Vorgaben und Bürgerschaftsbeschlüsse (z.B. Kulturbüro, IT an Schulen, Kinder- und Jugendstärkungsgesetz, Personalbemessung Familienhilfen)
  - Vergleichszahlen beeinflusst durch Vakanzen in 2024
  - tlw. mit Gegenfinanzierung hinterlegt



# Stellenveränderungen 2026\*

4.401	Schule und Sport	5,5 Stellen	Drittmittelfinanziert, Abwicklung des Förderprogramms Startchancen
4.510	Familienhilfen/Jugendamt	8 Stellen	Personalaufstockung in der Eingliederungshilfe für die sozialpädagogische Arbeit und für die spezialisierte Sachbearbeitung sowie im Allgemeinen Sozialen Dienst (VO/2025/14405)
4.511	Städtische Kindertageseinrichtungen	10 Stellen	Für Inklusion/Heilpädagogik, Konsolidierung ggü. der Leistungserbringung durch Dritte (VO/2025/14199)

\*die Differenz von 3,5 Stellen ergibt sich aus der Reduzierung von Stellen oder Stunden, die gegengerechnet wurden, um die tatsächliche Ausweitung des Stellenplans abzubilden






# Investitionsschwerpunkte 2026

- 1,8 Mio. € Sanierung Sportplatz Schönböcken
- 1 Mio. € Haus des Sports
- 270 T€ diverse Projekte an Schulen, die in direktem Zusammenhang mit Investitionen aus dem Fachbereich 5 stehen
- 3,2 Mio. € Schul-IT



# Fachbereich 5

Budget	Stellenplan	Investitionen
		
235,7 Mio. EUR	+ 32 Stellen	87,3 Mio. EUR



# Wesentliche Ergebnisveränderungen 2026

Das Zuschussbudget FB 5 erhöht sich um 65,3 Mio. EUR gegenüber dem Jahresergebnis 2024 auf 235,7 Mio. EUR in 2025.

Dies entspricht einer Steigerung um 38,3 Prozent.

Die Veränderungen im Detail:

• Mindererträge	-12,1 Mio. EUR	(-16,9 %)
• Tarif- und Besoldungsanpassungen	+ 9,6 Mio.EUR	( 15,5 %)
• Mehraufwendungen Sachaufwand, insbesondere Unterhaltung Gebäude und Infrastruktur	+40,7 Mio.EUR	( 28,7 %)
• <u>bilanzielle Abschreibungen</u>	<u>+ 2,9 Mio.EUR</u>	<u>( 7,5 %)</u>
• Gesamtergebnis	+65,3 Mio.EUR	( 38,3 %)



# Stellenveränderungen 2026

Der Stellplan 2026 für den FB 5 enthält 32 neue Vollzeitstellen.

**27 Stellen im Bereich 5.651 GMHL + 1,136 Mio. EUR**

*davon*

22 Stellen aus der Organisationsuntersuchung + 0,985 Mio. EUR

5 Stellen Vorarbeiter:in Raumpflege + 0,151 Mio. EUR

**5 Stellen im Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr + 0,170 Mio. EUR**

*davon*

1 Stelle Beschilderungshandwerker:in + 0,032 Mio. EUR

4 Stellen für 2 Gärtner:in, 1 Ausbilder:In  
und 1 Praxisanleiter:in + 0,138 Mio. EUR

---

**32 Stellenneuschaffungen + 1,310 Mio. EUR**



# Investitionsschwerpunkte 2026

- Die Investitionsschwerpunkte sind bereits auf den Folien 11 bis 15 vorgestellt worden.
- Insgesamt sind rd. 150 Maßnahmen angemeldet mit einem Nettokreditbedarf:

Jahr	2026	2027	2028	2029	2030 ff	gesamt
Kreditbedarf in Mio. EUR	<b>67,43</b>	<b>107,39</b>	<b>120,10</b>	<b>105,77</b>	<b>183,59</b>	<b>584,27</b>

- Mit den 150 angemeldeten Maßnahmen ist nicht nur der mögliche Kreditrahmen für 2026 ausgeschöpft, sondern auch der der Folgejahre.
  - Neue Projekte können somit regelhaft frühestens ab dem Jahr 2030 aufgenommen werden.
- Abschließend soll noch darauf hingewiesen werden, dass der Fachbereich 5 zahlreiche in Planung befindliche Projekte aufgrund des geringen Kreditrahmens nicht weiter verfolgen kann. Allein beim GMHL betrifft dies ca. 30 Projekte.



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



► **Nr. VO/2025/14656**  
öffentlich

Lübeck, 17.10.2025

## Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.830 - Kurbetrieb Travemünde  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

## Antwort auf die mdl. Anfrage des AM Simon (CDU): Sachstand Leuchtenfeld und Brügmanngarten und die mdl. Anfrage des AM Pluschkell (SPD & FW): Beschluss zum Leuchtenfeld

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.11.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.11.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
17.11.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### Anlass:

1. Mdl. Anfrage des AM Simon (CDU) zum Sachstand Leuchtenfeld und Brügmanngarten aus der 18. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" vom 08.09.2025, TOP Ö 3.6.6.

#### Herr Simon stellt folgende Anfrage:

*Herr Simon bittet um Informationen zum Planungssachstand der Überplanung und Neugestaltung des Leuchtenfeld, insbesondere zu den Planungsinhalten und dem weiteren Zeitplan. Ergänzend erkundigt sich Herr Simon nach ggf. geplanten baulichen Veränderungen im Bereich des Brügmanngarten, hier hat er von der Idee einer Minigolf-Anlage gehört.*

2. Mdl. Anfrage des AM Pluschkell (SPD & FW) zum Beschluss zum Leuchtenfeld aus der 24. Sitzung des Bauausschusses vom 02.12.2024, TOP Ö 6.2.9.

#### Herr Pluschkell stellt folgende Anfrage:

*AM Pluschkell sagt, dass mit dem Beschluss zum Parkhaus Fahrenberg auch beschlossen worden sei, dass die Verwaltung einen Beschlussvorschlag zum Umgang mit dem Leuchtenfeld unterbreiten solle. Er wolle wissen, was die Verwaltung hier plane.*

**Antwort:**

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 25.11.2021 (VO/2021/10513-01) sind die Parkpaletten am Lotsenberg und am Godewind zu errichten; erst danach werden die Parkplätze am Leuchtenfeld um rd. 20 % und der Trelleborgallee gänzlich zurück gebaut. Somit wurde zunächst der Fortgang der Parkhausthematik abgewartet und die Planungen für die Umgestaltung des Leuchtenfelds nicht weiter fortgeführt.

Derzeit strebt die Verwaltung an, zeitnah ein Parkraumkonzept für Travemünde zu erarbeiten, in dem diverse Themen rund ums Parken abgearbeitet werden sollen. Dieses Konzept ist abzuwarten. Erst danach sollten – sofern sinnvoll möglich - die Planungen zu einer Neugestaltung des Leuchtenfelds wieder aufgegriffen werden.

Beim Brügmanngarten handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche/ Parkanlage (siehe auch B-Plan 32.01.00), die somit auch der Öffentlichkeit für die freie Nutzung zur Verfügung steht. Aktuell ist vorgesehen am südlichen Rand, im Bereich des Schachfelds Calisthenic-Anlagen zu errichten, die frei und zudem barrierefrei zugänglich sind. Weitere bauliche Veränderungen sind aktuell nicht geplant. Die Errichtung privater, gewerblich betriebener Anlagen ist aus den o.g. Gründen im Brügmanngarten nicht möglich.

**Anlagen:**

-

Senatorin Pia Steinrücke



► Nr. VO/2025/14659  
öffentlich

Lübeck, 21.10.2025

## Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.000.1 - Stabsstelle Sonderaufgaben

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

## Beteiligung der Hansestadt Lübeck am Interreg-Projekt "Fehmarnbelt Growth Corridor"

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.11.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.11.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.11.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.11.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### **Anlass:**

Beteiligung der Hansestadt Lübeck am Interreg-Projekt „Fehmarnbelt Growth Corridor“

### **Bericht:**

#### **Ausblick**

Mit Fertigstellung der Festen Fehmarnbelt-Querung (FFBQ), wird die Fehmarnbelt-Region auf der Achse Kopenhagen, Süd-Dänemark, Ostholstein, Lübeck, Hamburg zusammenwachsen und von den Vorteilen der Verkürzung der Reisezeiten sowohl auf der Schiene als auch auf der Straße profitieren.

Auch wenn bereits absehbar ist, dass sowohl die Hinterlandanbindung auf deutscher Seite als auch der eigentliche Tunnelbau gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan zurückbleiben werden, ist mit Blick auf eine Fertigstellung der Querung bereits jetzt zu fragen, wie sowohl die dänische als auch die deutsche Seite in der Beltregion dieses Zusammenwachsen gewinnbringend miteinander nutzen können.

#### **Idee**

Die Wirtschaftsförderung Lübeck, die IHK zu Lübeck und der Fachbereich Wirtschaft und Soziales der Hansestadt Lübeck haben sich daher zusammen mit der dänischen Stiftung Femernbelt Development Gedanken dazu gemacht, wie eine solche grenzüberschreitende Zusammenarbeit zwischen Dänemark und Deutschland aktiviert werden kann.

Zwar existieren bereits diverse Formate auch grenzüberschreitender Zusammenarbeit, wie beispielsweise die STRING Megaregion, das Fehmarnbelt Business Council / FBBC, das Fehmarnbelt Komitee oder auch diverse Interreg Projekte. Dies sind jedoch entweder räumlich zu umfassend, zeitlich befristet angelegt oder rein strategisch orientiert, während es an einer rechtsfähigen operativen Struktur mit eigener Ressourcensteuerung fehlt.

Aus Sicht der Initiatoren ist eine wirksame, für alle Seiten gewinnbringende, auf Dauer angelegte, grenzüberschreitende Zusammenarbeit nur in einem institutionalisierten Rahmen möglich.

Es entwickelte sich daher die Idee, im Rahmen eines Interreg-Projekts zu untersuchen, wie eine solche institutionalisierte Zusammenarbeit aussehen kann. Denn Herausforderungen bei der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit bestehen beispielsweise in administrativen und rechtlichen Barrieren für unternehmerisches Handeln, in unzureichender Verknüpfung bestehender Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Infrastrukturstrategien, in einer fragmentierten Beratungs- und Förderkultur mit teils widersprüchlichen Zuständigkeiten, aber auch im Fehlen eines gemeinsamen, integrierten Zukunftsbildes (Identität) für die Fehmarnbelt-Region als europäischem Verflechtungsraum.

Herausforderungen und Idee wurden im Rahmen der Fehmarnbelt-Days im Juni in einem Kick-off-Treffen möglichen Partnern auf deutscher und dänischer Seite vorgestellt. In der Folge fanden sowohl in Deutschland als auch in Dänemark bilaterale Gespräche zwischen und mit verschiedenen Akteuren statt, um weiter für das Projekt zu werben.

Nach einem zweiten Treffen in Maribo/Dänemark im September legten mehrere der Anwesenden einen Letter of Intent vor, in dem sie ihr Interesse an der Beteiligung an dem Interreg-Projekt bekundeten.

### **Projekt**

Das Förderprogramm Interreg Deutschland-Dänemark fördert Projekte in ausgewählten Themen, die Wachstum und Wirtschaft unterstützen und Umwelt und Soziales miteinander verknüpfen. Es können Projektanträge für vier verschiedene Prioritäten (eine innovative Region, eine grüne Region, eine attraktive Region und eine funktionelle Region) eingereicht werden, die unterschiedliche Ziele fördern.

Das zu beantragende Projekt soll prüfen, wie und mit welcher Rechtsform die Fehmarnbeltregion nachhaltig und mit EU-kompatibler Zielarchitektur als leistungsfähiger, integrierter und resilienter Wirtschafts- und Lebensraum entwickelt werden kann. Es ist daher nach der Interreg-Programmlogik in die Priorität „funktionelle Region“ einzuordnen. Im Fokus steht die Analyse der Gründungschancen eines Europäischen Verbundes für territoriale Zusammenarbeit (EVTZ), ebenso wie alternative Instrumente und Ansätze, wie ein CLLD (Community-Led Local Development/ von der Gemeinschaft geführte lokale Entwicklung), ein EWIV (Europäische Wirtschaftliche Interessenvereinigung) und weitere mögliche Kooperationsformen, die im Rahmen des Projekts betrachtet und auf die Tauglichkeit für die Zielsetzung geprüft werden sollen.

Die Projektdauer beträgt 36 Monate. Projekte können bis 31.12.2029 durchgeführt werden zuzüglich einer Nachlaufzeit von 3 Monaten für die letzte Abrechnung. Die Beteiligung kann entweder als Partner (mit Budget, Personal und Co-Finanzierung) oder als assoziierter Partner (ohne eigenes Projektbudget) erfolgen.

Im September wurde fristgemäß eine Projektskizze eingereicht, der *Projektantrag* ist entsprechend den Regularien bis spätestens 10.11.2025 beim Interreg-Sekretariat einzureichen.

### **Projektpartner**

Leadpartner wird die Wirtschaftsförderung Lübeck sein.

Als weitere Partner konnten gewonnen werden:

- die IHK zu Lübeck,
- die Hansestadt Lübeck,
- der Kreis Ostholstein,
- Fehmarnbelt Development,
- Vordingborg Erhverv,
- Faxe Kommune,
- Business Lolland Falster,
- Region Sjælland,
- Guldborgsund Kommune,
- Lolland Kommune,

-Nævsted Kommune,  
-Køge Kommune

Assoziierte Partner werden nach derzeitigem Stand die STRING Megaregion, die Agentur für Arbeit, die Wirtschaftsförderung Kreis Segeberg, die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein und die Wirtschaftsförderung Kreis Storman.

### **Projektfinanzierung**

Die Gesamtkosten für das 3-jährige Projekt werden derzeit auf rund 1,5 Millionen € geschätzt. Sie setzen sich zusammen aus Kosten für fest angestellte Projektmanager, Reisekosten, Beratungskosten, Büromiete etc..

Die Förderung beträgt 65%. Die aufgeführten Partner haben demnach eine jährliche Summe von rund 175.000 € aufzubringen. Das Budget kann sowohl durch Geld als auch durch anteilige Personalkosten der Partner aufgebracht werden.

Die Partner auf dänischer Seite beteiligen sich mit jeweils 9.000 € jährlich zzgl. Personalkostenanteilen.

Die Wirtschaftsförderung Lübeck als Leadpartner beteiligt sich mit einem Budget in Höhe von 45.000 € zzgl. Personalkosten p.a., die IHK zu Lübeck wird sich mit 15.000 € zzgl. Personalkosten p.a. beteiligen, der Kreis Ostholstein mit 15.000 € p.a. und ebenfalls Personalkostenanteilen von mindestens 10% Stellenanteil. Die Beteiligung der Hansestadt Lübeck erfolgt über einen 45%igen Stunden-Anteil der Stelle Stabsstelle Sonderaufgaben im Fachbereich 2, Wirtschaft und Soziales, verteilt auf drei Jahre: Im ersten Projektjahr 20%, im zweiten Projektjahr 15 %, im dritten Jahr 10%.

### **Projektfahrplan**

Der derzeitige Projektfahrplan sieht 4 Teilziele in drei Phasen vor:

#### Teilziel 1: Projektmanagement & Öffentlichkeitsarbeit

Ziel ist die strukturierte Aufsetzung, Steuerung und Qualitätssicherung des Projekts. Steuerungs- und Kommunikationsstrukturen werden etabliert, ein Projekt-Management-Büro wird eingerichtet, ein Reporting-System erschaffen.

#### Teilziel 2, Phase A: Bedarfsanalyse & Stakeholder-Einbindung

In Phase A sollen tragfähige Beziehungen zwischen den deutschen und dänischen Akteuren (Regionen, Verwaltungen, Kammern, Hochschulen, Unternehmen, Verbände etc.) aufgebaut werden. Ein gemeinsames Verständnis über den Mehrwert und die Erfordernisse einer institutionalisierten Zusammenarbeit soll geschaffen, in gemeinsamen Gesprächen sollen unter anderem Interessen, Erwartungen, Barrieren, rechtliche und organisatorische Hemmnisse identifiziert und dokumentiert werden. Diese Phase soll mit einer unterzeichneten politischen Willenserklärung enden, die sich dafür ausspricht, eine verbindlichere Form für eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit enger zu prüfen.

#### Teilziel 3, Phase B: Entwicklung einer institutionellen Struktur

Basierend auf den Ergebnissen aus Phase 2 werden die strategischen und operativen Ziele der Zusammenarbeit in der Region definiert. Aus diesen wird ein Aufgabenprofil entwickelt. Im Anschluss findet eine systematische Analyse möglicher Organisationsformen für die Zusammenarbeit statt, die schließlich mit der Festlegung einer Organisationsform endet. In der Folge wird der territoriale Zuschnitt auf Grundlage funktionaler, wirtschaftlicher und administrativer Zusammengehörigkeit definiert. Hierbei sind bestehende Raumordnungs- und Entwicklungspläne zu beachten. Nachdem Organisationsform und Territorium festgelegt sind, wird ein Mitglieder- und Beteiligungsmodell abgestimmt (Beitrittsordnung, Governance-regeln). In der Folge müssen unter anderem Sitzland, Finanzierungsmodell, Rechtsrahmen, Haftungsordnung und Zeitplan abgestimmt und festgelegt werden. Erkenntnisse und Arbeitsergebnisse fließen schließlich in eine Beschlussvorlage für die politischen Gremien ein mit dem Ziel, ein klares Mandat zum Eintritt in Phase C zu erhalten.

#### Teilziel 4, Phase C: Pilotierung & Verstetigung

In dieser Phase wird eine rechtssichere Ausarbeitung, Übersetzung und Finalisierung von Übereinkunft und Satzung für die gefundene Organisationsform (z.B. EVTZ) erfolgen. Ein notwendiges Genehmigungsverfahren soll vorbereitet und begleitet werden. Die praktische Vorbereitung des Betriebs der gefundenen Organisationsform beginnt (Büro, Bankkonto etc.) Auf Basis der Satzung und der festgelegten Strukturen können bereits Pilotmaßnahmen vorbereitet werden, die zeigen, wie die Organisation zukünftig operativ tätig sein kann.

Die Partner rechnen mit einer Entscheidung über den Projektantrag in einem Zeitraum von rund 3 Monaten. Das Interreg-Komitee wird sich im Mai 2026 treffen, so dass voraussichtlich im September 2026 mit dem Projekt begonnen werden kann.

**Anlagen:**

Senatorin Pia Steinrücke



► 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

Bewertungsmatrix für Grundstücksvergaben mit Gewichtung (Index) und Kennzahlen

Stand: 18.09.2025

Änderungen eingepflegt

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 %	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	6		1		
	Geschäftstätigkeit seit	1985	0 - 3 Jahre = 5, 4 - 10 Jahre = 10, > 10 Jahre = 15	15	15	15		5			
	Crefo Bonitätsindex	2 1 0 (= gute Bonität)	mäßig = 5, mittlere = 15, gut = 20, sehr gut = 25	20	20	25		5			
	Aussage Bank / Finanzierungspartner liegt vor?		ja = 3, nein = 0	3	3	3		3			
	<b>Summe</b>			<b>44</b>	<b>44</b>	<b>18,57%</b>		<b>49</b>	<b>20,68%</b>		<b>14</b>
II	Strukturpolitische Kriterien	Branche	Produktion (Maschinenbau)	s. gesonderte Liste (vgl. Anhang)	10	10	10		1		
	Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung?	Ja	nein = 0, ja = 10	10	10	10		0			
	Vernetzung in HL / in der Region	mittel	gar nicht = 0 / schwach = 2 / mittel = 5 / hoch = 10	5	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	5	10		2			
	Neuinvestition am Standort (in Mio. Euro)	20	bis 2 = 2 / 2 - 4 = 4 / 4 - 10 = 8 / > 10 = 15	15	15	15		4			
<b>Summe</b>			<b>45</b>	<b>45</b>	<b>18,99%</b>		<b>55</b>	<b>23,21%</b>		<b>9</b>	<b>3,80%</b>
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							
	Auszubildende: Anzahl / Zeitraum	keine = 0 / 1 - 2 = 2 / 3 - 5 = 5 / > 5 = 10	5	5	10		5				
	Qualifizierung der Mitarbeiter: Weiterbildungsprogramme?	ja	nein = 0 / ja = 1	1	1	1		1			
	Entlohnungsniveau	tariflich bzw. durchschnittlich	untertariflich bzw. unterdurchschnittlich = 0 / tariflich bzw. durchschnittlich = 2 / übertariflich bzw. überdurchschnittlich = 4	2	2	4		2			
	Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsqualität	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1		1			
	Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und Einhaltung sozialer Standards	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1		1			
	Betriebliches Gesundheitsmanagement	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1		0			
	Vereinbarkeit Berufs- und Privatleben / Familien- und jugendpolitische Maßnahmen (z.B. flexible Arbeitszeitmodelle, Homeoffice, Kinderbetreuung, Betriebs-KiTa o.ä.)	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1		0			
	Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1		0			
	Maßnahmen zur Eingliederung (Integration, Inklusion, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 1	0	0	1		0			
	Mobilitätsangebote, betriebliches Mobilitätsmanagement (z.B. Jobticket, Jobrad, Fahrgemeinschaften, Carsharing, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1		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 = 1	1	1	1		0			
	Betriebliche Altersvorsorge	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1		0			
	Maßnahmen der innerbetrieblichen Mitbestimmung / regelmäßige Mitarbeiterbefragung bzw. -beteiligung	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1		0			
	<b>Summe</b>			<b>22</b>	<b>22</b>	<b>9,28%</b>		<b>40</b>	<b>16,88%</b>		<b>10</b>
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	3	5		1		
	Stadtentwicklungspolitische Relevanz / Handlungsbedarf (z.B. Aufwertung des Altstandortes)	Bestehender Altstandort ist gemietet und ist drittvendbar: Ja	nein = 0, ja = 5	5	5	5		0			
<b>Summe</b>			<b>8</b>	<b>8</b>	<b>3,38%</b>		<b>10</b>	<b>4,22%</b>		<b>1</b>	<b>0,42%</b>
V 1.	Energetische und ökologische Aspekte	Nur GE-Park Semiramis									
	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. Begrüßungsmaßnahmen 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		1		
	2. Begrünung von Stellplatzanlagen mit Laubbäumen (mind. 1 Laubbaum/6 Stellplätze)	Keine Doppelnennung mit GB-03 und GB-04a / GB-04b zulässig!	nein = 0, ja = 1	1	1	1		1			
	3. Anlage von extensiven Gründächanteilen von mind. 80% bei einer GRZ 0,8	Zu benennen gem. Abstimmung mit UNV!	nein = 0, ja = 1	1	1	1		1			
	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		1			
	5. Umsetzung eines Mindestverdrunstungsanteils von 40% des mittleren Jahresniederschlags auf den Gewerbegrundstücken durch Bepflanzungsmaßnahmen oder andere Maßnahmen		nein = 0, ja = 1	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		1			
<b>Summe</b>			<b>6</b>	<b>6</b>	<b>2,53%</b>		<b>6</b>	<b>2,53%</b>		<b>6</b>	<b>2,53%</b>
V 2.	Energetische und ökologische Aspekte	"Freie" Maßnahmen gem. Leitfaden IPP (RM im Hansebelt)									
	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	1		0			
	2. ER - 02: Recycling-Baustoffe (z.B. Verkehrsflächenbau, Hoch- und Tiefbau, Garten- und Landschaftsbau)		gem. Anhang 2	2	2		0				
	3. GB - 02: Bauweise von Gewerbehallen		gem. Anhang 2	5	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	2		0				
	5. LIS - 01: Ladeinfrastruktur E-Bikes, Pedelecs, E-Roller (Zweiräder)		gem. Anhang 2	1	1		0				
	6. LIS - 02: Ladeinfrastruktur für elektrische Kraftfahrzeuge		gem. Anhang 2	1	1		0				
	7		gem. Anhang 2	0	0		0				
	8		gem. Anhang 2	0	0		0				
	9		gem. Anhang 2	0	0		0				
10		gem. Anhang 2	0	0		0					
<b>Summe</b>			<b>12</b>	<b>12</b>	<b>5,06%</b>		<b>0</b>	<b>15,19%</b>		<b>0</b>	<b>4,22%</b>
						Maximum	36		Minimum	10	
Zusatzbewertung (Bonus - Malus)	Bonus 1: "Bestandsunternehmen"	Lübecker Unternehmen aus GE Gleisdreieck	nein = 0, ja = 3	3	3	3		0			
	Bonus 2: "Gemeindliches Einvernehmen erteilt / Kommunalen Wunsch"	Freitext	nein = 0, ja = 10	0	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	3		0			
	Bonus 4: Besondere Relevanz z.B. spezielle Technologie oder Produktion / besondere Innovation / Systemrelevanz (z.B. Wasserstoffproduktion)	Freitext	nein = 0, ja = 25	0	0	25		0			
	Malus "Eigene Immobilie" als Triebfeder (Ohne Platznot / Bodenspekulation)	Freitext	nein = 0, ja = -15	0	0	0		0			
<b>Summe</b>			<b>6</b>	<b>6</b>	<b>2,53%</b>		<b>41</b>	<b>17,30%</b>		<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>Summe</b>		<b>143</b>	<b>143</b>	<b>60,34%</b>		<b>237</b>	<b>100,00%</b>		<b>50</b>	<b>21,10%</b>
						Punktzahl Unternehmen		Maximum		Minimum	
										105	44,30%

Betrachtung Ansiedlungsfall z.B. vollautom. Batteriespeicher:

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

Summe

105

Bewertungsmatrix für Grundstücksvergaben mit Gewichtung (Index) und Kennzahlen

Stand: 18.09.2025

Änderungen eingepflegt

GE Gebiet Dänischburg (bzw. andere städtische GE-Grundstücke)

Eingabe Daten

Basisdaten Unternehmen

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

Eingabe Punkte

Vergleich: Maximum

Vergleich: Minimum

Zielkategorie	Kriterium	Index	Punktzahl Unternehmen	Zwischensumme nach Kategorie	Erreichter Anteil in %	Maximale Punktzahl	Zwischensumme Maximum (nach Kategorie)	Maximaler Anteil in %	Minimum Punktzahl	Zwischensumme Minimum (nach Kategorie)	Minimaler Anteil in %
I	Unternehmens- und immobilienwirtschaftliche Kriterien	Firmen- / Konzernstruktur	GmbH (Hauptsitz)	Hauptsitz (6), NL (3) oder Tochter (1)	6	6	6		1		
	Geschäftstätigkeit seit	1985	0 - 3 Jahre = 5, 4 - 10 Jahre = 10, > 10 Jahre = 15	15	15	15			5		
	Crefo Bonitätsindex	2 1 0 (= gute Bonität)	mäßig = 5, mittlere = 15, gut = 20, sehr gut = 25	20	20	25			5		
	Aussage Bank / Finanzierungspartner liegt vor?		ja = 3, nein = 0	3	3	3			3		
				44	19,05%	49	21,21%	14	6,06%		
II	Strukturpolitische Kriterien	Branche	Produktion (Maschinenbau)	s. gesonderte Liste (vgl. Anhang)	10	10	10		1		
	Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung?	Ja	nein = 0, ja = 10	10	10	10			0		
	Vernetzung in HL / in der Region	mittel	gar nicht = 0 / schwach = 2 / mittel = 5 / hoch = 10	5	5	10			2		
	F&E-Intensität: Patente, F&E Projekte, Hochschulkoop., stud. Abschlussarb.?	Besetzende Kooperation mit Hochschule, da Absolventen benötigt werden (mittel)	gar nicht = 0 / schwach = 2 / mittel = 5 / hoch = 10	5	5	10			2		
	Neuinvestition am Standort (in Mio. Euro)	20	bis 2 = 2 / 2 - 4 = 4 / 4 - 10 = 8 / > 10 = 15	15	15	15			4		
			45	19,48%	55	23,81%	9	3,90%			
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							
	Auszubildende: Anzahl / Zeitraum		keine = 0 / 1 - 2 = 2 / 3 - 5 = 5 / > 5 = 10	5	5	10			0		
	Qualifizierung der Mitarbeiter: Weiterbildungsprogramme?	Ja	nein = 0 / ja = 1	1	1	1			1		
	Entlohnungsniveau	tariflich bzw. durchschnittlich	untertariflich bzw. unterdurchschnittlich = 0 / tariflich bzw. durchschnittlich = 2 / übertariflich bzw. überdurchschnittlich = 4	2	2	4			2		
	Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsqualität	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1			1		
	Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und Einhaltung sozialer Standards	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1			1		
	Betriebliches Gesundheitsmanagement	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1			0		
	Vereinbarkeit Berufs- und Privatleben / Familien- und jugendpolitische Maßnahmen (z.B. flexible Arbeitszeitmodelle, Homeoffice, Kinderbetreuung, Betriebs-KITA o.ä.)	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1			0		
	Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1			0		
	Maßnahmen zur Eingliederung (Integration, Inklusion, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 1	0	0	1			0		
	Mobilitätsangebote, betriebliches Mobilitätsmanagement (z.B. Jobticket, Jobrad, Fahrgemeinschaften, Carsharing, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1			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 = 1	1	1	1			0		
	Betriebliche Altersvorsorge	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1			0		
Maßnahmen der innerbetrieblichen Mitbestimmung / regelmäßige Mitarbeiterbefragung bzw. -beteiligung	Freitext	nein = 0 / ja = 1	1	1	1			0			
			22	9,52%	40	17,32%	10	4,33%			
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 dritterwendbar: Ja	nein = 0, ja = 5	5	5	5			0		
			8	3,46%	10	4,33%	1	0,43%			
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	Maximal 10 Einzelkriterien gem. Anhang 2 einkopieren! Minimal 5 Maßnahmen!	gem. Anhang 2							
			gem. Anhang 2	0	0	0			0		
			gem. Anhang 2	0	0	0			0		
			gem. Anhang 2	0	0	0			0		
			gem. Anhang 2	0	0	0			0		
			gem. Anhang 2	0	0	0			0		
			gem. Anhang 2	0	0	0			0		
			gem. Anhang 2	0	0	0			0		
			gem. Anhang 2	0	0	0			0		
			gem. Anhang 2	0	0	0			0		
			0	0,00%	36	0,00%	10	4,33%			
Zusatzbewertung (Bonus - Malus)	Bonus 1: "Besandsunternehmen"	Freitext	nein = 0, ja = 3	0	0	3			0		
	Bonus 2: "Gemeindliches Einvernehmen erteilt / Kommunalen Wunsch"	Freitext	nein = 0, ja = 10	0	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	3			0		
	Bonus 4: Besondere Relevanz z.B. spezielle Technologie oder Produktion / besondere Innovation / Systemrelevanz (z.B. Wasserstoffproduktion)	Freitext	nein = 0, ja = 25	25	25	25			0		
	Malus "Eigene Immobilien" als Triebfeder (Ohne Platznot / Bodenspekulation)	Freitext	nein = 0, ja = -15	0	0	0			0		
			28	12,12%	41	17,75%	0	0,00%			
Ergebnis	Summe		147	147	63,64%	231	84,42%	44	19,05%		
			Punktzahl Unternehmen			Maximum		Minimum			
								99	42,86%		

Betrachtung Anliegsfall z.B. vollautom. Batteriespeicher:

Minimum, niedrige Beschäftigung + Soz.-Kriterien, Min. 10 Punkte Öko-Kriterien	44
<30 MA/ha	-5
Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung	10
Bonus 2	10
Bonus 4	25
Zwischensumme	84
Delta, aufzufüllen durch Block 5, energetische + ökologische Aspekte	15
Summe	99

**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/WiFiö + Abst. 06.06.24 UNV	Punktzahl Unternehmen (maximal)
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------

AW - 01: Zisternen: Zwischenspeicherung von Regen- und Grauwasser in Zisternen. Reduzierung des Abflusses in das Kanalnetz / den Vorfluter	
EN - 03: Betriebliches Umweltmanagement: Kontinuierliche Verbesserung der betrieblichen Nachhaltigkeit. Zertifizierung nach ISO 14001 und EMAS	
EN - 04: Betriebliches Energiemanagement: Empfohlen für Produktionsunternehmen oder Unternehmen mit hohem Energiebedarf. Die Norm ISO 50001 hat sich als internationaler Standard etabliert	
EN - 05: Auditierung nach DIN 16247-1 (Energieaudit): Aufzeigen der Einsparpotenziale für Strom, Wärme, Kälte und Kraftstoffe und Definition entspr. Maßnahmen. <b>Nicht KMU sind gem. § 8 EDL-G alle 4 Jahre zu Energieaudit verpflichtet!</b>	<b>Nicht KMU sind gem. § 8 EDL-G alle 4 Jahre zu Energieaudit verpflichtet!</b>
EN - 06: Energiebeschaffung - gemeinschaftlich: Kostenreduzierung, ggf. im Rahmen anderer gemeinschaftlicher Kooperationsansätze im GE-Gebiet	
MO - 01: Betriebliches Mobilitätsmanagement: Verbesserung der betrieblichen Nachhaltigkeit, z.B. durch Carsharing, Fuhrparkmanagement, Fahrgemeinschaftsunterstützung, Poolfahrräder und -lastenräder, Fahrradparkplätze und -garagen, Ladeinfrastruktur	
MO - 05: Fahrgemeinschafts-Unterstützung: Organisation von Fahrgemeinschaften z.B. über Apps	
MO - 06: Poolfahrräder & -lastenräder: Emissionseinsparung und Lärmreduzierung durch nachhaltige Fahrzeugflotte	
GM - 02: Ökologische Zwischennutzung: Temporäres Grünland als ökologische Zwischennutzung. Aber: Regelmäßige Grünpflege, damit keine Gehölz- und Biotopstrukturen mit potentiell 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.
ER - 02: Recycling-Baustoffe: Die Nutzung von Ersatzbaustoffen (z.B. Verkehrsflächenbau, Hoch- und Tiefbau, Garten- und Landschaftsbau) spart Deponieraum und schon die natürlichen Ressourcen	Ja, Einsatz im Bau der Verkehrsflächen
ER - 03: Rückstrahlende Oberflächenbefestigungen: Helle Oberflächen haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima	Ja, Einsatz im Bau der Verkehrsflächen an Abfüllanlage + LKW-Stellplätze
ER - 04a: Wassergebundene Deckschicht: Je nach Anwendungsfall ökologisch vorteilhafter als Asphaltdecken	Ja, Einsatz im Bau der Verkehrsflächen (PKW-Stellplätze
ER - 04 b: Schotterrasen: Je nach Anwendungsfall ökologisch vorteilhafter als Asphaltdecken	Ideal für Stellflächen 2. Priorität
ER - 04c: Rasenfugenpflaster (Rasengittersteine): Je nach Anwendungsfall ökologisch vorteilhafter als Asphaltdecken	
ER - 04d: Betonpflaster mit Dränfugen: Je nach Anwendungsfall ökologisch vorteilhafter als Asphaltdecken	
ER - 06a: Begrünte Betriebsgrundstücke: Förderung der Grundwassererneuerung, Verbesserung des Mikroklimas, Imageverbesserung des GE-Gebietes, Einbindung in das städtebauliche Umfeld	Keine Doppelnennung mit V11, Nr. 1 zulässig! Der Begrünungsstandard muß über den Standard des B-Plans hinausgehen!
ER - 06e: Tiefbeet: Sonderform der Versickerungsmulde mit Rigole) vgl. ER - 07b). Besonders geeignet bei beengten Platzverhältnissen	
ER - 07a: Versickerungsmulde ohne Rigole: Reduzierung der Regenwasserabflußmenge und positive Auswirkung auf die Grundwasserneubildung und das Mikroklima	
ER - 07 b: Versickerungsmulde mit Rigole: Reduzierung der Regenwasserabflußmenge und positive Auswirkung auf die Grundwasserneubildung und das Mikroklima	
ER - 10a: Begrünte Lärmschutzwand: Lärmabschirmung, Reduzierung von Blendwirkungen, untersch. Risiko für Vandalismus, untersch. Flächenverbrauch	
GB - 01: Recycelbares Bauen: Voraussetzung für die zukünftige Nutzung von Recyclingbaustoffen	
GB -02: Bauweise von Gewerbehallen: Soll eine klimafreundliche und nachhaltige Gewerbehalle errichtet werden, ist eine Holzbauweise zu empfehlen. Kosten können ggf. höher liegen!	
GB - 03: Retentionsdächer: Erhöhung der Verdunstungsrate, reduzierung der Regenwasserabflußmenge, Verbesserung des Mikroklimas. Eignung insbes. für Büro- oder Nebengebäude. <b>Hohe Kosten bei Hallen!</b>	Keine Doppelnennung mit V11 Nr. 3 zulässig!
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 V11 Nr. 3 zulässig!
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 V11 Nr. 3 zulässig!

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
nein = 0, ja = 2	2
nein = 0, ja = 1	1
nein = 0, ja = 1	1
nein = 0, ja = 1	1
nein = 0, ja = 4	4
nein = 0, ja = 3	3
nein = 0, ja = 2	2
nein = 0, ja = 3	3
nein = 0, ja = 2	2
nein = 0, ja = 2	2
nein = 0, ja = 5	5
nein = 0, ja = 4	4
nein = 0, ja = 2	2
nein = 0, ja = 3	3

GB - 05a: Bodengebundene Fassadenbegrünung (Gebäude): Verbesserung vom Raum- und Mikroklima sowie Ortsbild. <b>Z.T. nicht vereinbar mit Hygienestandards von Unternehmen (z.B. Lebensmittelbetrieben).</b>		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. <b>Z.T. nicht vereinbar mit Hygienestandards von Unternehmen (z.B. Lebensmittelbetrieben).</b>	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		nein = 0, ja = 2	2
WE - 02: Solarenergienutzung passiv: Ausgedehnte Fensterflächen auf der Südseite von Gebäuden. Kombination mit Belüftungssystemen und Sonnenschutz	<b>Bleibt drin!</b> Auf Vorkehrungen gegen Vogelschlag ist zu achten (z.B. Einbringen von "Gittern", um den Vögeln eine "Barriere" zu signalisieren)!	nein = 0, ja = 1	1
WE - 03: Abwärme- und Umgebungswärmenutzung, Wärmepumpen: Kostenermittlung über Energiekonzept. Vorhandene Energie kann genutzt werden. Erhöhter Strombedarf, Wirtschaftlichkeit ist im Einzelfall zu prüfen		nein = 0, ja = 3	3
IN - 03: Fahrradparkplätze / -garagen: Sicherheitsaspekt zur Unterstützung bei der Wahl des Verkehrsmittels zugunsten von Fahrrädern, E-Bikes und Pedelecs		nein = 0, ja = 2	2
LIS - 01: Ladeinfrastruktur E-Bikes, Pedelecs, E-Roller (Zweiräder): Steckdosen oder Ladevorrichtungen auf Betriebsgelände		nein = 0, ja = 1	1
LIS - 02: Ladeinfrastruktur für elektrische Kraftfahrzeuge: Wird zunehmend zum Standard. <b>Die Netzinfrastruktur muss darauf ausgelegt sein!</b>		nein = 0, ja = 1	1
<b>Summe</b>			<b>36</b>

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/2025/14057  
öffentlich

Lübeck, 29.08.2025

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Nina Maaß (E-Mail: nina.maass@luebeck.de Telefon: 122 - 6124)

## Kleingartenentwicklungskonzept Hansestadt Lübeck 2025

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
15.09.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.10.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
07.10.2025	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
13.10.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
11.11.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.11.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft nimmt das Kleingartenentwicklungskonzept 2025 zur Kenntnis und beauftragt den Bürgermeister,

1. die im Kleingartenkonzept dargestellten Flächenkonzepte für die (Teil-)Umnutzung der Anlagen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bauleitplanerisch umzusetzen.
2. die im Kleingartenkonzept aufgeführten Potenzialflächen zur Neuanlage von Kleingärten im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bauleitplanerisch umzusetzen.
3. den Kreisverband bei der Einrichtung einer Stelle für eine Bürokräft zu unterstützen.

### Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmend
3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz	Zustimmend
5.660 Stadtgrün und Verkehr	Zustimmend

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

 Ja  
 Nein- Begründung:

Die Belange von Kindern und Jugendlichen sind nicht betroffen.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	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:**

Anlass für diese Beschlussvorlage ist zum einen, dass die Hansestadt Lübeck Erkenntnisse darüber erlangen möchte, welche Kleingartenanlagen zukunftsfähig sind (und das sind die weitaus meisten), aber auch, wo die Perspektiven langfristig eher negativ sind. Dass in den letzten Jahren aufgrund hoher Leerstände immer wieder Kleingartenanlagen aus der Nutzung genommen werden mussten, unterstreicht die Erfordernis eines Konzeptes. Aus Sicht der Verwaltung sollten für problematische Flächen rechtzeitig auch Umnutzungsperspektiven entwickelt werden. Dieses Konzept stellt somit auch eine Zuarbeit zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dar, der diese Umnutzungsperspektiven planerisch vorbereiten kann. Für das vom Land geförderte städtische Flächenmanagement ist die Beschäftigung mit Kleingärten sinnvoll, da sie – sofern eine Umnutzung zu empfehlen ist – einen wertvollen Beitrag zur Innenentwicklung leisten können. Nicht nur als potenzielle Bauflächen, sondern auch für die Aufwertung innerstädtischer Grünräume und die Anpassung des Siedlungsgebietes an den Klimawandel.

Zur Akzeptanz der Vorlage ist es wichtig, anzuerkennen, dass einige (Teil-)Flächen der Lübecker Kleingartenanlagen schlicht nicht als solche geeignet sind, wodurch auch die Kleingartenvereine in Schieflage geraten können. Das Konzept soll das Kleingartenwesen in Lübeck daher stärken und ist inhaltlich mit dem Gemeinnützigen Kreisverband Lübeck der Gartenfreunde e.V. abgestimmt. Zudem wurden den vom Beschlusspunkt 1 betroffenen Vereinen die Ergebnisse des Konzeptes vorgestellt.

### Zu Beschlusspunkt 1:

Kleingärten sind ein elementarer Baustein des städtischen Grüns. Sie dienen als Erholungsraum und sozialer Treffpunkt für breite Bevölkerungsgruppen, übernehmen eine wichtige Funktion im Biotopverbund und wirken als ökologische Ausgleichsräume in der Klimaanpassung – auf Quartiers- und gesamtstädtischer Ebene. Allerdings konnte im Rahmen einer langjährigen Beobachtung (Kleingartenkonzept von 2004 + Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“ (VO/2019/08220)) festgestellt werden, dass Teile der Lübecker Kleingärten langfristig von strukturellem Leerstand betroffen sind und wahrscheinlich auch zukünftig nur eine geringe Nachfrage erfahren. Verdeutlicht wird dies durch mehrere Aufgaben von Kleingartenvereinen und Flächenrückgaben an die Hansestadt Lübeck in den vergangenen Jahren.

Auch der Gemeinnützige Kreisverband Lübeck der Gartenfreunde e.V. bestätigte die Notwendigkeit sich mit den langfristigen Perspektiven bestimmter Anlagen auseinander zu setzen, da sich die Leerstandssituation (u. a. durch die demografische Entwicklung) zuspitze und der Fortbestand einiger Vereine perspektivisch in Frage zu stellen ist. Diese ernstzunehmende Leerstandsproblematik in Lübeck wird auch im aktuellen Landtagsbericht zum Sachstand des Kleingartenwesens in Schleswig-Holstein (Drucksacke 20/2548) hervorgehoben.

Gleichzeitig ist es in Anbetracht sich weiter verschärfenden Nutzungskonkurrenzen und Flächenknappheit notwendig, strategische Entwicklungsgrundsätze und konkrete Maßnahmen zu erarbeiten, um das Kleingartenwesen in Lübeck einerseits langfristig zu schützen und andererseits einen nachhaltigen Umgang der städtischen Flächenentwicklung zu sichern, denn nicht benötigte Kleingartenflächen bieten Möglichkeiten für andere Nutzungen.

Neben den übergeordneten Grundsätzen zur Stärkung des Kleingartenwesens zeigt das Kleingartenkonzept auf, welche Anlagen in der Hansestadt Lübeck aufgrund ihrer Standort-eignung, ihres Funktionszustands sowie der Entwicklungsdynamik als Kleingartenanlage zukunftsfähig sind und welche nicht. Es veranschaulicht zudem, welche Teilflächen entsprechender Anlagen sich für eine Umnutzung eignen.

Eine langfristige (Teil-)Umnutzung eignet sich zusammengefasst für die folgenden Kleingartenanlagen:

Anlage	Entwicklungsziel	Flächenanteil der Anlage für Umnutzung	Entwicklungsperspektive Kleingartenkonzept
Oberes Eichholz	Teilumnutzung	34 % (2,7 ha) 16 % (1,3 ha)	Siedlungsentwicklung Natur und Erholung
Travetal	Teilumnutzung	56 % (7,5 ha)	Natur und Erholung Klimaanpassung und Bodenschutz
Lauerhofer Feld	Teilumnutzung	44 % (7 ha) 6 % (1 ha)	Siedlungsentwicklung Natur und Erholung
Herrendamm/ Herrengarten	Teilumnutzung	23 % (7 ha) 13 % (4 ha)	Natur und Erholung Erneuerbare Energien
An der Industriebahn	Umnutzung	100 % (6.000 qm)	Siedlungsentwicklung
Speckmoorstraße	Umnutzung	100 % (6 ha)	Natur und Erholung
Geniner Straße	Umnutzung	100 % (1,2 ha)	Natur und Erholung

#### Zu Beschlusspunkt 2:

Eine ganzheitliche Betrachtung des Kleingartenwesens in Lübeck umfasst nicht nur die Überprüfung bestehender Anlagen, sondern auch den Umgang mit Kleingartenanlagen in unterversorgten Stadtteilen und Quartieren bzw. dessen Neuschaffung.

Bei der Neuausweisung von Flächen gilt es, den räumlichen Bezug zu verdichtetem „gartenlosen“ Wohnungsbau herzustellen und, wenn möglich, diese im Zusammenhang übergeordneter Freiflächenplanung mitzudenken.

Es gilt festzuhalten, dass die Versorgungssituation mit öffentlichen Grünflächen inkl. Kleingartenanlagen je nach Stadtteil differenziert zu betrachten ist. Vor allem in St. Lorenz Nord und St. Lorenz Süd besteht die Herausforderung, ausreichend Erholungsflächen zu erhalten und zu schaffen. In dem Kapitel Prüfflächen für Neuanlagen werden Potentialräume vorgeschlagen, die deutlich unter den üblichen Größen für Kleingartenanlagen liegen (städtische Zwischenräume, Innenhöfe etc.). Es ist klar, dass hier nicht im Sinne eines typischen Dauerkleingartens nach BKleingG gedacht werden kann. Hier braucht es flexible und individuelle Lösungen urbaner Gärten, die z. B. ein nachbarschaftliches Gärtnern ermöglichen, das vorhandene Grün in Wert setzt und für die Bewohnenden nutzbar macht. Die Organisations-

formen dieser neuen Gartenformen sind je nach Initiative unterschiedlich strukturiert. Orientierung dafür geben bestehende Netzwerke, z. B. im Rahmen des Projektes „Essbare Stadt“ des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird geprüft, welche der vorgeschlagenen Potenzialfläche dargestellt werden können. Dabei ist die bestehende Eigentumsituation zu berücksichtigen.

#### Zu Beschlusspunkt 3:

2024 wurde bekannt, dass die Geschäftsstelle des Kreisverbands kurzfristig kein kaufmännisches Personal mehr haben wird, die Nachfolge nach Renteneintritt der Geschäftsstellenleitung ist ungeklärt. Hier entsteht eine personelle Lücke, die dringend geschlossen werden muss, um bürokratische Tätigkeiten und die Funktionsfähigkeit des Verpächter-Pächter-Verhältnisses sicherzustellen. Auch die Besetzung von Vorstandsposten würde sich ohne Hilfe einer Geschäftsstelle als schwierig erweisen. Die Hansestadt Lübeck nimmt jährlich ca. 800.000,00 Euro durch die Verpachtung der Kleingartenanlagen ein.

Die Hansestadt Lübeck unterstützt den Kreisverband darin, eine Personalstelle zu schaffen, die die Funktionsfähigkeit des Gemeinnützigen Kreisverbands Lübeck der Gartenfreunde e.V. als Generalpächterin der Kleingartenflächen der Hansestadt Lübeck aufrechterhält und die bisherigen Büro- und Verwaltungstätigkeiten des Kreisverbandes übernimmt. Ob hier eine finanzielle Unterstützung erforderlich ist, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

#### **Anlagen:**

Anlage 1      Kleingartenkonzept Teil II Hansestadt Lübeck 2025

Senatorin Joanna Hagen



# Kleingartenentwicklungskonzept

## Hansestadt Lübeck

2108

# Kleingartenkonzept Teil II

Stand 2025

Hansestadt Lübeck  
Fachbereich Planen und Bauen  
Stadtplanung und Bauordnung  
Abteilung Stadtentwicklung  
Mühlendamm 12 | 23552 Lübeck  
(0451) 115  
stadtplanung@luebeck.de  
www.luebeck.de



1. Einführung .....	4
1.1 Anlass und Ziel des Kleingartenentwicklungskonzept Teil 2.....	4
1.2 Ausgangslage: Grundlagenanalyse 2019 (Kleingartenkonzept Teil 1) .....	5
1.3 Vorgehen .....	6
2. Kleingartenwesen in Lübeck .....	7
2.1 Bestandsentwicklung seit 2019 .....	7
2.2 Akteure & Perspektiven .....	7
3. Fünf Grundsätze für die Kleingartenentwicklung in Lübeck .....	9
EXKURS: Kleingärten weiterdenken I Gute Beispiele.....	11
4. Entwicklungsziele und Maßnahmen.....	14
4.1 Erhalt der Anlagen (E1) .....	14
4.2 Erhalt und Inwertsetzung der Anlagen (E2).....	15
4.3 Erhalt mit Umstrukturierungs- bzw. Umnutzungspotential in Teilbereichen (E3).....	16
4.4 Umnutzung der Anlage (E4).....	18
EXKURS: Rahmenbedingungen und Modellvorgehen für eine Bauflächenentwicklung (Bundeskleingartengesetz) .....	19
4.5 Prüfflächen für Neuanlagen.....	20
4.6 Übersicht der Anlagen & anlagenbezogene Entwicklungsziele.....	25
5. Anlagenbezogene Maßnahmenbündel .....	27
5.1 Erhalt mit Umstrukturierungspotential.....	28
5.1.5 Überblick Anlagen mit langfristigem Entwicklungspotential .....	44
5.2.1 Flächen nach Kategorie E4.....	46
6. Abschließende Empfehlungen .....	48
6.1 Umsetzung und Finanzierung von Vorhaben im Bestand.....	48
6.2 Bedarfsorientierte Neuanlagen.....	49
6.3 Organisationsstrukturen und Zusammenarbeit.....	50
7. Zusammenfassung & Ausblick.....	51
7.1 Flächenbilanz und Versorgungsgrad .....	51
7.2 Ausblick .....	52
Literaturverzeichnis .....	53

Abbildung 1: Entwicklungsprozess Kleingartenkonzept.....	6
Abbildung 2: Akteur:innenstruktur .....	8
Abbildung 3: Entwicklungsziele.....	14
Abbildung 4: Erreichbarkeitsanalyse von Kleingartenanlagen im Stadtgebiet.....	20
Abbildung 5: Anlagenbezogene Entwicklungsziele .....	26
Abbildung 6: Übersicht Entwicklungskonzept .....	27
Abbildung 7: Maßnahmenübersicht .....	27
Abbildung 8: Analyse Eichholz.....	28
Abbildung 9: Konzept Oberes Eichholz.....	30
Abbildung 10: Vorgehensstruktur Oberes Eichholz .....	32
Abbildung 11: Flächenbilanz Oberes Eichholz .....	33
Abbildung 12: Analyse Herrendamm / Herrengarten .....	33
Abbildung 13: Konzept Herrendamm / Herrengarten.....	35
Abbildung 14: Vorgehensstruktur Herrengarten/Herrendamm .....	36
Abbildung 15: Flächenbilanz Oberes Eichholz .....	36
Abbildung 16: Analyse Travetal.....	37
Abbildung 17: Konzept Travetal .....	38
Abbildung 18: Vorgehensstruktur Travetal .....	40
Abbildung 19: Flächenbilanz Travetal .....	40
Abbildung 20: Inspirationen Entwicklung Travetal .....	40
Abbildung 21: Analyse Lauerhof .....	41
Abbildung 22: Konzept Lauerhof .....	42
Abbildung 23: Vorgehensstruktur Lauerhof.....	44
Abbildung 24: Flächenbilanz Lauerhof .....	44
Abbildung 25: Anlagen mit langfristigem Entwicklungspotential .....	45
Abbildung 26: Konzept an der Industriebahn .....	46
Abbildung 27: Speckmoorstraße .....	47
Abbildung 28: Konzept Geniner Straße .....	48
Abbildung 29: Flächenbilanz Gesamt.....	51

# 1. Einführung

## 1.1 Anlass und Ziel des Kleingartenentwicklungskonzept Teil 2

Kleingärten sind ein elementarer Baustein des städtischen Grüns. Sie dienen als Erholungsraum für breite Bevölkerungsgruppen, übernehmen eine wichtige Funktion im Biotopverbund und wirken als ökologische Ausgleichsräume in der Klimaanpassung – auf Quartiers- und gesamtstädtischer Ebene. Die Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“ von 2019 setzt sich bereits inhaltlich mit den übergeordneten Trends lokaler Gegebenheiten auseinander und empfiehlt eine Erarbeitung von anlagenorientierten Entwicklungsperspektiven. Im Zuge der Corona Pandemie (2020-2023) veränderte sich vielerorts der Stellenwert und die Nachfrage von Kleingartenanlagen. Vor allem im urbanen Raum stieg die Nachfrage deutlich an (vgl. Deutscher Bundestag 2021). Auch in Lübeck wurde das Kleingartenwesen in dieser Zeit wieder attraktiver (vgl. LN Artikel 13.03.21: Die eigene Parzelle: Kleingärten so beliebt wie nie). Diese vermeintliche Trendverschiebung veranlasste es, die zentralen Erkenntnisse von 2019 nochmal systematisch zu überprüfen.

Ferner ist es in Anbetracht sich weiter verschärfenden Nutzungskonkurrenzen und Flächenknappheit für potentielle Siedlungsentwicklungen notwendig, strategische Entwicklungsgrundsätze und konkrete Maßnahmen zu erarbeiten, um das Kleingartenwesen in Lübeck langfristig zu schützen und gleichzeitig einen nachhaltigen Umgang der städtischen Flächenentwicklung zu sichern.

Die Auseinandersetzung mit einer strategischen Flächenentwicklung, und damit auch mit den

### **Grundlagenbeschluss zum FNP 2022 (VO/2021/10558-08-01):**

„Im FNP werden [...] 35 ha Wohnbaufläche und 250 ha Gewerbefläche (jeweils brutto; zusätzlich zu den bereits laufenden B-Plänen und den bereits im Wartestand befindlichen Planungsvorhaben) dargestellt.“

Flächen für Dauerkleingärten in Lübeck, wird durch den aktuell laufenden Neuaufstellungsprozess des Flächennutzungsplans (FNP) zusätzlich relevant.

Im Rahmen des Kleingartenentwicklungskonzeptes Teil 2 (KGEK), gilt es, eine Übersicht über diejenigen Anlagen zu erarbeiten, die auch im Rahmen der FNP-Neuaufstellung als „Dauerkleingärten“ planungsrechtlich zu sichern sind. Das KGEK hat dementsprechend eine Doppelfunktion. Es hat das Ziel eine akteursübergreifend abgestimmte Grundhaltung zu den Perspektiven der Kleingartenanlagen zu entwickeln und bildet die Grundlage für die konkrete Maßnahmenplanung auf lokaler Ebene.

Das KGEK knüpft dabei an den empfohlenen Handlungsschritten aus der Grundlagenanalyse 2019 an und befasst sich mit der Fragestellung wie das bestehende Flächenangebot an die Nachfrage angepasst werden kann und wie die langfristige Sicherung von Kleingartenanlagen mit einer nachhaltigen Flächenentwicklung in Lübeck in den Einklang zu bringen ist.

Im Sinne übergeordneter Grundsätze für das Kleingartenwesen werden anlagenbezogen Entwicklungsperspektiven formuliert. Zu schützende Anlagen werden identifiziert, Maßnahmen zur Qualifizierung vorgeschlagen sowie Entwicklungsperspektiven für potentiell abgängige Anlagen(bereiche) aufgezeigt.

Neben räumlichen Maßnahmen nimmt das Konzept abschließend Bezug auf organisatorisch-strukturelle Herausforderungen, die den Fortbestand des Kleingartenwesens unterstützen und die Gestaltungsmöglichkeiten der Vereine bewahren und stärken.

Dabei soll betont werden, dass die Fortentwicklung und Stärkung des Kleingartenwesens auch im KGEK vordringliche Maßgabe ist. Eine Infragestellung der Kleingartennutzung soll im FNP nur dann erfolgen, wenn der derzeitige Zustand und die Zukunftsperspektive von Kleingärten augenscheinlich negativ zu beurteilen ist.

## 1.2 Ausgangslage: Grundlagenanalyse 2019 (Kleingartenkonzept Teil 1)

Grundlage für die konzeptionelle Auseinandersetzung mit den städtischen Kleingartenflächen ist die 2019 fertiggestellte Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“ (VO/2019/08220). Neben der grundlegenden Aufarbeitung rechtlicher Rahmenbedingung, dem Angebot und der Nachfrage, sowie der sozialen, städtebaulich-freiraumplanerischen und ökologischen Bedeutung wurden im Rahmen der Analyse Lübecks Kleingartenanlagen nach Standorteignung, Anlagenzustand und Entwicklungsdynamik untersucht und bewertet. Im Ergebnis konnten Zusammenhänge zwischen Anlagenzustand und Entwicklungsdynamik erkannt, sowie problematische und gut funktionierende Anlagen identifiziert werden.

Es wurde geschlussfolgert, dass die Standorteignung einen wesentlichen Ausschlag dafür gibt, ob eine Anlage funktioniert oder nicht. Bei Anlagen mit eindeutig negativen Standorteigenschaften (z.B. stadträumliche Lage, Verschattung, ÖPNV-Anbindung oder Lärm) und einer negativen Entwicklungsdynamik (vermehrt Leerstand, Vandalismus oder Pflegezustand der Anlage) wäre zu klären, ob Unterstützungsmaßnahmen angezeigt sind, ob eine Konsolidierung auf kleinerer Fläche oder ob eine langfristige Schließung sinnvoll wäre.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Analyse gut funktionierende Anlagen (und diese stellen die Mehrheit dar) auch langfristig nachgefragt und in gutem Zustand verbleiben werden.

Neben diesen eindeutigen Fällen, wurden auch Anlagen erkannt, die trotz guter Standorteignung eine sehr negative Entwicklungsdynamik aufzeigen. Bei diesen Standorten muss im Einzelfall bewertet werden, welche Eingriffe ggf. für eine Attraktivitätssteigerung sorgen und welche Faktoren die Revitalisierung beeinflussen können.

Die Grundlagenanalyse bietet also eine fundierte Basis für die konkreten Maßnahmenempfehlungen, die im Rahmen dieses Entwicklungskonzepts formuliert werden.

## 1.3 Vorgehen

Ausgangslage für die Konzeptentwicklung bildet die Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“ von 2019. Diejenigen Anlagen, die im Rahmen der Analyse hinsichtlich ihres Standortes, ihres Zustandes und ihrer Dynamik als überwiegend problematisch bewertet wurden, wurden im Rahmen einer Standortbegehung sowie der qualitativen Datenanalyse zur Anlage im Mai 2023 und 2024 erneut auf ihren Zustand untersucht. Ergebnisse aus geführten Gespräche mit Vertreter:innen der Kleingartenvereine sowie dem Kreisverband wurden miteinbezogen, um aktuelle Dynamiken in die Standortbewertungen und Maßnahmenentwicklung mit aufzunehmen.

Seit 2024 wird zudem das Freiraumprogramm Teil 2 der Hansestadt Lübeck bearbeitet. Die bisherigen Ergebnisse dieses Konzeptpapiers werden mit den Ansätzen für die Kleingartenentwicklung abgeglichen. Weitere grundlegende Planwerke für das Kleingartenentwicklungskonzept II ist das LEK „Erholung in Lübeck“ von 2010 sowie das städtische Klimaanpassungskonzept von 2019.

Durch den ständigen Abgleich mit den im Rahmen des FNP-Neuaufstellungsprozesses gewonnenen Erkenntnissen, konnten entsprechende Hinweise zu gesamtstädtischen Zielstellungen und Planungen im Kleingartenentwicklungskonzept berücksichtigt werden. Hilfreiche inhaltliche Anknüpfungspunkte für das KGEK bietet der Bericht „Kleingärten im Wandel“, 2019 verfasst durch den Landesverband Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V. sowie das 2017 von der gleichen Autor:innenschaft verfasste „Leitbild“ für Kleingärten.

In Rahmen eines iterativen Überarbeitungsprozesses mit unterschiedlichen Fachverwaltungen (Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Bereich Liegenschaften, Bereich Stadtgrün und Verkehr), wurde Ende 2024 das vorliegende Konzeptpapier inhaltlich abgestimmt und 2025 der Politik zur Beschlussfassung vorgelegt.

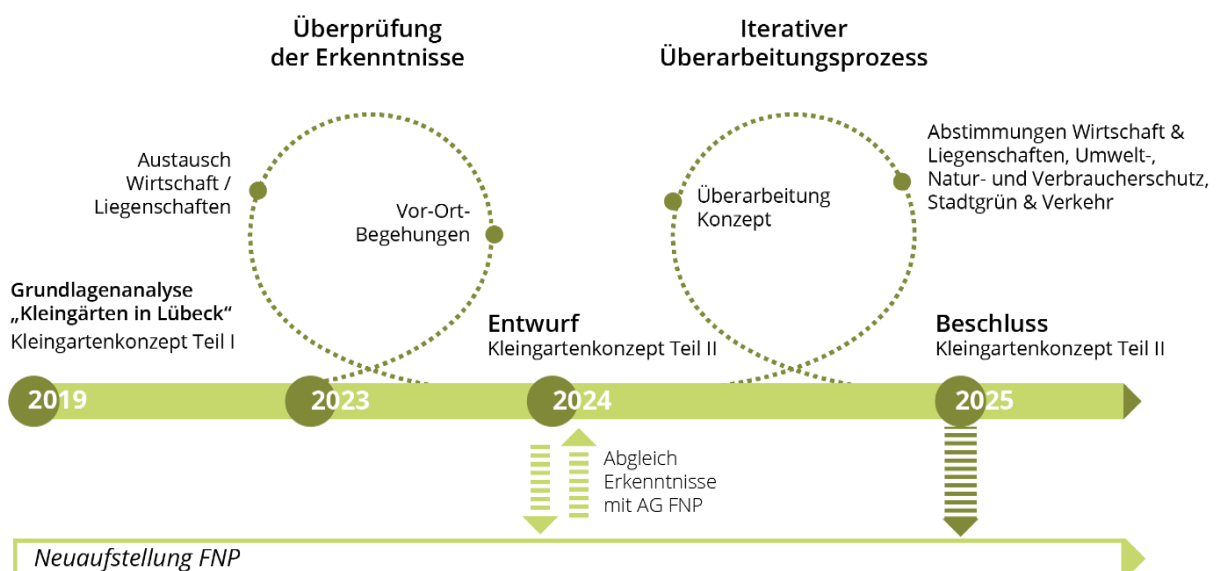


Abbildung 1: Entwicklungsprozess Kleingartenkonzept

## 2. Kleingartenwesen in Lübeck

### 2.1 Bestandsentwicklung seit 2019

Die Bedeutung städtischer Grünflächen für die Klimaanpassung sowie als Naherholungsraum ist unbestreitbar. Das Klimaanpassungskonzept und das in Arbeit befindliche Freiraumprogramm der Hansestadt Lübeck bekräftigen dies und durch die Häufung von Extremwetterereignissen und Hitzeperioden wächst die Relevanz städtischer Grün- und Freiräume stetig. Gleichzeitig weckt die wachsende Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbeflächen zunehmend Begehrlichkeiten nach einer möglichen Umnutzung verfügbarer (städtischer) Flächen, dazu gehören auch Kleingartenflächen.

In der Grundlagenanalyse 2019 wurde festgestellt, dass Lübeck im Bundesvergleich über eine gute bis sehr gute Ausstattung mit Kleingärten verfügt: rein rechnerisch teilen sich ca. 12 Haushalte eine Parzelle. Zieht man die gartenbezogenen Wohnformen von dieser Anzahl ab (ca. 33 %) teilen sich rein rechnerisch sogar 8-9 Haushalte eine Parzelle. Zur Einordnung: die Gartenamtsleiterkonferenz, kurz GALK, gibt als Orientierung den Richtwert von 8-12 Haushalten pro Parzelle an.

Im Rahmen des KGEK wurde dieser Versorgungsgrad (Haushalte pro Parzelle) erneut berechnet.

**Aktuell liegt dieser demnach bei 9-10.** Demnach herrscht im gesamtstädtischen Kontext nach wie vor – rein rechnerisch - ein Überangebot. Die Veränderungen des Versorgungsgrads resultieren aus größeren Flächenrückgaben, wie z.B. im Zuge der Umnutzung der Kleingartenanlage Buntekuh, die eine Reduktion des Parzellenbestands von etwa 750 Parzellen mit sich zog. 2024 machen Kleingartenanlagen gesamtstädtisch einen Flächenumfang von 367 ha aus, das entspricht etwa 8650 Parzellen.

Auf Stadtteilebene sind jedoch noch deutliche Unterschiede im Versorgungsgrad zu erkennen. Wie bereits in der Grundlagenanalyse 2019 festgestellt, handelt es sich dabei in der Altstadt, St. Lorenz Nord und St. Lorenz Süd um unterversorgte Stadtteile. Die Unterversorgung dieser Stadtteile bezieht sich hierbei nicht nur auf die Versorgung mit Kleingartenanlagen, sondern ganz allgemein auf die Versorgung mit nutzbaren öffentlichem Grün.

### 2.2 Akteure & Perspektiven

Die Organisationsstruktur der Kleingartenanlagen ist vielschichtig. Die Hansestadt Lübeck ist als Eigentümerin der Flächen Verpächterin. Sie hat das Interesse, Kleingartenanlagen zu sichern und diese wirtschaftlich und nachhaltig den Pächter:innen zu überlassen.

Der Kreisverband tritt als Generalpächter auf und vergibt die Anlagen an die ansässigen Vereine. Der Kreisverband berät und unterstützt diese – fachlich und organisatorisch. Die Vereine wiederum verpachten die verfügbaren Parzellen an Kleingärtner:innen und müssen dafür Sorge tragen, das Pacht eingenommen und über den Kreisverband an die Hansestadt Lübeck gezahlt werden kann.

Vereine und Kreisverband agieren hier überwiegend selbstverwaltend nach dem Bundeskleingartengesetz sowie Vereinssatzungen.

Wichtige kommunikative und organisatorische Schnittstelle über übergeordnete Anliegen stellt die Vertretung des Kreisverbands dar. Diese ist bisher mit einer hauptamtlichen Geschäftsstelle

besetzt sowie einem Vorstandsvorsitzenden, der sich für die Belange der Vereine sowie für übergeordnete, strategische Entwicklungsperspektiven einsetzt.

Eine funktionierende Geschäftsstelle ist für die Hansestadt Lübeck als Eigentümerin der Flächen von großer Wichtigkeit, da über diese Stelle die Pachtzahlungen an die HL verbucht werden.

Darüber hinaus bündelt sie Anliegen seitens der Nutzer:innen und ist eine wichtige Kommunikationsschnittstelle und Vermittlerin zwischen den unterschiedlichen Perspektiven und Interessen.

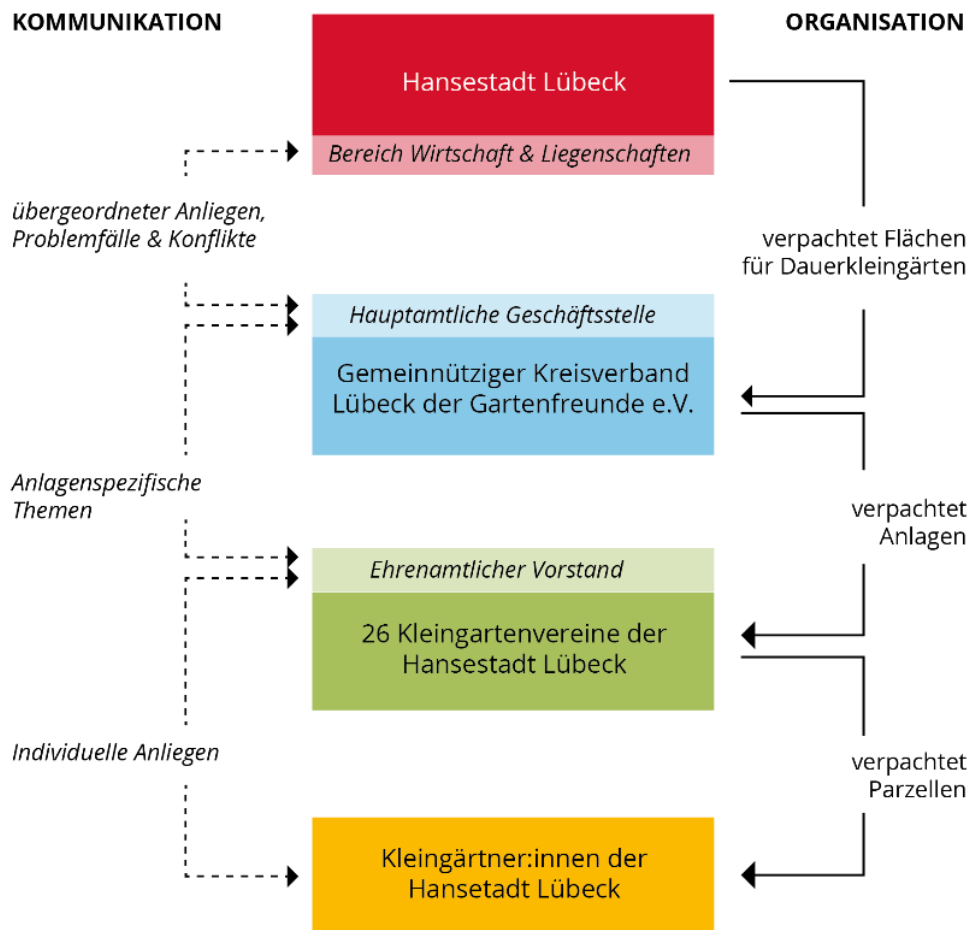


Abbildung 2: Akteur:innenstruktur

### 3. Fünf Grundsätze für die Kleingartenentwicklung in Lübeck

Der Blick auf die Akteursstruktur zeigt, dass verschiedene Belange und Interessen bei dem Kleingartenentwicklungskonzept beachtet werden müssen. Fünf Grundsätze dienen als übergeordneter Rahmen für die Kleingartenentwicklung in Lübeck und sollen auf die unterschiedlichen Perspektiven der Akteure einzahlen:

#### Grundsatz 1: Stadtweit erhalten

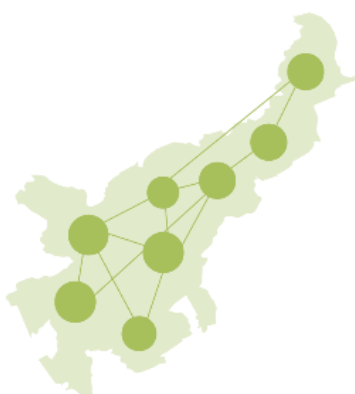


Übergeordnetes Ziel ist es, Kleingartenanlagen langfristig zu erhalten, zu stärken und ggf. neu zu schaffen. In der Nähe zu verdichteten Wohnquartieren sowie in mit Grün- und Erholungsflächen unterversorgten Stadtteilen sind Anlagen nachhaltig zu konsolidieren und zu entwickeln. Im Bestand gilt es dabei, die Leistungsfähigkeit der Vereine zu erhalten und mit vorsorglichen und zukunftsorientierten Maßnahmen finanzielle Risiken für die Vereine zu minimieren.

Anlagen mit schlechter Standorteignung sowie negativer Entwicklungsdynamik sind kritisch zu prüfen und möglicherweise zu verkleinern. In sehr großen Anlagen mit multiplen Problemlagen kann „Gesund schrumpfen“ hier ein wichtiges Stichwort sein. Dabei geht es auch um einen angemessenen Umgang mit öffentlichen Freiflächen, möglicherweise untergenutztes Freiraumpotential zu aktivieren und diese im Sinne des Gemeinwohls zugänglich zu machen.

Dieser Grundsatz entspricht auch den Zielen des Freiraumprogramms der Hansestadt Lübeck, welches entsprechend der erarbeiteten Leitbilder nach derzeitigem als zentrale Maßnahme vorgesehen wird, öffentliche erholungsrelevante Grünflächen zu erhalten und zu entwickeln.

#### Grundsatz 2: (Grün)räumlich vernetzen

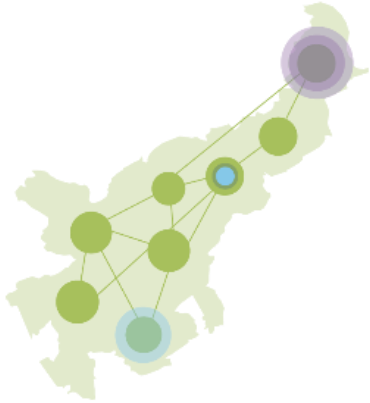


Mit zunehmender Siedlungsverdichtung gewinnt auch die Sicherung von Bebauung freizuhaltenen Flächen weiter an Bedeutung. Kleingärten als grüne Erholungsräume sind Bestandteil landschaftsplanerischer Grünzüge und damit als Freiraum gesichert. Sie wirken sich als Kaltluftschneisen positiv auf die Hitzeentwicklung der Stadt aus. Um die bestehenden Anlagen als zugängliche und attraktive Freiräume weiter zu qualifizieren, gilt es die Eingangssituationen, die innere Durchwegung und Verbindung der Anlagen mit angrenzenden Grünräumen zu verbessern. Diese qualitativen und quantitativen Verbesserungen der Aufenthalts- und Erlebnisqualität bewirken für die Anlagen als einzelne, aber auch für die Grünzüge in ihrer Gesamtheit einen Mehrwert – für die

Pächter:innen sowie die Öffentlichkeit. Die Inhalte dieses Grundsatzes finden sich auch im Freiraumprogramm wieder, in dem vorgesehen ist, Kleingartenanlagen für Durchwegung zu

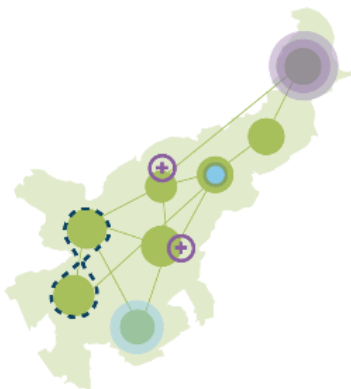
öffnen und punktuell öffentlich nutzbare Aufenthaltsbereiche zu etablieren. Mit dem Ziel das Netz der grünen Wege zum Spaziergehen und Fahrradfahren zu ergänzen.

### Grundsatz 3: Anlagenbezogen agieren



Zukunftsfähigkeit bedeutet Entwicklungsfähigkeit. Der Klimawandel, gesellschaftliche Trends und damit sich stetig verändernde Rahmenbedingung fordern von Städten immer mehr Flexibilität auf Neues zu reagieren. Auch Kleingartenanlagen als wichtiger Baustein von Städten sind diesen Veränderungen ausgesetzt. Wird festgestellt, dass Handlungsbedarf besteht, sind Entwicklungspotentiale im Einzelfall und anlagenbezogen zu formulieren, denn jede Anlage hat ihre eigenen Qualitäten, Herausforderungen und Strukturen. In welcher Form eine Veränderung des Bestands durch Aufwertungsmaßnahmen, bauliche Eingriffe oder sogar Nutzungsänderungen- oder Erweiterungen sinnvoll sind, liegt an den standortspezifischen Gegebenheiten.

### Grundsatz 4: Partnerschaftlich Neues erproben



Die Attraktivität einer Kleingartenanlage ist – neben strukturellen Gegebenheiten – vor allem geprägt durch das vorhandene Angebot. Entspricht das Angebot nicht der Nachfrage, entsteht ein Ungleichgewicht und es resultiert ein Leerstand, welcher langfristig den Fortbestand einer Anlage gefährden kann. Um dieser Tendenz entgegenzuwirken, kann eine Diversifizierung des Angebots sinnvoll sein. Neue, individualisierte Formen des Gärtnerns und des Gartenbewirtschaftens sprechen neue Nutzergruppen an, was langfristig wieder zu einer Belebung führt. Leerstand kann dazu genutzt werden, Modellprojekte neuer Gartenformen, wie z.B. Gemeinschaftsgärten, Kooperationen mit sozialen Trägern oder

flexible Pachtmodelle, zu erproben (s. Exkurs Kleingärten weiterdenken). Deutschlandweit gibt es bereits eine Reihe kreativer Ansätze und guter Beispiele für nachfrageorientierte Kleingartenanlagen, die für Lübeck als Orientierung dienen können. Zusammenarbeit und Kooperationen ermöglichen die Bündelung von Ressourcen und Kompetenzen und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Erprobung und Verwirklichung neuer Formen des Gärtnerns. Aber auch über lokale Einzelprojekte hinaus, ist eine enge Zusammenarbeit zwischen unterschiedlichen Akteur:innen sinnvoll, um sich langfristig und strategisch dem Erhalt und der Weiterentwicklung von Kleingartenanlagen zu widmen. Ein Austausch zwischen Stadt, Kreisverband und Vereinen ermöglicht den konstanten Einbezug unterschiedlicher Belange und schafft Verständnis zwischen den Perspektiven. Partnerschaftliche Netzwerke fördern ein lösungsorientiertes Handeln für großmaßstäbliche und kleinteilige Projekte im Sinne eines nachhaltigen Kleingartenwesens.

## EXKURS: Kleingärten weiterdenken | Gute Beispiele

### Projektgruppe Deckel A7

*Ersatzflächen, Kommunikation, Zusammenarbeit*

Durch den Ausbau und die Überdeckung der A7 in Hamburg mussten großflächig Kleingärten überplant und geräumt werden. Bis dato für Kleingärten genutzte Flächen werden für den Wohnungsbau freigemacht. 2009 beschloss die Hamburger Bürgerschaft, dass für jeden zu räumenden Garten vorab eine planungsrechtlich gesicherte Ersatzfläche bereitgestellt wird. Erst dann darf den Pächter:innen die Kündigung ausgesprochen werden. Um regelmäßig zu informieren und eine Anlaufstelle für die Pächter:innen zu schaffen, wurde seitens der Hansestadt Hamburg die Projektgruppe „Deckel A7“ etabliert. In Zusammenarbeit mit dem Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. werden Betroffene und Interessierte beraten und bei dem Umzug sowie der Neupachtung unterstützt.

Quelle: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/bezirksamt-eimsbuettel/themen/umwelt-natur-klima/deckel-schnelsen-59218>  
(letzter Aufruf: 30.08.24)

### Kleingarten-Kita

*Pilotprojekt, Umnutzung, Kooperation*

In Kooperation mit Architekturstudierenden wird in Leipzig ein Pilotprojekt initiiert, das das Ziel hat, naturnahe Kitas auf dem Gelände von Kleingartenanlagen zu schaffen (ähnlich dem Konzept des Waldkindergartens). Anders als die Nutzung als Ausflugskonzept, wird eine voll integrierte Kita geschaffen. Das Konzept sieht unterschiedliche Ausprägungen und konzeptionelle Ansätze vor: Kleingarten Kita mit Lauben, Kleingarten Kita mit Vereinshaus, Benachbarte Kita mit Kleingarten-Gruppen. Ziel ist es, das Projekt an zehn Standorten in Deutschland umzusetzen und auf ihre Machbarkeit zu untersuchen und zu begleiten (aktuelle Projektphase von 2023 bis 2025). Der Projektträger ist die Gesellschaft für Gemeinn e. V.

Quelle: <https://www.xn--gemeinn-strken-2qb.de/kindergarten-standortaufbau>  
(letzter Aufruf: 30.08.24)

### Seniorengarten „Ein Garten für die Seele“

*Neue Gartenformen*

In Neumünster, in der Gartenkolonie „Glück-Auf“, pachtet der Verein Herbstsonne e.V. Parzellen speziell für Personen im letzten Lebensabschnitt. Seit 2020 richtet sich das Angebot speziell an ältere Gärtner:innen, die einen eigenen Garten auf Grund von körperlicher Einschränkung alleine nicht mehr bewirtschaftet bekommen. Es gibt Hochbeete, um das Gärtnern bequemer zu machen, trotzdem funktioniert die Bewirtschaftung streng nach den Regeln des Kleingartengesetzes. Neben der sozialen Komponente mit anderen Senior:innen in den Austausch zu kommen, trägt der Garten zur Selbstversorgung bei. Bio-Produkte, die sich Senior:innen im Alltag oft nicht leisten können, können hier selbst geerntet werden.

Quelle: <https://www.herbstsonne-neumuenster.de/seniorengarten/>  
(letzter Aufruf: 30.08.24)

### Status „Seniorengarten“

*Modellcharakter, Pachtmodell*

Viele Ältere sehen sich nicht mehr in der Lage, eine eigene Parzelle zu bewirtschaften, v.a. nicht entsprechend den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes. Gärtnern ist jedoch für viele der Senior:innen seit Jahrzehnten ein wichtiger Bestandteil des Alltags. In Schwerin wurde daher der Status „Seniorengarten“ in die Satzung mit aufgenommen, der auf Antrag gewährt werden kann. So wird auch Senior:innen ü70 die Möglichkeit geboten, ihre Parzelle, trotz körperlicher Einschränkungen, behalten zu können. Der Status „Seniorengarten“ befähigt sie z.B. zur Vergrößerung der Rasenfläche, um den Pflegeaufwand zu verringern. Laut Satzung dürfen max. 10 % der Anlagen den Status „Seniorengarten“ haben. Es handelt sich um ein in Deutschland einmaliges Modell.

Quelle: <https://www.schwerin-ev.de/seniorengaerten.html>  
(letzter Aufruf: 30.08.24)

### **Leergärten zu Lehrgärten (Hanse-Obst e.V. Essbare Stadt Lübeck)**

*Neue Gartenformen*

Unter Anleitung eines Streuobstpädagogen entrümpeln Schüler:innen in der Kleingartenanlage Neuhof eine leerstehende Parzelle mit dem Ziel diese zum Muster-Naschgarten umzugestalten. Gemüse, Obst und Kräuter werden dort angebaut. Die Parzelle wird genutzt durch Schulklassen der Grundschule Schönböcken sowie des Burckhardt-Gymnasiums sowie durch die Garten-AG des Schulnetzwerks St. Lorenz Nord. Der Verein Hanse-Obst betreut dazu Schulgärten als obstpädagogische Projekte im Rahmen der offenen Ganztagschulen in Lübeck und wird durch die Initiative Essbare Stadt der Hansestadt Lübeck unterstützt.

Quelle: <https://www.hanse-obst.de/ag-obst-abenteuer-an-der-gks-ein-pilotprojekt-fuer-schleswig-holstein/> (letzter Aufruf: 30.08.24)

### **Interkulturelle Bielefeldt-Gärten Lübeck**

*Kooperation, Umstrukturierung*

Im Kleingartenverein Buntekuh, in der Anlage Rotenhausen, werden seit 2012 auf einer 2.000 qm großen Fläche (ehem. fünf leerstehende Parzellen), 14 Beete kooperativ bewirtschaftet. Ziel ist es, im solidarischen und interkulturellen Miteinander ökologische Gartenwirtschaft zu betreiben. Der Garten ist Begegnungs- und Lernort. Es werden neben Festen auch Seminare, Workshops und Ferienaktionen angeboten. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen sozialen Trägern umgesetzt: der Begegnungsstätte Haus der Kulturen e.V., dem Sprungtuch e.V., dem Landesverband, der Hansestadt Lübeck und natürlich mit dem Kleingartenverein Buntekuh.

Quelle: [https://2020.bundespreis-stadtgruen.de/wp-content/uploads/bsg-projektsteckbrief-5ea29ae06d72b\\_nominiert\\_159.pdf](https://2020.bundespreis-stadtgruen.de/wp-content/uploads/bsg-projektsteckbrief-5ea29ae06d72b_nominiert_159.pdf) (letzter Aufruf: 30.08.24)

### **„Schnuppergärten – Gärtnern auf Probe“**

*Pachtmodell*

Seit 2008 wurde im KGV Sonnenbad e.V. in Frankenthal mit geringem finanziellen Aufwand ein Schnuppergarten auf 400 qm Parzellenfläche errichtet. Es wurde eine Neuordnung in fünf kleine Parzellen und eine geteilte Laube geschaffen. Aus „kostenneutralem Provisorium“ wurde mit der Zeit eine dauerhafte Vereinseinrichtung mit einer hohen Nachfrage. Interessierte können drei Monate die Nutzung des Gartens testen und werden nach Bedarf „angelernt“ (30 % verloren nach dem Jahr das Interesse, 70 % gingen im Anschluss ein Pachtverhältnis ein). Da die Nachfrage so groß ist in diesem Verein, werden Parzellen nur noch über den „Schnuppergarten“ vergeben. Das Projekt wurde in Eigeninitiative des Vereins umgesetzt, es gibt keine Projektpartner und keine Förderung.

Quelle: BDG (Bundesverband Deutscher Gartenfreunde) (Hrsg.) 2011: Für eine bessere Zukunft – Projekte in Kleingärten, S. 40. Berlin/Bonn.

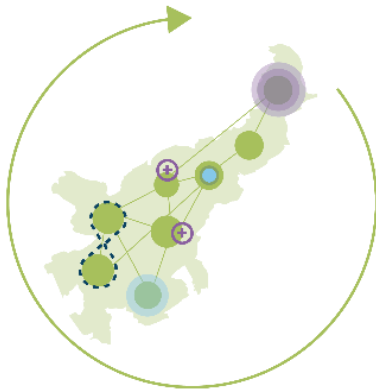
### **„Therapiegarten“**

*Kooperation*

Seit 2009 wird im Kleingartenverein Remscheid Stadt e.V. eine Parzelle an das sozialpsychische Zentrum Remscheid verpachtet. Die Gartenarbeit wird den Patient:innen als Teil der Therapie angeboten. Die Gärtner:innen werden ambulant betreut und erhalten Unterstützung von Fachberatern des Kleingartenvereins.

Quelle: [https://rp-online.de/nrw/staedte/remscheid/ein-garten-fuer-die-seele\\_aid-12677261](https://rp-online.de/nrw/staedte/remscheid/ein-garten-fuer-die-seele_aid-12677261) (letzter Aufruf: 30.08.24).

## Grundsatz 5: Flächen nachhaltig nutzen



Kleingartenanlagen befinden sich überwiegend auf städtischen Flächen, meist in integrierten Lagen. Aufgrund der planerischen Strategie der Innenentwicklung und dem landesplanerischen Grundsatz des „Flächensparens“, steigt der Nutzungsdruck in diesen integrierten Lagen besonders. Zwischen Flächenkonkurrenzen und Abwägungsdebatten (z.B. Klimaanpassung vs. Wohnraumschaffung), geht es konsequent darum, einen nachhaltigen Umgang mit (städtischen) Flächen auszuloten. Für die Kleingartenentwicklung bedeutet dies, ein genaues Augenmerk auf Anlagen mit gefestigtem Leerstand, Unternutzung und negativer Dynamik zu werfen und in Folge dessen ggf. die aktuelle Nutzung kritisch zu hinterfragen, aber

auch die freiräumlich-klimatisch bedeutsamen Flächen zu identifizieren und diese zu konsolidieren. Um einen nachhaltigen Umgang mit Flächen zu schaffen, sollte es das Ziel sein, den größtmöglichen Mehrwert – ökologisch, ökonomisch und aus sozialer Perspektive - der Fläche festzustellen und diesen in regelmäßigen Abstand zu evaluieren. Oberstes Ziel sollte immer der Erhalt der Kleingartennutzung sein – aber in Zeiten hoher Flächenkonkurrenz und geringen Flächenangebotes sollten Umnutzungen von nicht zukunftsfähigen Kleingartenflächen kein Tabu sein.

## 4. Entwicklungsziele und Maßnahmen

Der zentrale Grundsatz für die Entwicklung des Kleingartenwesens ist der flächendeckende Erhalt von Kleingartenanlagen. Orientiert an diesem Erhaltungsgrundsatz, wurden vier Entwicklungsziele formuliert. Die Zuordnung der Anlagen in die entsprechenden Entwicklungsziele erfolgt nach dem Kriterienkatalog der Grundlagenanalyse von 2019 (Standorteignung, Zustand, Dynamik).

Kategorie	Entwicklungsziel	Kriterien & Indikatoren
<b>E1</b>	Erhalt der Anlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anlagen mit i.d.R. guter Standorteignung (Lärm, Bodenbeschaffenheit, Bioklimatische Bedeutung, Verschattung, Einzugsgebiet, Naturraum, öffentliche Attraktivität, Anbindung)</li> <li>– guter Funktionszustand (Pflege, Ausnutzung, Leerstand, Vandalismus, Ausstattung)</li> <li>– stabile/positive Dynamik (Neuverpachtungen, Aktive Vereinskultur, funktionierende Gemeinschaftsarbeit)</li> </ul>
<b>E2</b>	Erhalt mit Inwertsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kleingartenanlagen mit mittlerer bis guter Standorteignung</li> <li>– abschnittsweise Defizite oder Mängel hinsichtlich des Funktionszustandes (z.B. Erschließung, Ausstattung)</li> <li>– stabile/positive Dynamik</li> </ul>
<b>E3</b>	Erhalt mit Umstrukturierungs- bzw. Umnutzungspotential in Teilbereichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kleingartenanlagen mit mittlerer Standorteignung</li> <li>– instabile Entwicklungsdynamik</li> <li>– bereichsweise Mängel und Funktionsverlust</li> </ul>
<b>E4</b>	Umnutzung der Anlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>– (kleine) Anlagen mit mangelnder Standorteignung (z.B. großfl. Vernässung, Lage im Überschwemmungsbereich)</li> <li>– Mangelhafter Funktionszustand</li> <li>– Negative Entwicklungsdynamik</li> </ul>
<b>N</b>	Potentialfläche für Neuanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage in mit Kleingärten unterversorgten Stadtteilen</li> <li>– Nähe zu verdichteten Wohnquartieren</li> <li>– Erweiterung oder Inwertsetzung bestehender Grünanlagen</li> <li>– Fläche für mind. 15 Parzellen à 225 qm (von 150 bis 300 qm)</li> </ul>

Abbildung 3: Entwicklungsziele

### 4.1 Erhalt der Anlagen (E1)

Anlagen mit guter Standorteignung und jene, die im Rahmen der Grundlagenanalyse sowie der erneuten Prüfung weiterhin funktionsfähig sind, werden der Kategorie E1 zugeordnet: Erhalt der Anlage. Hier wird davon ausgegangen, dass die Anlage auch langfristig eine wichtige Rolle im Freiraumverbund sowie als Freizeit- und Erholungsort übernimmt.

Trotz aktuell gegebener Funktionsfähigkeit können kommunikative und organisatorische Maßnahmen unterstützen, den dauerhaften Fortbestand der Kleingartenvereine bzw. Anlagen zu sichern.

Dazu zählt unter anderem eine zeitgemäße Öffentlichkeitsarbeit bzw. Öffentlichkeitswirksamkeit. Eine ansprechende Internetpräsenz ist für gemeinnützige Initiativen meist bereits Standard, doch im Bereich des Kleingartenwesens besteht teilweise noch Ausbaupotential. Websites erfüllen vor allem den Zweck der Außenkommunikation. Als digitales Schwarzes Brett, um auch auf Feste aufmerksam zu machen oder für eine interaktive Parzellensuche. Eine Internetpräsenz kann die Rolle der digitalen Visitenkarte übernehmen und beeinflusst den Eindruck, der von einer Anlage gewonnen wird. Sie kann darüber hinaus jedoch auch als praktikable interne Kommunikationsplattform dienen, auf der sich Gärtner:innen austauschen und unterstützen können. Gerade für die wenigen ehrenamtlichen Vorstände der Vereine kann die Plattform eine hilfreiche Unterstützung in der täglichen Arbeit sein, z.B. für die Mitteilung von Baustelleninfos oder die Weitergabe aktueller Termine für die regelmäßige Gemeinschaftsarbeit.

Öffentlichkeitswirksamkeit meint jedoch nicht nur die mediale Kommunikation, sondern auch die Wirkung im Stadtraum. Eine gute Erreichbarkeit mit Hilfe einer attraktiven Durchwegung innerhalb der Anlage sowie in umliegende Grünstrukturen helfen dabei, die Anlagen als erlebbaren Bestandteil der Stadtquartiere zu sehen.

Die Integration in die Umgebung funktioniert einerseits über die räumliche Erschließung und andererseits auch über die Zusammenarbeit mit lokalen Vereinen oder Projekten. Die Öffnung der Anlage zum Stadtteil kräftigt das Fundament der Vereinsarbeit über das Kerngeschäft hinaus und schafft ein Netzwerk von Partnerschaften, von denen die Kleingartenvereine langfristig profitieren können (z.B. Kooperationen mit sozialen Trägern, gemeinsame Feste etc.).

Die vorgestellten Maßnahmen beschreiben keine abschließende Aufzählung und sind auch auf die anschließenden Entwicklungsziele E2 und E3 übertragbar. Sie dienen als Orientierung und sind Ansatzpunkte für die Weiterentwicklung der Anlagen mit dem Ziel eines dauerhaften Fortbestands. Auch hier gilt der Grundsatz „Anlagenorientierung“: Für jeden Standort muss spezifisch bewertet werden, welche Maßnahmen realistisch umsetzbar sind und den vermeintlich größten Mehrwert haben. **Darüber hinaus liegen die Initiierung und Umsetzung dieser „weichen“ Maßnahmen in der Verantwortung der Vereine selbst. Die Hansestadt Lübeck kann hier ausschließlich beratend zur Seite stehen.**

## 4.2 Erhalt und Inwertsetzung der Anlagen (E2)

In das Entwicklungsziel E2 fallen diejenigen Anlagen, die gute Standorteigenschaften haben, jedoch abschnittsweise Mängel und Defizite vorweisen, dessen Behebung zu einer Aufwertung, dessen Vernachlässigung jedoch zu einer negativen Dynamik der Gesamtanlage führen kann.

Kleine, aber regelmäßige Maßnahmen in der Pflege und Herstellung von öffentlichen Zufahrten und Zuwegungen sind von hoher Bedeutung für die Funktionsfähigkeit und Eindruck der Anlage. Diese Maßnahme liegt in der Verantwortung der Hansestadt Lübeck.

Auch die räumliche Erreichbarkeit und Einbindung in das überörtliche Erschließungsnetz (z.B. ÖPNV) ist eine zentrale Eigenschaft für die Standorteignung. Hier ist bei Planungen die Anbindung der jeweiligen Anlage stets mitzudenken.

Die Attraktivität einer Lage hängt neben ihrer Erreichbarkeit auch von der inneren Erschließung ab. Kleingartenanlagen mit fehlenden Wegeverbindungen innerhalb der Anlage und fehlender Vernetzung wirken isoliert und inselartig, erwirken wenig Frequenz von Spaziergänger:innen und vermindern soziale Kontrolle. Mit der Schaffung von neuen Verbindungen und Zugängen im Rahmen von Neustrukturierungen einzelner Teilbereiche kann eine qualitative Aufwertung erreicht werden.

Aber auch größere Investitionen können nötig sein, die Anlage in Wert zusetzen, denn die Funktionsfähigkeit von Kleingartenanlagen ist beeinflusst von der Ausstattung mit Infrastrukturen. Die Aufenthalts- und Nutzungsqualität steigt mit der Ausstattung der Anlage: Merkmale wie Sanitäranlagen, Müllplätze, Wasseranschlüsse oder ein Geräteschuppen sind hier zu nennen. Gerade bei der Ansprache neuer, aber auch für die Zufriedenheit bestehender Pächter:innen, können diese Themen Argumente für oder gegen die Pacht einer Parzelle sein.

Für ein lebendiges Vereinsleben und die Arbeit des Vorstandes sowie anderer ehrenamtlicher Tätigkeiten sind Treffpunkte wie ein Vereins- oder Gemeinschaftshaus von hoher Wichtigkeit. Mitgliederversammlungen, Feste und andere Veranstaltungen finden an einem zentralen und lokalen Punkt statt, gleichzeitig bietet es Platz für die vereinsinterne Verwaltungsarbeit. Gute Bedingungen für ein Ehrenamt zu schaffen (und dazu gehört auch ein angemessener Tätigkeitsort) ist die Grundlage für den langfristigen Erhalt eines gesunden Kleingartenvereins.

**Auch hier ist wieder zu erwähnen, dass viele der Maßnahmen nicht im direkten Einflussbereich der Hansestadt Lübeck, sondern in der Selbstverwaltung der Vereine liegen.**

### 4.3 Erhalt mit Umstrukturierungs- bzw. Umnutzungspotential in Teilbereichen (E3)

Auch bei Anlagen, die grundsätzlich als erhaltenswert eingestuft werden, gibt es Teilbereiche, die von Leerstand und/oder einem schlechten Pflegezustand geprägt sind. Durch Umstrukturierungs- und Neuordnungsprozesse sollen bestehende Problemlagen gemindert und Teilflächen aufgewertet werden.

Eine Möglichkeit bietet beispielsweise die Teilung von sehr großen Parzellen (Parzellen mit einer Fläche von etwa 700-800 qm). Durch die Neustrukturierung durch Parzellenteilung kann ein neues Angebot geschaffen und eine Zielgruppe angesprochen werden, denen der Pflege- und Zeitaufwand mit einer vergleichsweise kleinen Parzelle ausreicht und dieser die Betreuung einer Parzelle trotz z.B. Berufstätigkeit ermöglicht. Bei Verpachtung beider Teilflächen kann bei gleicher Pachtfläche, der doppelte Mitgliedschaftsbeitrag erwirtschaftet werden. Durch diese Maßnahme ergibt sich also neben dem sozialen auch ein wirtschaftlicher Mehrwert.

In Folge dieser Maßnahme wird die Anzahl der Parzellen wieder erhöht und so eine Möglichkeit geboten den Ausgleich von zurückgenommenen Flächen auf der gleichen Anlage herzustellen.

Im Zusammenhang oder als Ergänzung zu flächenbezogenen Neustrukturierungsprozessen stellen die Umsetzung von „neuen Gartenwelten“ einen Ansatz dar, das bestehende Kleingartenangebot weiterzudenken. Nutzungen, die einen Mehrwert für das Leben im Quartier / Stadtteil bieten und mit dem Kleingartenwesen vereinbar sind (z.B. Interkulturelle Gärten, Seniorengärten, Kleingarten-Kita) können bestehenden Anlagen neue Impulse geben.

## Entwicklung als Fläche für Natur und Erholung

Kleingartenanlagen, die naturräumlich angebunden oder geprägt sind, stehen vor der Herausforderung einerseits die Kleingartenanlage gemäß Bundeskleingartengesetz in Stand zu halten und gleichzeitig angrenzende Landschaftsbestandteile unberührt zu lassen. Nicht selten bündelt sich der Leerstand der Anlagen in diesen konflikträchtigen Randbereichen, Senken und Feuchtgebieten, am Übergang zwischen Kleingartenanlage und Naturlandschaft. Durch Verschattung oder Vernässung verlieren Parzellen an Qualität und erschweren die Pflege. Die Attraktivität der Parzellen sinkt. Ist diese Dynamik einmal eingetreten, ist sie schwer und nur mit viel Aufwand der Vereine umkehrbar. Es gilt also rechtzeitig einen Pflegestandard gemäß BKleingG herzustellen (durch z.B. Baumfällungen, Instandhaltung von Wegen) oder diese Bereiche mit einer freiraumbezogenen Struktur nachzunutzen. Im Sinne eines „Gesund-Schrumpfens“ kann es ebenfalls sinnvoll sein, betreffende Parzellen komplett an die Hansestadt Lübeck zurückzugeben, um diese als Fläche für Natur und Landschaft zu entwickeln. Für die Entwicklung als Raum für Natur und Landschaft gibt es beispielhaft folgende Ausprägungen:

- Nutzung als Kompensationsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft, die an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen
- Renaturierung (z.B. im Rahmen eines Gewässerentwicklungskorridors)
- Parkanlage als Erweiterung der Erholungsfläche für die Öffentlichkeit (z.B. in mit Grün unterversorgten Stadtteilen)
- Freiflächen für bewegungsorientierte Angebote / Aktivitätsräume (z.B. Calisthenics-Park)

## Nutzung der Fläche für Klimaanpassung und Bodenschutz

Die natürlichen Gegebenheiten und Standorteigenschaften, wie Lage an Gewässern oder der Bestand von natürlichen Senken, können bewusst genutzt werden, um Maßnahmen zur Klimaanpassung voranzubringen. Starkregen- und Hochwasserereignisse werden im Zuge des Klimawandels weiter zunehmen, weshalb ein bewusster Umgang mit notwendigen Klimaanpassungsmaßnahmen unumgänglich wird. Für die Teilbereiche der Kleingartenanlagen sind folglich folgende Maßnahmenansätze zu empfehlen:

- Schaffung von Retentionsflächen (Natürliche und neu zu schaffende Senken zur Wasser-Zwischenspeicherung)
- Inszenierung und Freihaltung von Überschwemmungsbereiche (v.a. in Stadtgebieten mit erhöhter Überschwemmungsgefahr)

Auf Flächen, bei denen (gesundheitsgefährdende) Altlasten bekannt und dementsprechend eine langfristige kleingärtnerische Nutzung nicht mehr möglich ist, sind Untersuchungen und Bodensanierungen durchzuführen, um die Ressource Boden zu schützen und ggf. wieder nutzbar zu machen.

## Entwicklung als Fläche für erneuerbare Energie

Kleingartenanlagen liegen nicht selten angrenzend an großen Infrastrukturanlagen wie Bahntrassen oder Schnellstraßen. Bei durch Lärm beeinträchtigten Anlagen, ist bei Rückgabe von Teilbereichen eine Umnutzung der Fläche für z.B. Photovoltaik denkbar bzw. zu prüfen. Zu prüfen

ist auch, inwieweit eine Doppelnutzung aus Grünfläche und Energieerzeugung sinnvoll ist. Eine PV-Nutzung hätte den Vorteil, dass sie wirtschaftlich tragfähig ist und so die Aufwendungen für die Rücknahme von Parzellen ausgeglichen werden könnten. Neben Photovoltaik wären ebenfalls Solarthermie und Geothermie potentielle Nachnutzungen für entsprechende Anlagen.

### **Entwicklung als Siedlungsfläche**

Die Hansestadt Lübeck wurde durch Rechtsverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB bestimmt. Darüber hinaus gibt es den Grundlagenbeschluss zum Flächennutzungsplan (VO/2021/10558-08-01), der vorsieht, 35 ha Wohnbauflächen und 270 ha Gewerbefläche zusätzlich darzustellen. Bei Anlagen mit guter Standorteignung ist also eine Prüfung zur Eignung als Siedlungsfläche mitzudenken. Neben der Eignung von Flächen für Wohnen und Gewerbe ist über die Anforderungen aus dem FNP auch eine Nachnutzung für Gemeinbedarf oder Mischbauflächen zu prüfen.

Gerade bei sehr großen Anlagen könnte die Umwandlung von Teilflächen für Wohnen auch zu einem positiven Effekt für die bestehende Kleingartenanlage selbst führen, da potentiell eine neue Nachfrage im direkten Umfeld geschaffen wird. Darüber hinaus ist auch die wirtschaftliche Komponente mitzudenken. Die Rückgabe von Kleingartenfläche und die Räumung dieser ist mit nicht unerheblichen Kosten für die Hansestadt Lübeck verbunden. Auch durch die Schaffung und Vermarktung von Bauflächen könnten Unrentierlichkeiten aufgewogen werden. Generell ist die Kommunikation mit den betreffenden Vereinen proaktiv und frühzeitig voranzubringen, um möglichst einvernehmlich Lösungen zu finden.

## **4.4 Umnutzung der Anlage (E4)**

Grundsatz für die Weiterentwicklung der Dauerkleingärten in Lübeck ist der (Teil-) Erhalt der Anlagen. Dennoch sind einige wenige Fälle bekannt, bei denen ein langfristiger Verbleib der Anlage als Kleingarten, v.a. aufgrund der mangelnden Standorteignung in Kombination mit negativer Dynamik nicht zu empfehlen ist. Hier ist kritisch zu hinterfragen, wie die langfristige Umnutzung der Gesamtanlage realisierbar ist.

## EXKURS: Rahmenbedingungen und Modellvorgehen für eine Bauflächenentwicklung (Bundeskleingartengesetz)

*Vorbemerkung:* Rechtliche Beurteilung der Flächen als Dauerkleingärten ist zu klären. Entweder es existieren Bebauungspläne, die eine Kleingartennutzung festsetzen oder der zugrundeliegende Generalpachtvertrag wurde vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes geschlossen. Auch in diesem Fall werden die entsprechenden Flächen im Sinne eines Dauerkleingartens beurteilt.

Für das Vorhaben einer Umwandlung von Kleingartenflächen ist das Bundeskleingartengesetz zugrunde zu legen. Folgende Empfehlungen und Vorschriften sind im Prozess zu beachten.

- Die Hansestadt Lübeck stellt entsprechende (Teil-)Flächen der Anlagen im neuen Flächennutzungsplan dar. Dies ist keine formelle rechtliche Grundlage zur Kündigung eines Pachtverhältnisses, bekräftigt jedoch die Absicht der Hansestadt Lübeck.
- Neue Pachtverträge werden für die zukünftigen Bauflächen nicht mehr geschlossen. Für leerstehende Parzellen müssen Vereine im Gegenzug keine Pacht mehr entrichten. Die Verkehrssicherungspflicht bleibt für die gesamte Anlage bestehen.
- Beginn des B-Plan-Verfahrens: Eine Kündigung von Pachtverträgen (auch von Zwischenpachtverträgen) zum Zwecke der Nutzungsänderung ist nur möglich, wenn ein Bebauungsplan eine andere Nutzung festlegt. Eine Kündigung ist auch im Zuge des Aufstellungsverfahrens möglich (§ 9 (1) 4/5). § 9 schließt die einvernehmliche Beendigung des Pachtverhältnisses per Aufhebungsvertrag nicht aus.
- Die Anlage kann ab Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan drei weitere Gartensaisons erhalten bleiben.
- Die Hansestadt Lübeck zahlt den Vereinen Stilllegungsprämien, wenn eine Kleingartenparzelle aus der Nutzung genommen wird. Bei bislang genutzten, aber dann seitens der Pächter:innen gekündigten Parzellen zahlt die Hansestadt Lübeck eine Entschädigung in einer Höhe von 1.000 Euro an den Verein. Stillgelegte Parzellen werden durch die Stadt geräumt. Die Vereine gewährleisten eine anschließende Pflege des Grüns. Die Kosten hierfür übernimmt die Hansestadt Lübeck.
- Im Falle einer Kündigung seitens der HL sind die Pächter für ihre errichteten Anlagen und Anpflanzungen angemessen zu entschädigen (§ 11(1)). Die Entschädigung kann auch durch einen Investor erfolgen (§ 11 (2)). Grundlage der Bemessung ist die Richtlinie des Landesverbandes Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V. für die Bewertung und Entschädigung von Anpflanzungen und Anlagen nach § 11 (1) Bundeskleingartengesetz. Die Entschädigung wird in jedem Fall fällig – unabhängig davon, ob die Kündigung auf Grundlage eines Aufhebungsvertrages oder der Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgt.
- Da es sich um Dauerkleingärten handelt, ist im Falle einer Kündigung geeignetes Ersatzland bereitzustellen (§ 14 (1)). Der Ersatz soll möglichst in räumlicher Nähe oder in zu erhaltenden Teilen derselben Anlage angeboten werden.

## 4.5 Prüfflächen für Neuanlagen

Eine ganzheitliche Betrachtung des Kleingartenwesens in Lübeck umfasst nicht nur die Überprüfung bestehender Anlagen, sondern auch den Umgang mit Kleingartenanlagen in unterversorgten Stadtteilen und Quartieren bzw. dessen Neuschaffung.

Auf Basis der Grundlagenanalyse von 2019 ist für das Gebiet der Hansestadt Lübeck von einer guten bis sehr guten Versorgungslage auszugehen (8-10 Haushalte pro Parzelle). Rein rechnerisch „teilen“ sich auch 2024 noch 9-10 gartenlose Haushalte einen Kleingarten. Im Vergleich zu anderen Städten ist Lübeck damit gut versorgt.

Gleichzeitig wurde auf Ebene der Stadtteile festgestellt, dass die Versorgung mit Kleingärten vor allem in Teilen der Stadtteile St. Lorenz Nord und St. Lorenz Süd sowie der Altstadt gering ist. Diese Unterversorgung bezieht sich laut Freiraumprogramm 2024 nicht nur auf Kleingartenanlagen, sondern gilt für grüne Erholungsflächen insgesamt (vgl. Versorgungsanalysen, Freiraumprogramm Teil 2 2024). Der Versorgungsgrad ist also differenziert zu betrachten.

Auch Teile von St. Jürgen sind laut Grundlagenanalyse 2019 (vgl. Abb. 3) tendenziell unterversorgt, hier dominieren jedoch in vielen Quartieren auch gartenbezogene Wohnformen, weshalb die Notwendigkeit zur Schaffung von Neuanlagen hier als geringer eingeschätzt wird.

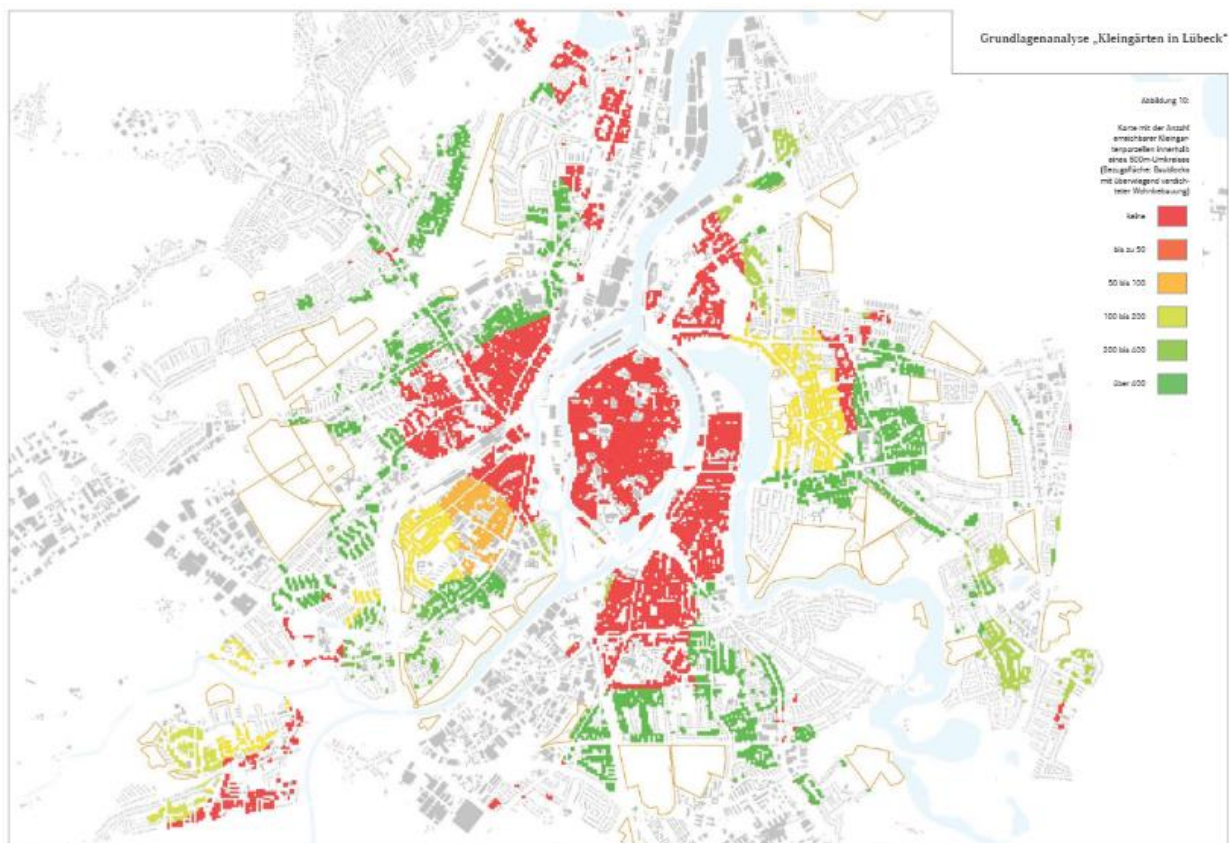


Abbildung 4: Erreichbarkeitsanalyse von Kleingartenanlagen im Stadtgebiet

Bei der Neuausweisung von Flächen gilt es, den räumlichen Bezug zu verdichtetem „gartenlosen“ Wohnungsbau herzustellen und, wenn möglich, diese im Zusammenhang übergeordneter Freiflächenplanung mitzudenken.

Nach § 3 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz soll ein Kleingarten nicht größer als 400 qm sein. Unter Einbezug verschiedener Referenzbeispiele aus anderen Städten, lassen sich bei Neuanlagen aber auch Parzellengrößen in deutlich kleinerem Maßstab, von 150 bis 300 qm, feststellen. Um eine Annahme treffen zu können, wie viele Parzellen aus Neuanlagen ungefähr geschaffen werden könnten, werden im Mittel 225 qm pro Parzelle angenommen. Auch in Lübecks Kleingartenbestand sind kleinere Anlagen vorzufinden. Die Anlage Dornshof in St. Lorenz Süd könnte dafür eine Orientierung sein. Die Anlage umfasst 12 Parzellen auf insgesamt etwa 2.900 qm. Die einzelnen Parzellen sind zwischen 200 und 260 qm groß.

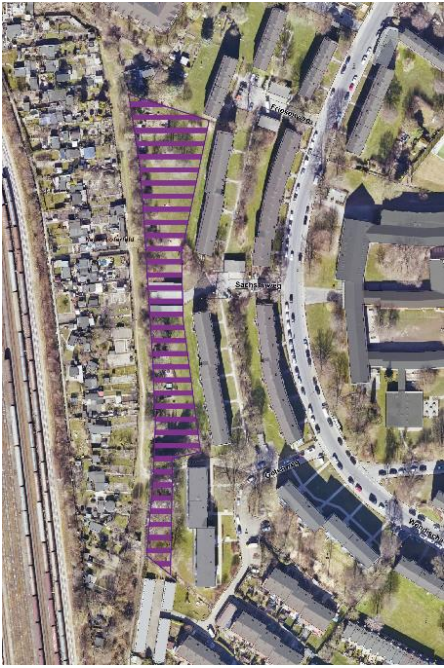
Zu prüfen ist, in wie fern bei Neuanlagen das „klassische“ Konzept der Dauerkleingärten nach BKleingG umzusetzen ist oder in welcher Form alternative Ideen des Gärtnerns (auf kleineren Flächen) umsetzbar sind. Gerade bei Freiflächen in großen Innenhöfen wären Ansätze des nachbarschaftlichen Gärtnerns (z.B. Mietergärten) zu prüfen.

Für eine kleingärtnerische Nutzung in verdichteten Stadträumen, wie es in St. Lorenz Nord und Süd der Fall ist, geeignete Flächen zu finden, stellt eine Herausforderung dar, denn (Frei-)Flächen sind rar und die Nutzungskonkurrenz stets hoch. Um dennoch ein möglichst systematisches Vorgehen zu gewährleisten, wurden unterschiedliche Freiraumtypologien auf Unternutzung und ihre Eignung zur Umnutzung zu Kleingartenanlagen geprüft:

- Innenhöfe von Blockrandbebauung
- Abstandsgrün im verdichteten Geschosswohnungsbau
- Parks
- Spiel- und Sportplätze
- Sonstige Landschaftsräume (bei denen bekannt ist, dass hier planungsrechtlich eine Kleingartenneuanlage gesichert ist)

Unter Einbezug der genannten Kriterien (Freiraumtypologien, Flächengröße, räumliche Nähe zu verdichtetem Wohnungsbau, Lage in „unterversorgten“ Quartieren) stellen folgende Flächen Suchräume dar, die sich potentiell für eine kleingärtnerische Nutzung eignen würden.

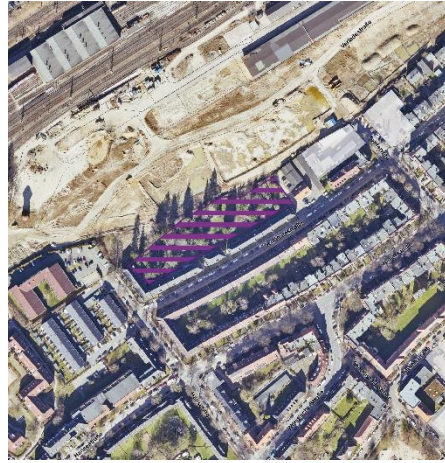
N1-SLs (Sachsenweg)	
Lage	St. Lorenz Süd, Sachsenweg, Flur 19, 15/46
Fläche	8.000 qm
Anzahl Parzellen	Ca. 35 (+/-)
FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	03-56-00 (WR)
Eigentum	privat
Derzeitige Nutzung	Garten, Garagenhof
Sonstige Hinweise	Angrenzend befindet sich Anlage Tulpenweg / Moislinger Allee (SLs2)



N2-SLs (Wendische Straße)	
Lage	St. Lorenz Süd, Wendische Straße / Pommersche Straße, Flur 13, 538/13 usw.
Fläche	3.600 qm
Anzahl Parzellen	Ca. 16 (+/-)
FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Eigentum	privat
Derzeitige Nutzung	Innenhof, Garten
Sonstige Hinweise	Umgebung geprägt von 50er/60er Jahre Siedlung 3 Geschosse  UNV: große, offene, besonnte Fläche, Freiraum sehr extensiv genutzt, Teilbereich Wildblumenwiese, einzelne junge Bäume, gut geeignet für Nachbarschaftsgärten



N3-SLs (Schützenstraße)	
Lage	St. Lorenz Süd, Schützenstraße, Flur 13, 708/5
Fläche	4.100 qm
Anzahl Parzellen	Ca. 18 (+/-)
FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Eigentum	privat
Derzeitige Nutzung	Garten, Grünfläche
Sonstige Hinweise	Angrenzend zum Neubaugebiet „Neue Meile“ / Alter Güterbahnhof,  im Baulückenkataster als Nachverdichtungspotential für Wohnen aufgeführt, da es in der Vergangenheit bereits Anfragen zur Bebauung gab



N4-SLIn (Wachtstraße / Ritterstraße)	
Lage	St. Lorenz Nord, Flur 14, Flurstück 223/10, 220/10, 256/11
Fläche	Ca. 2.900 qm
Anzahl Parzellen	Ca. 13
FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	Kein B-Plan
Eigentum	Privat
Derzeitige Nutzung	Grünfläche Innenhof
Sonstige Hinweise	



<b>N6-SJ (Vorrader Straße)</b>	
Lage	St. Jürgen, Flur 11, Flurstück 315, 413/64
Fläche	78.000 qm
Anzahl Parzellen	230-300
FNP	Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten
Planungsrecht	Vorrader Straße 09-12-00-I
Eigentum	HL
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Freiraum
Sonstige Hinweise	B-Plan ermöglicht es seit 1999 hier Kleingartenanlagen umzusetzen



## 4.6 Übersicht der Anlagen & anlagenbezogene Entwicklungsziele

Entsprechend der durgeführten Analysen ergibt sich für die Kleingartenanlagen in Lübeck folgende Zuordnung zu den vorgestellten Entwicklungszielen. Welche Maßnahmen in welchem Umfang kurz- bis langfristig sinnvoll sind, ist anlagenspezifisch zu beurteilen. Entsprechende Maßnahmenbündel werden in den anschließenden Detailkonzepten vorgestellt (Kapitel 5).

In der folgenden Tabelle werden alle Dauerkleingärten (ob in privater oder öffentlicher Hand) den Entwicklungszielen zugeordnet, um ein ganzheitliches Bild aufzuzeigen. Die Anlagen der Kategorien E1 und E2 umfassen langfristig funktionstüchtige Kleingartenanlagen mit punktuellm Optimierungsbedarf. Tendenziell gibt es hier kaum bis keinen Handlungsbedarf seitens der Verwaltung. Währenddessen weisen die Anlagen der Kategorie E3 und E4 mittlere bis schlechte Entwicklungen bis hin zum Funktionsverlust auf. Hier ist seitens der Verwaltung Handlungsbedarf notwendig. Innerhalb der gelben Kategorie wird zwischen Anlagen mit akutem Handlungsbedarf für Teilbereiche (dunkelgelb) und mit langfristigem Entwicklungspotential bei negativer Entwicklung und gleichbleibendem Bedarf (hellgelb) differenziert. Für die Flächen der roten Kategorie E4 werden vollständige Flächenrückgaben empfohlen. Die tatsächliche Einflussnahme auf die Entwicklung der Anlagen beschränkt sich jedoch ausschließlich auf die Flächen im Eigentum der Stadt. Die Übersichtskarte (Abb. 6) zeigt alle Kleingartenanlagen der Hansestadt Lübeck räumlich verortet und farblich zugeordnet in die entsprechenden Kategorien E1 bis E4.

Zielkategorien									
E1 Erhalt der Anlage		E2 Erhalt mit Verbesserungsmaßnahmen		E3 Erhalt mit Umstrukturierungspotential/ tlw. Umwandelungspotential		E4 Umwandlungspotential ganzer Anlagen			
Anlage	Luisenhof	Kü3	Senator Possehl Park I u. II	Kü1	Glückauf / Sonnenhügel / Eichengrund	Kü2	Speckmoorstraße (Privat)	Schl2	
	Moorweg	Kü5	Waldhusener Moorsee	Kü4	Lauerhof	SG10	An der Industriebahn	SG4	
	Krähenwald	Mo1	Unteres Eichholz	SG18	Oberes Eichholz	SG19	Geniner Straße	SL7	
	Märchentel	Mo2	Rektor H. Förster	SG3	Rittbrook	SG6			
	Otto-Straße	Schl1	Grüner Weg	SG5	Strecknitz I u II	SJ5			
	Tilgenkrug	SG1	Sonnenschein/ Sonnenhang	SLn1	Herrengarten I-IV	SLn5			
	Besenkamp	SG11	Edlersche Koppel	SLn3	Herrendamm	SLn6			
	Hohewarte I	SG12			Hugo-Distler-Str.	SLn8			
	Hohewarte III	SG12			Travetal	SLS5			
	Hohewarte II	SG13			Siechenbucht (Privat)	Tr3			
	Hof Hohewarte	SG14			Neuhof	SLn10			
	Am Bertramshof + Wallbrechtstr.	SG15			Rothenhausen	SLn9			
	Wakenitzfeld I und III	SG16							
	Hammer	SG17							
	Luisenstraße 12a	SG2							
	Schevenberg / Alexanderstr.	SG7,8							
	Exerzierkoppel	SG9							
	Elswigstraße	SJ1							
	Fahlenkampsweg	SJ2							
	Lübeck II (Privat)	SJ3							
	St. Jürgen	SJ4							
	Kleingartenpark 2000	SJ6							
	Struckteich	SLn4							
	Theophil	SLn7							
	Dornshof	SLs1							
	Tulpenweg /Moislinger Allee (Privat)	SLs2							
	Lachswehrrinsel	SLs3							
	Finkenberg II u. III	SLs4							
	Heidberg	SLs6							
	Steenkamp	Tr1							
St. Jürgen (privat)	SJ4								
Teutendorf-Hollbeck (privat)	Tr2								
							Bereits in Umnutzung:		
							Maienweg	X1	
							Spargelhof	X2	
							Flintenbreite	X3	
							Buntekuh	X4	
							Wallberg	X5	

Abbildung 5: Anlagenbezogene Entwicklungsziele

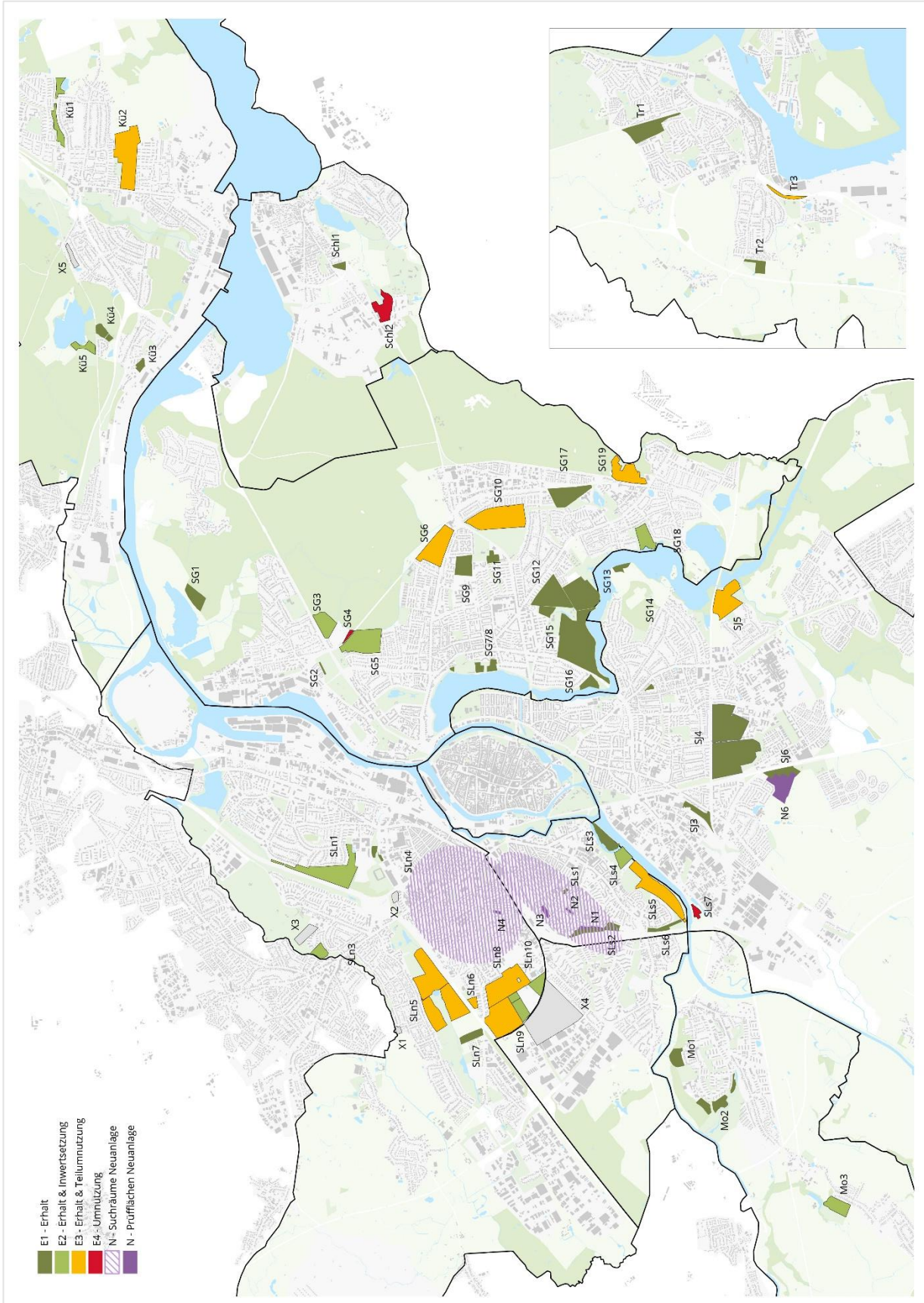


Abbildung 6: Übersicht Entwicklungskonzept

## 5. Anlagenbezogene Maßnahmenbündel

Die Bewertung der Kleingartenanlagen zeigt, dass die Mehrheit der städtischen Kleingartenanlagen vollumfänglich zu erhalten sind. Dennoch gibt es Anlagen mit erkennbaren Defiziten und Mängeln (insgesamt 13 in den Kategorien E3 und E4). Für die Anlagen, die der Kategorie E3 zugeordnet sind, werden im folgenden Abschnitt konzeptionelle Ansätze vorgestellt, die auf eine Teilumnutzung abzielen. Für die Flächen der Kategorie E4 werden vollständige Flächenrückgaben empfohlen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen umfassen vor allem die räumliche Ebene (z.B. Qualifizierung von Erschließungsanlagen, bauliche Maßnahmen, Umstrukturierung und Neuordnung von Flächen).

Folgende Übersicht zeigt die betrachteten Maßnahmen, die für jede Entwicklungsfläche abgeprüft wurden:

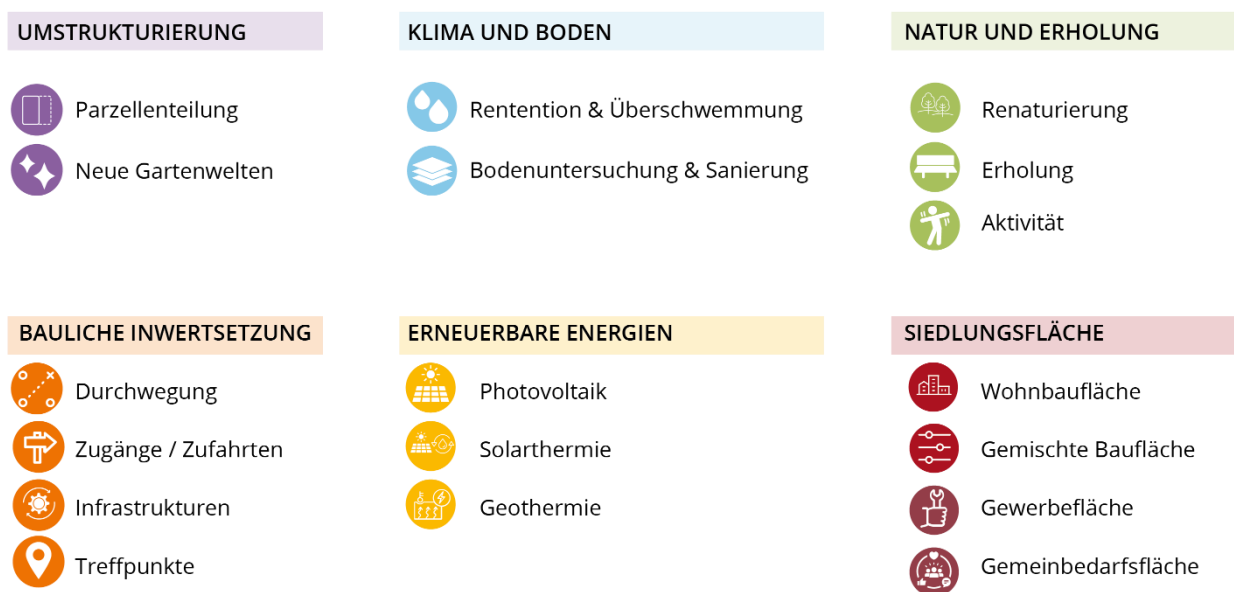


Abbildung 7: Maßnahmenübersicht

## 5.1 Erhalt mit Umstrukturierungspotential

### OBERES EICHHOLZ (SG19)

LAGE	St. Gertrud
ANZAHL PARZELLEN	ca. 170
ANLAGENPROFIL UND ZUSTAND	

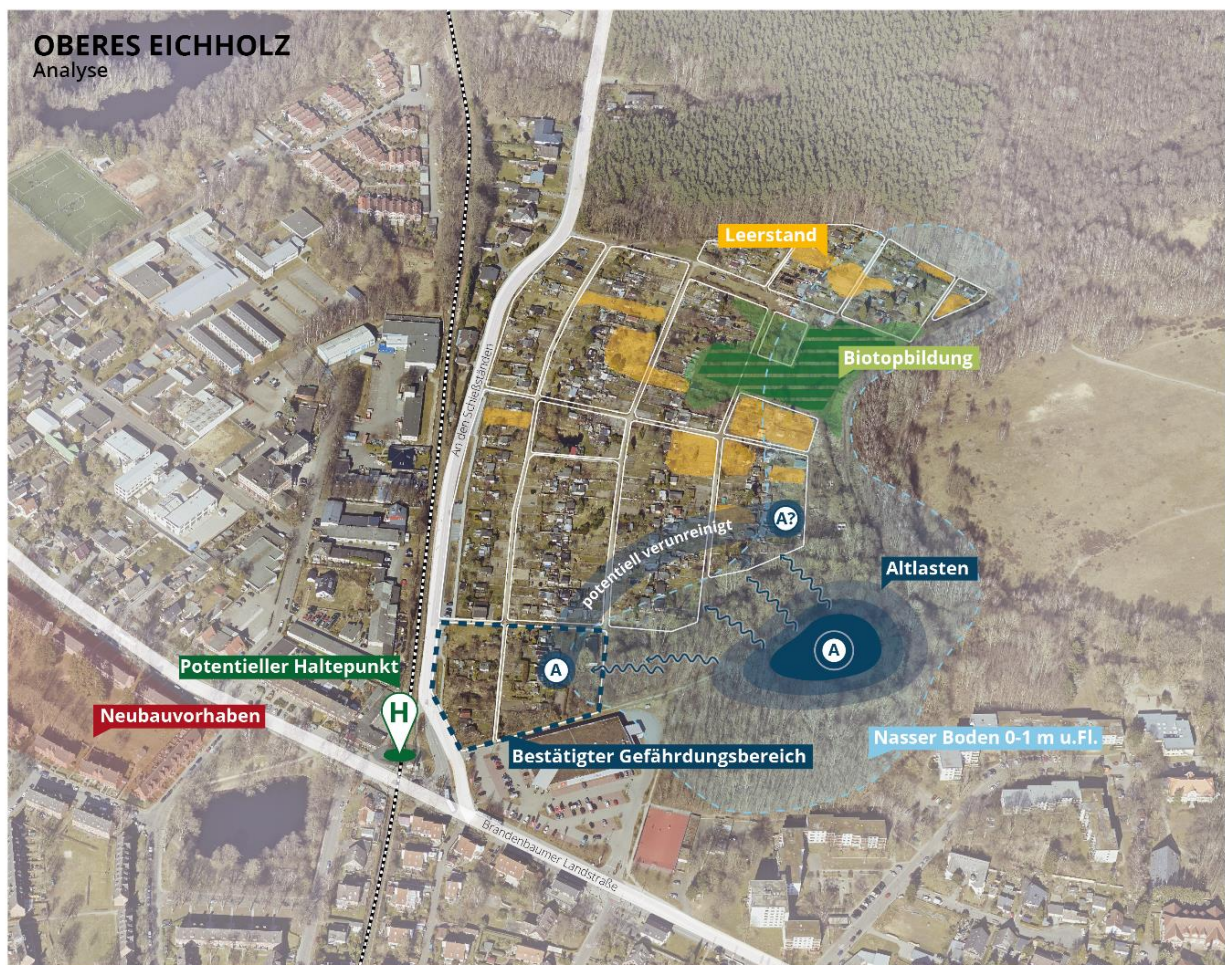


Abbildung 8: Analyse Eichholz

In der Grundlagenanalyse von 2019 wurde die Anlage Oberes Eichholz (Teil des Kleingartenvereins Eichholz) als Standort mit guter Standorteignung aber schlechtem Zustand eingestuft. Die Anlage leidet unter Vernässung im östlichen Bereich (entlang der Waldkante). Dort befindet sich auch ein Großteil der Leerstände. Die Dynamik der Anlage ließ sich von 2004 bis 2018 als eher negativ einschätzen, da es vermehrt Flächenrückgaben an die Hansestadt Lübeck gab und nach wie vor gibt (vgl. Protokoll der Jahreshauptversammlung 2023).

Die Anzahl der leerstehenden Parzellen beläuft sich Ende 2022 auf 26 (was eine leicht positive Veränderung im Vergleich zu 2020 darstellt). Trotz verbesserter Pachtsituation scheint der

---

äußere Eindruck der Anlage nicht einladend zu sein (vgl. Protokoll Jahreshauptversammlung 2023). Gemeinschaftsarbeiten werden nicht ausreichend geleistet, dies wirke sich auf das äußere Erscheinungsbild der Anlage aus (vgl. ebd.). Neben dem teilweise ungepflegten Erscheinungsbild fällt auf, dass einige Parzellen nicht dem Charakter eines Kleingartens nach § 1 BKleinG entsprechen (Stand Mai 2024). Die gärtnerische Nutzung von etwa 1/3 ist nicht sichtbar, im Vordergrund steht der Erholungscharakter (Spielgeräte, Rasenflächen etc.)

Im Rahmen der Kontrolluntersuchung und Nachsorge bekannter Altablagerungen wurde im November 2023 eine erneute Prüfung und Dokumentation der Schadstoffentwicklung in der Anlage Oberes Eichholz (Altablagerung Nr. 32 „Brandenbaumer Landstraße/Behaimring) durchgeführt. Es wurden mehrere Bodenproben genommen und an verschiedenen Stellen die Grundwasserbelastung kontrolliert. Im Ergebnis wurden flächige Überschreitungen des Prüfwertes für PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. PAK ist in höherer Konzentration gesundheitsgefährdend. Bereichsweise wurden auch die Prüfwerte für das Schwermetall Blei überschritten.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde und dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften wurden dem Verein bereits folgende Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Verzicht auf Anbau von Obst und Gemüse in den belasteten Böden
- Anbau von Nahrungspflanzen in Hochbeeten
- Maßnahmen, die direkten Bodenkontakt vermeiden (Rasenpflanzung, Pflanzung von Bodendeckern, begrenzter Bodentausch in stark beanspruchten Bereichen)
- Vermeidung von Bodenbewegungen
- Untersagung von Grundwassernutzung

Die betroffenen Pächter:innen wurden informiert und sind mit den Schutzmaßnahmen einverstanden.

Neben den Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen ist nach heutiger Einschätzung ebenfalls eine langfristige Aufgabe der Kleingartennutzung in den betroffenen Bereichen denkbar.

---

## STANDORTPOTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN

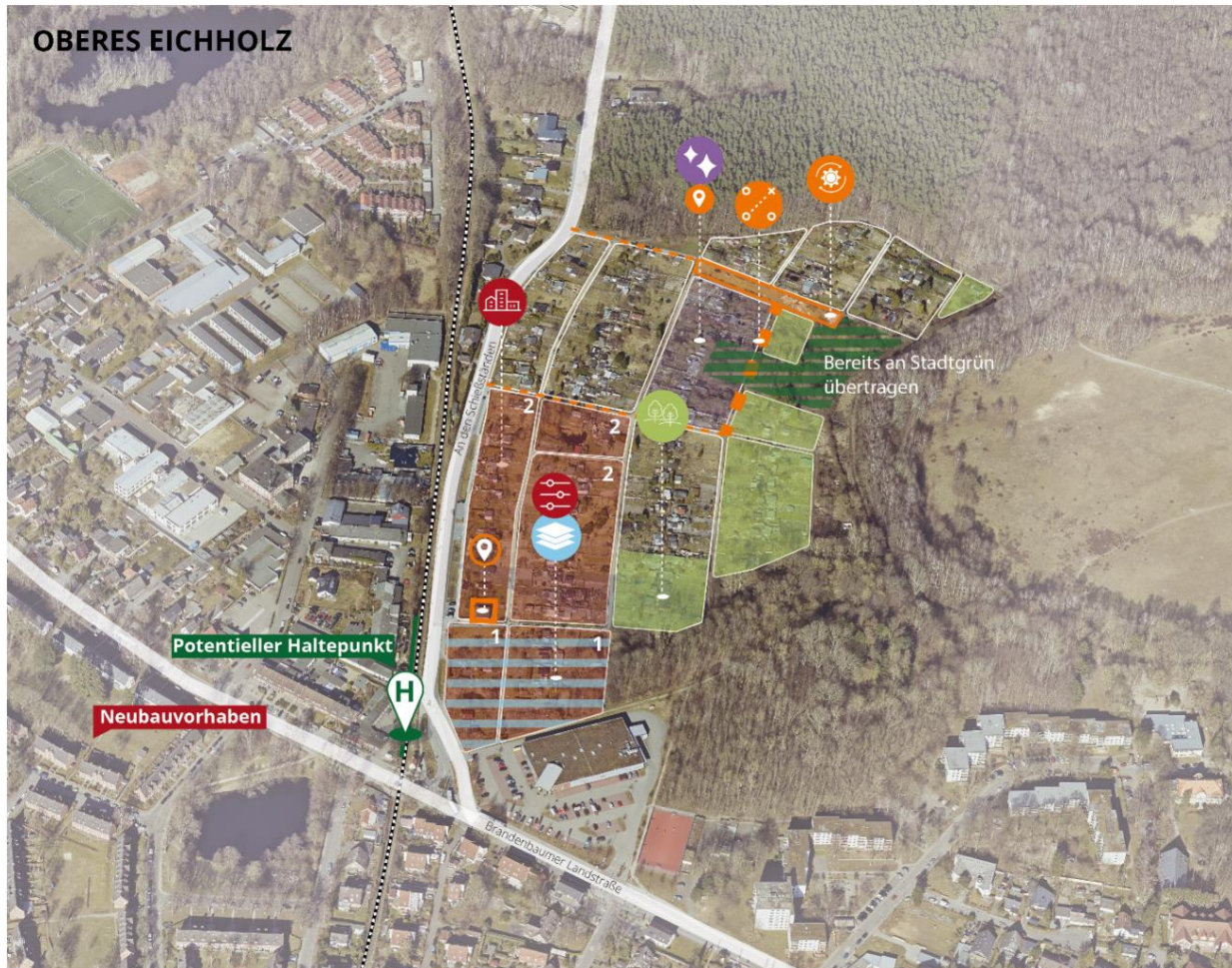


Abbildung 9: Konzept Oberes Eichholz



Die Anlage Oberes Eichholz übernimmt trotz verbesserungswürdigem Pflegezustand eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere, die vorwiegend von Geschosswohnungsbau geprägt sind. Im Einzugsgebiet von 500 Metern um die Kleingartenanlage leben etwa 3.200 potentielle Nachfrager:innen. Die potentielle Nachfrage wird tendenziell steigen, da entlang der Brandenbaumer Landstraße einige Neubauvorhaben mit verdichtetem Geschosswohnungsbau geplant sind. Der Erhalt der Anlage an diesem Standort ist dementsprechend notwendig, sinnvoll und sollte forciert werden.



Bauliche Inwertsetzungsmaßnahmen, könnten dabei helfen, den Anlagenzustand zu verbessern und die Attraktivität zu steigern. Dabei geht es vor allem um die Instandhaltung der Wegebeziehungen und der Gemeinschaftsflächen. Die ehemalige Festwiese wird überwiegend zum Abstellen von Fahrzeugen benutzt. In den Randbereichen sammelt sich vermehrt Sperrmüll. Hier fehlt es an geeigneten Abstellflächen für eine geordnete, temporäre Zwischenlagerung. Der Weg davon ausgehend Richtung Süden der Anlage ist zugewachsen und der vernässte Boden deutlich spürbar. Hier gilt es Maßnahmen zu ergreifen, die sicheres Passieren des Wegs und die Zugänglichkeit der Parzellen ermöglicht.

Darüber hinaus sollten die aktuell leerstehenden Parzellen in den zu erhaltenen Bereichen möglichst zügig frei geräumt werden, um weitere Biotopbildung zu verhindern und eine mögliche Neuverpachtung handhabbar zu machen oder ganz bewusst eine naturräumliche Rückgewinnung zu ermöglichen. Wichtig ist ein bewusster Umgang mit „Problemparzellen“.



Der zentrale Bereich der Anlage, direkt angrenzend an der ehemaligen Festwiese, ist teilweise von Leerstand und Grünbildung geprägt. Einige Parzellen werden sich selbst überlassen, andere Teilflächen wurden bereits an die Hansestadt Lübeck zurückgegeben. Im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der Wege sowie der Wiese, könnte dieser zentrale Bereich der Anlage umstrukturiert und für neue Gartenwelten vorbereitet werden. Die interkulturelle Nachbarschaft könnte hier ein neues Gartenangebot bekommen, das auf die spezifischen Bedarfe und Wünsche der Bewohnerschaft eingeht. Denkbar wären z.B. offizielle „Spiel-Gärten“, die von Familien vor Ort gemeinschaftlich genutzt werden können, in denen Kinder in einem geschützten, aber freien Raum, Möglichkeiten zur Bewegung im Grünen haben. In der Ortsbegehung wurde deutlich, dass einige Familien die Parzellen bereits zu diesem Zweck nutzen. Vor dem Hintergrund des hohen Anteils von Bewohner:innen mit Migrationshintergrund, wären auch interkulturelle Gärten eine denkbare Gartenform, die sich in ihrem Angebot an der Vielfalt der Nutzenden und deren Bedarfe orientieren kann.

Die Anlage ist entlang des Waldrands sowie auf den Flächen mit nassem Boden bereits deutlich von sukzessiver Grünbildung geprägt. Auf einigen Flächen scheint die Parzellenstruktur bereits vollständig aufgehoben zu sein, was bei einem historischen Abgleich zwischen Gründungsjahren und heutigem Zustand deutlich wird. Hinsichtlich der geringen kleingärtnerischen Aktivitäten und der bereits eingesetzten Rükeroberungsdynamik des Naturraums sollte auf den grün markierten Bereichen eine bewusste Renaturierung forciert werden. Gerade im Hinblick auf menschlich herbeigeführte Bodenbelastung in den 50er und 60er Jahren, kann und sollte hier ein Ausgleich geschaffen werden. Denkbar wäre eine Erweiterung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets Lauerholz, um die ursprüngliche Zusammengehörigkeit des Landschaftsraums wiederherzustellen. Zur Renaturierung der Flächen können Fördermittel des Landes Schleswig-Holstein abgerufen werden (z.B. die Richtlinie zur Flächenrevitalisierung des MEKUN).



Anknüpfend an die Analyseerkenntnisse, sollte es zunächst das Ziel sein, Klarheit über die Perspektive der Bodenverunreinigungen zu erlangen, um den Bestand zu sichern und Nachnutzungspotentiale zu bewahren.



Nach der vollständigen Bodenuntersuchung des Geländes sollten verunreinigte Bereiche saniert und gesichert werden. Für die Untersuchung und Sanierung können Fördermittel des Landes Schleswig-Holstein genutzt werden (z.B. die Altlasten-Förderrichtlinie des MEKUN). Bei der Sanierung ist es erforderlich, dass die geplante Nachnutzung fachlich abgestimmt ist, da sich der Sanierungsgrad an der Sensibilität der Nutzung orientiert.

Neben der Bedeutung der Anlage als wichtige Grünraumversorgung birgt der Standort jedoch weiteres Inwertsetzungspotential, das sich primär aus dem geplanten verkehrsinfrastrukturellen Ausbau vor Ort begründet.

Am Kreuzungsbereich Brandenbaumer Landstraße und An den Schießständen ist mit einem Zeithorizont von 2035-2040 ein Ausbau des Regio-S-Bahn-Netzes angedacht, das für eine verbesserte Anbindung des Stadtteils an die Gesamtstadt sorgen würde. Der Stadtteil würde als



Wohnstandort, sogar gemischt genutztes Quartierszentrum, weiter an Attraktivität gewinnen, die Anbindung wirkt dabei als Impulsgeber. Teilflächen der Anlagen bieten dabei ein enormes Flächenpotential für Nachverdichtungsvorhaben. Entlang



An den Schießständen wäre eine straßenbegleitende Bebauung denkbar, die als Lärmschutz für die rückwärtigen Kleingartenparzellen dienen kann, was sich positiv auf die Standortqualität der Anlage auswirkt. Mit einer groben Massenstudie auf

den betreffenden Flächen (etwa 2,7 ha) könnten insgesamt ca. 150 Wohneinheiten entstehen.

Als Folge der Nachverdichtung ist ein Nachfrageanstieg im direkten Wohnumfeld zu erwarten, was die Chance bietet den Verein auch langfristig über die Demographie bedingte Fluktuation hinaus zu stabilisieren. Die Entwicklung als Siedlungsflächen kann dazu beitragen, die Kosten für die Altlastensanierung (zumindest teilweise) wieder auszugleichen und bietet eine Nachnutzungsperspektive für die betroffenen Flächen. Für die Entwicklung als Siedlungsfläche wäre ein schrittweises Vorgehen denkbar. In einem ersten Abschnitt könnten die von Altlasten betroffenen Flächen saniert und für die Wohnnutzung vorbereitet werden. Bei anhaltendem hohen Bedarf nach Wohnflächen sowie einem anhaltenden Rückgang genutzten Parzellen, wäre ein zweiter Abschnitt für die Wohnflächenentwicklung denkbar. Dieser wäre straßenbegleitend entlang An den Schießständen sinnvoll.



Bei einer Siedlungsentwicklung entlang der Straße An den Schießständen, würde die Fläche des derzeitigen Vereinsheims überplant werden. Dieses könnte Platz finden auf den Flächen des Kernbereichs südlich der Festwiese/Gemeinschaftsfläche.

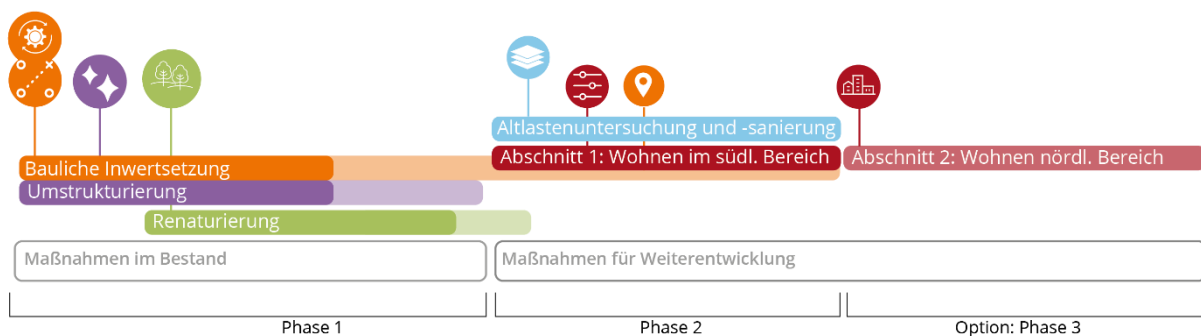


Abbildung 10: Vorgehensstruktur Oberes Eichholz

---

**Flächenbilanz**

IST	Kleingarten	8 ha, 170 Parzellen
NEU	Kleingarten	4 ha, ca. 90 Parzellen
	Natur und Erholung	1,3 ha
	Wohnen	2,7 ha, ca. 150 WE

Abbildung 11: Flächenbilanz Oberes Eichholz

---

**HERRENGARTEN I-IV & HERRENDAMM (SLn5/SLn6)**

LAGE	St. Lorenz Nord
ANZAHL PARZELLEN	ca. 530 Parzellen auf 30 ha (Herrengarten I-IV 380 Parzellen, Herrendamm 150 Parzellen)
ANLAGENPROFIL UND ZUSTAND	

---

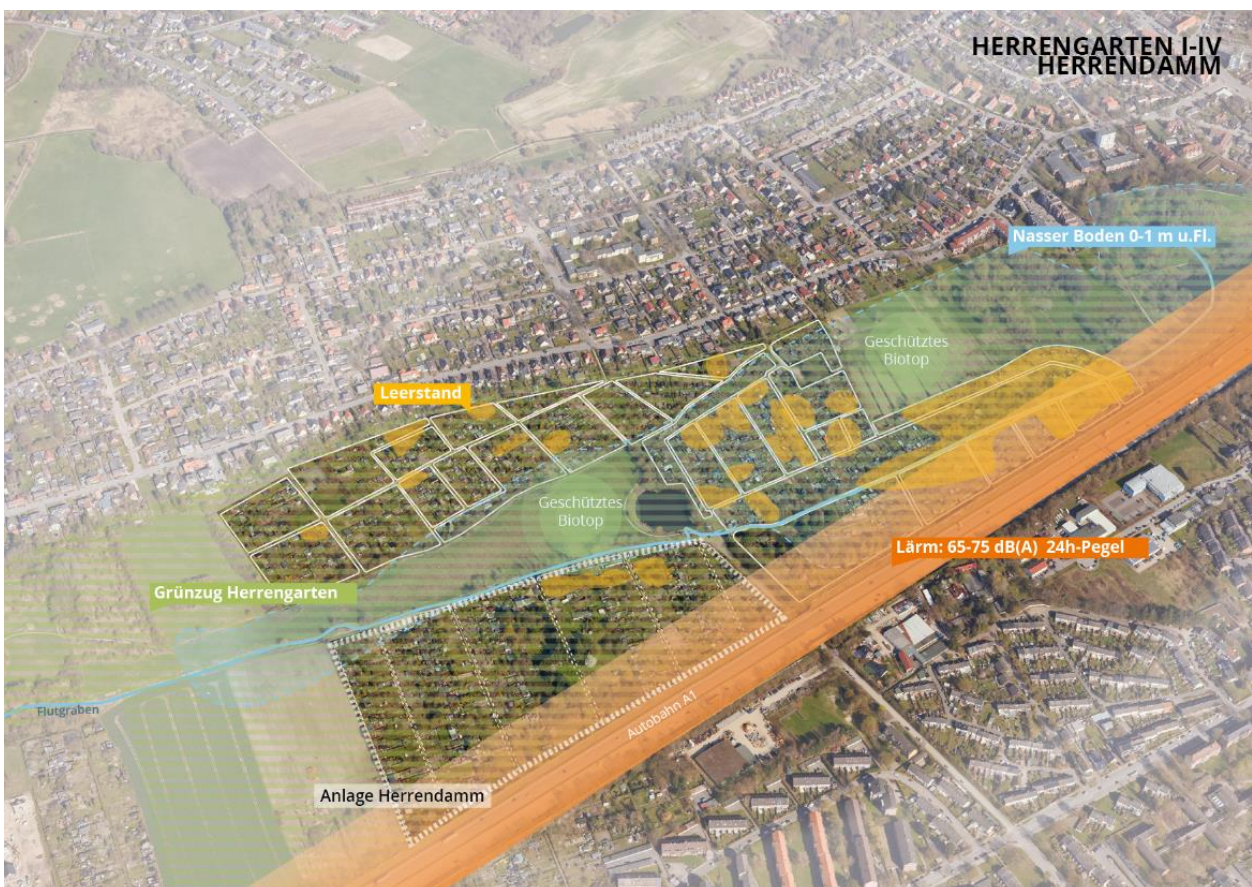


Abbildung 12: Analyse Herrendamm / Herrengarten

---

---

Aufgrund der räumlichen Verbundenheit der Anlagen, werden diese im Folgenden gemeinsam betrachtet. Die Kleingartenanlagen Herrengarten I-IV und Herrendamm liegen laut LEK (Erholung in Lübeck) innerhalb des Grünzugs Herrengarten. Entsprechend dieser Kategorisierung ist dem Standort eine grünräumliche Bedeutung beizumessen. Der Grünzug dient vorwiegend der lokalen und wohngebietsnahen Versorgung mit Erholungsflächen.

Die tatsächliche Erholungsqualität im Grünzug Herrengarten sowie Herrendamm ist jedoch räumlich unterschiedlich zu bewerten. Bereits 2019 war die Anlage Herrengarten I-IV von einer extrem hohen Leerstandsrate sowie einem fast flächendeckend mangelhaften Pflegezustand geprägt. Auch 2023 ist in den Teilbereichen nahe der A1 sowie parallel zum Flutgraben aufgrund des mangelnden Pflegegrads der Anlage bzw. dessen Wege sowie starker Vernässung die Attraktivität stark gemindert. Hoher Leerstand in den entsprechenden Anlagenbereichen zeigt sich auch heute in Form einer erkennbaren Wildnis- bzw. Grünbildung. Wege sind, vor allem im östlichen Teil entlang des Flutgrabens, teilweise kaum passierbar.

In der Anlage Herrendamm lässt sich ebenfalls ein leichter Abwärtstrend beobachten, wenn gleich der Anlagenzustand insgesamt etwas besser zu beurteilen ist als die angrenzende Anlage Herrengarten. Aufgrund der Lage entlang der Autobahn A1 ist Verkehrslärm flächendeckend in beiden Anlagen wahrnehmbar.

Auf dem Gebiet der Anlagen Herrengarten I-IV befinden sich laut Altlastenkataster eine verdachtsentkräftete Altablagerung und ein Prüffall. Je nach geplanter Nachnutzung muss hier spezifisch untersucht werden. Entlang des Flutgrabens sind große Teile der Anlage von Weichschichten (Torf) geprägt. Im Bereich dieser organischen Weichschichten kann es im Untergrund zu der Bildung von Methan kommen. Methan kann über die Bodenluft in Gebäude und Anlagen wie Keller, Leitungen und Schächte eindringen und dort in Verbindung mit Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasgemische bilden. Bei Umnutzungen ist dies zu berücksichtigen und ggf. sind technische Sicherungsmaßnahmen umzusetzen. Eine Siedlungsentwicklung auf den entsprechenden Bereichen sollte allerdings aufgrund der grünräumlichen Bedeutung (u.a. Gewässerentwicklungskorridor entlang des Flutgrabens, geplantes LSG Steinrade, Kaltluftentstehungsgebiet, Biotopverbund) nicht forciert werden.

---

## STANDORTPOTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN



Abbildung 13: Konzept Herrendamm / Herrengarten



Um der Erholungsfunktion gerecht zu werden, können für die Anlagen Herrengarten und Herrendamm unterschiedliche Inwertsetzungsmaßnahmen ergriffen werden. Die Aufwertung der Wegebeziehungen spielt dabei eine wichtige Rolle, denn diese sorgt für eine attraktive Vernetzung von Landschaftsraum und Kleingarten und verbindet des ursprünglichen Herrengarten im Osten mit dem sich öffnenden Landschaftsraum im Westen. Auch die Attraktivität der Eingangssituationen, vor allem unterhalb der A1-Unterführung, gilt es zu verbessern (z.B. Beleuchtung, Beschnitt der Grünränder entlang der Straße zur Steigerung der Sichtbarkeit).



Die Kleingartenanlagen liegen in einem Gewässerentwicklungskorridor mit hoher Bedeutung für den Naturschutz. Für die Teilbereiche in der Anlage Herrengarten I-IV, die stark von Leerstand und Biotopbildung geprägt sind, ist eine sinnfällige Weiterentwicklung abgängiger Flächen die Renaturierung. Die hohe klimatische Bedeutung als Luftleitbahn und Kaltluftschneise wird so weiter aufrechterhalten. Gleichzeitig können die renaturierten Bereiche als Ausgleichsfläche für Vorhaben im Umfeld genutzt werden.



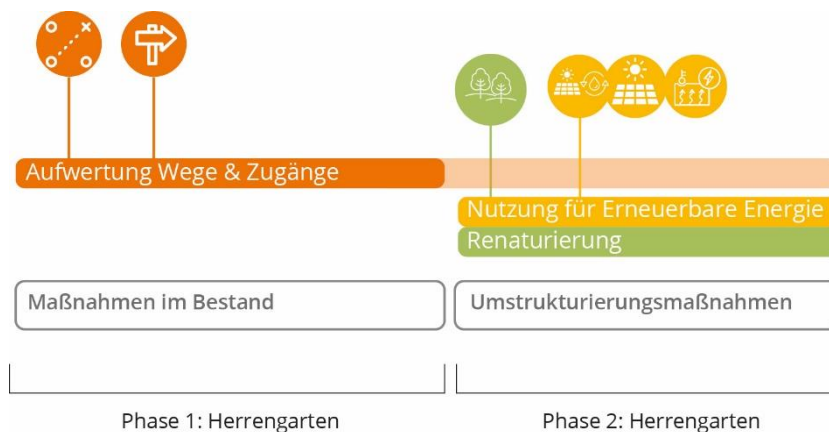
Aufgrund der Lage entlang der Autobahn liegt nahe, für den Kleingarten nicht mehr benötigte Flächen als Eignungsfläche für Erneuerbare Energien einzuordnen. Neben dem Mehrwert für den Klimaschutz ergibt sich auch ein wirtschaftlicher Mehrwert.

Durch die Schaffung von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen oder auch Geothermie-Anlagen und die damit verbundene Strom- bzw. Wärmeproduktion können Marktprämien bzw. Einspeisevergütungen erzielt werden. Dadurch können Kosten, die durch die Rücknahme von Parzellen entstehen, ausgeglichen werden. Im

Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung gilt es zu prüfen, in wieweit die Flächen zur Nah-Wärmeversorgung des Umfelds genutzt werden können. Aus der Sicht des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz sind PV-Nutzung und die Funktion als Grünzug nicht miteinander vereinbar. Bestehende Zielkonflikte mit der Naherholungsfunktion müssen im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens gelöst werden.

Die Weiterentwicklung der Anlagen kann stufenweise erfolgen:

Abbildung 14: Vorgehensstruktur Herrengarten/Herrendamm



## Flächenbilanz

IST	Kleingarten (Herrendamm + Herrengarten)	30 ha, 530 Parzellen
NEU	Kleingarten	19 ha, 350 Parzellen
	Natur und Erholung	7 ha
	Erneuerbare Energie	4 ha

Abbildung 15: Flächenbilanz Oberes Eichholz

**TRAVETAL (SLs5)**

LAGE	St. Lorenz Süd
ANZAHL PARZELLEN	ca. 430 Parzellen, 13,5 ha
<b>ANLAGENPROFIL UND ZUSTAND</b>	

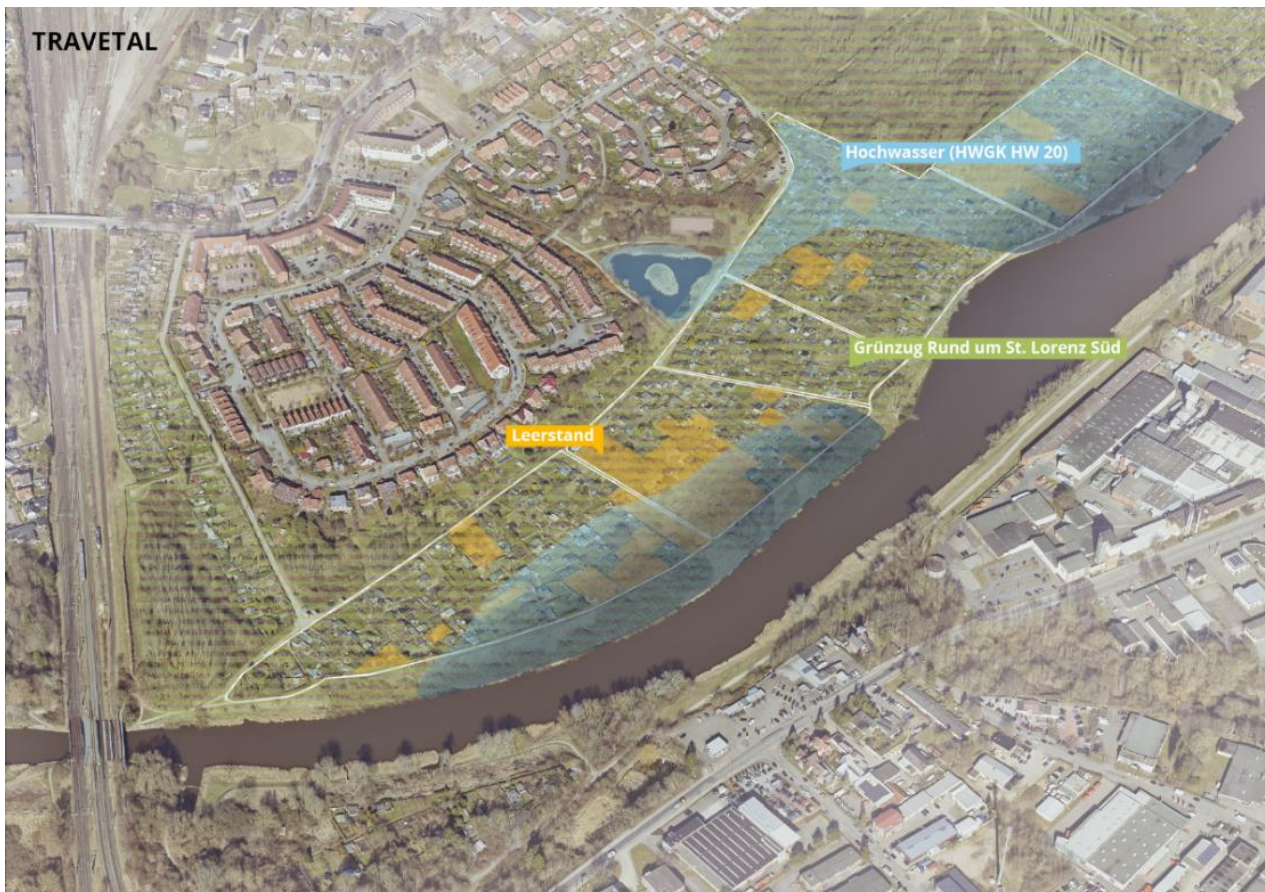


Abbildung 16: Analyse Travetal

Bereits 2019 zeichnete sich eine negative Dynamik ab, die sich bis heute nicht augenscheinlich verbessert hat. Die Anlage besitzt als Teil des Grünzugs Rund um St. Lorenz Süd ein großes Lagepotential, das jedoch nicht ausgeschöpft wird.

Großflächige Bereiche der Anlage Travetal sind bei Hochwasserereignissen von Überflutungen betroffen. Anders als die angrenzenden Kleingartenanlagen (Anlage Lachswehinsel und Anlage Finkenbergl), die ebenfalls bei Küstenhochwasser überschwemmt werden, ist die Anlage Travetal zusätzlich von einem hohen Leerstand geprägt und in einem schlechten Pflegezustand. Besonders in den häufig überschwemmten und nassen Bereichen ist eine Häufung von leerstehenden Parzellen erkennbar (Bezugsgröße HWGK 20). Laut Hochwasserstufenkarte der Hansestadt Lübeck ist ein Großteil die Anlage Travetal der Hochwasserstufe 3 von 6 zuzuordnen, ist also überflutet sobald das Hochwasser über 1,8 m NHN steigt.

Zwischen Wasserkante und Kleingartenanlage verläuft ein Spazierweg, der jedoch nicht an die Anlage angebunden ist. Es fehlt an begehbaren Wegebeziehungen, die die Anlage mit dem attraktiven Landschaftsraum verbinden.

Die Anlage ist großflächig von Weichschichten (Torf) geprägt. Im Bereich dieser organischen Weichschichten kann es im Untergrund zu der Bildung von Methan kommen. Methan kann über die Bodenluft in Gebäude und Anlagen wie Keller, Leitungen und Schächte eindringen und dort in Verbindung mit Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasmische bilden. Bei möglichen Baumaßnahmen ist dies zu berücksichtigen und ggf. technische Sicherungsmaßnahmen umzusetzen.

## STANDORTPOTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN



Abbildung 17: Konzept Travetal

Die Kleingartenanlagen entlang des Grünzugs der Trave sind theoretisch sehr raumprägend für den Stadtteil St. Lorenz Süd. Zudem gibt es im Umkreis von 500 m ca. 4.500 potentielle Nachfrager, die im verdichteten Geschosswohnungsbau leben. Beides spricht für den Erhalt der Anlage und macht folglich Inwertsetzungsmaßnahmen im Bestand notwendig. Gleichzeitig gilt es, sich kritisch mit denjenigen Bereichen auseinanderzusetzen, die bereits von gefestigtem Leerstand geprägt sind und zu eruieren, wie ein nachhaltiger Umgang mit diesen städtischen

Flächen aussehen kann. Durch eine Verkleinerung der Anlage, könnte der Leerstand beherrschbar gemacht und notwendige Aktivitäten räumlich konzentriert werden.



Um die Anlage Travetal als erfahrbaren Stadtbaustein und Freiraum weiterzuentwickeln, ist die Vernetzung an die umliegende Grünstruktur wichtig. Um eine bessere Anbindung an die Umgebung zu schaffen, ist ein Ausbau der Wegebeziehungen notwendig sowie eine verstärkte Pflege des Bestandswegenetzes.



Die fußläufige Anbindung an den Travewanderweg wäre ein Mehrwert für Kleingärtner:innen und Öffentlichkeit. Hier gilt es, Zugänge zwischen Anlage und öffentlicher Grünfläche zu schaffen. Die Idee der Qualifizierung der Wegebeziehungen greift auch das städtische Freiraumprogramm auf.



Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck sieht vor, Niederungen und Gewässerränder von Bebauungen freizuhalten. Auf Grund der innenstadtnahen Lage könnte der Grünzug in Zukunft in Teilen für die Öffentlichkeit geöffnet und als Erholungsgebiet weiter qualifiziert werden. Die wassernahen Flächen können als renaturierte Grün- und Retentionsfläche genutzt werden. Eine Kombination mit anderen freiraumorientierten Nutzungen (Spielplatz, Parcours etc.) müsste geprüft werden. Für St. Lorenz Süd als Stadtteil mit ausgeprägtem Grünflächenmangel würde die Anlage eine wichtige Erholungsfunktion übernehmen.



Dieser Ansatz entspricht dem Freiraumprogramm Teil 2 der Hansestadt Lübeck, in dem ein zentrales Leitbild die Bedeutung der Grünräume am Wasser thematisiert. Neben der Klimaanpassungsfunktion ist die Nutzbarkeit von Uferbereichen ein Standortfaktor der Lübecker Lebensqualität und kann mit dieser Maßnahme gestärkt werden.

Die landschaftsplanerische Ausgestaltung kann sich an den klimatischen und topographischen Gegebenheiten orientieren. Bereiche, die weniger von Hochwasserereignissen betroffen sind, eignen sich demnach mehr für eine auch bauliche Inwertsetzung, wohin gehen die stark überschwemmten Bereiche von jeglichen Baumaßnahmen frei zu halten sind.

In einigen Teilbereichen ist bereits Sukzession bzw. Grünbildung zu erkennen. Hier gilt es, einen Umgang zu finden, wie ein Übergang von Grünfläche als Kleingarten zur Grünfläche als Parkanlage ermöglicht werden kann. Vernachlässigte Pflege der Parzellen kann langfristig den Entwicklungsspielraum als „nutzbare“ Fläche einschränken bzw. eine Wiedernutzbarmachung verhindern, da diesen Flächen durch die Ansiedlung von Flora und Fauna ein hoher Naturschutzwert beigemessen werden. Im Detail ist hier ein landschaftsarchitektonischer Entwurf notwendig, der die konzeptionellen Ansätze weiter ausdifferenziert. Impressionen für landschaftsarchitektonischen Bausteine sind im Folgenden zu finden (Abb. 20).

Die Aufgabe und Rücknahme von Kleingärten entlang der Kanal-Trave und Herrichtung als Grün- und Retentionsfläche stellt hier allerdings eine besondere finanzielle Herausforderung dar – denn es fallen ausschließlich und nicht geringe Kosten an. Hier ist zu prüfen, ob Förderprogramme (z.B. zur Anpassung an den Klimawandel) weiterhelfen können.

Folgende Schritte wären zur Qualifizierung des Freiraums notwendig:

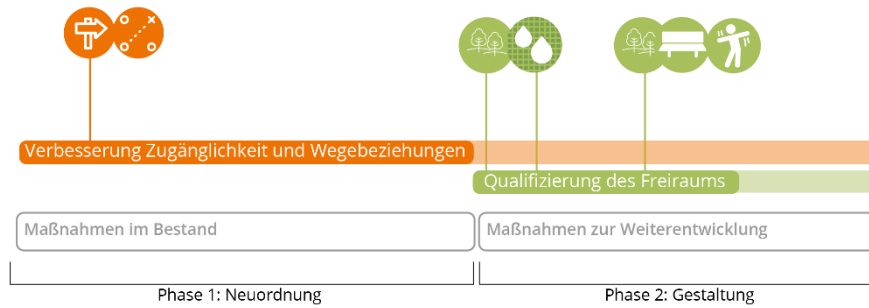


Abbildung 18: Vorgehensstruktur Travetal

### Flächenbilanz:

IST	Kleingarten	13,5 h 430 Parzellen
	Natur und Erholung	7,5 ha
NEU	Kleingarten	6 ha, 200 Parzellen

Abbildung 19: Flächenbilanz Travetal



#### Flusspark Lünen

Erholung und Anbindung, Nutzung von natürlichen topographischen Gegebenheiten (5)



Bilder: © C. Dreyße  
<https://www.wbp-landschaftsarchitekten.de/projekte/flusspark-luener/>

Abbildung 20: Inspirationen Entwicklung Travetal

**LAUERHOF (SG10)**

LAGE	St. Gertrud
ANZAHL PARZELLEN	Ca. 380 Parzellen, 16 ha
<b>ANLAGENPROFIL UND ZUSTAND</b>	



Abbildung 21: Analyse Lauerhof

In der Regel lässt sich die Funktionsfähigkeit von Anlagen – zumindest teilweise – von der Standorteignung ableiten. Die Anlage Lauerhof ist hier jedoch ein Gegenbeispiel. Lauerhof ist aufgrund von Wegebeziehungen attraktiv für Spaziergänger, ist nicht von Lärmemissionen betroffen und besitzt 4.500 potentielle Nachfrager:innen in einem Umkreis von 500 m. Die

Anlage ist kaum von vernässten Böden betroffen und es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor (Stand 2024). Trotzdem ist die Anlage nach wie vor von deutlich sichtbaren Leerständen und einem schlechten Pflegezustand geprägt. 2016 wurden für die Wohnquartierentwicklung „Lauerhofer Feld“ bereits große Teile der Anlage an die HL zurückgegeben. Die Nachfragesituation und der Zustand hat sich seitdem jedoch nicht verbessert. Der Leerstand umfasst laut Angaben des Vereinsvorsitzenden etwa 40 %. Der demographische Wandel trage weiter zum Leerstand bei, der sich letztlich im gesamten Gelände verteilt. Es lässt sich aber im nördlichen Bereiche eine gewisse Konzentration erkennen.

## STANDORTPOTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN



Abbildung 22: Konzept Lauerhof



Um den Bestand zu stärken, gilt es, sich an dem tatsächlichen Bedarf des Vereins zu orientieren. Beispielhafte Maßnahmen für eine Inwertsetzung sind die Schaffung und Pflege einer angemessenen Zufahrt und Eingangssituation sowie eines ausreichend großen Müllplatzes. Im Rahmen eines Termins mit Vereinsvertreter:innen wurden diese Aspekte bereits diskutiert und es wurde deutlich gemacht, dass sich die fehlende infrastrukturelle Ausstattung negativ auf die Attraktivität des Vereins

auswirke. Um den Bestand und das Umfeld zu vernetzen, sollten bestehende Wegebeziehung in Stand gesetzt werden. Eine wichtige Achse ist die Verbindung zwischen Neubaugebiet Lauerhofer Feld – Kleingartenanlage und den südlichen Bereich des Brandenbaumer Felds.



Es gibt Bereiche, die von dauerhaftem Leerstand und Grünbildung geprägt sind.

Verfallene Hütten und Müll wurden jedoch nicht geräumt. Offenbar werden die entsprechenden Parzellen nicht mehr der kleingärtnerischen Nutzung zugeführt oder der Aufwand ist zu groß, diese wieder in einem angemessenen Zustand herzustellen.



Vor allem in den Bereichen entlang des Grünstreifens, der das Neubaugebiet Lauerhofer Feld und die Kleingartenanlage trennt, könnten die Flächen

zurückgegeben und renaturiert werden – ggf. als Ausgleich für weitere bauliche Maßnahmen.

Südlich, direkt angrenzend zum bestehenden Bolzplatz, wäre eine Umnutzung denkbar, um das bestehende Sport-/Freizeitangebot zu erweitern. Denkbar wäre hier die Schaffung eines Calisthenic-Parks oder ähnliches.



Auch eine räumliche Umstrukturierung von Parzellen könnte dazu beitragen, neue Formen des Gärtnerns zu ermöglichen und damit die Nutzergruppen zu erweitern.

Denkbar wäre hier z.B. eine Kooperation mit umliegenden Kitas oder Schulen, im

Sinne eines Grünen Klassenzimmers. Mit Hilfe einer Parzellenteilung könnte auf gleicher Fläche doppelte Mitgliedsbeiträge erwirtschaftet werden und Pflege und Instandhaltung für „Neugärtner:innen“ werden handhabbarer.



Trotz der Flächenrückgabe des westlichen Teils der Anlage Lauerhofer Felds hat sich die Nachfragesituation auf dem noch bestehenden Gelände bisher kaum verbessert.

Perspektivisch könnte sich die Lage verändern, wenn das Neubaugebiet Schlutupper Straße/ Lauerhofer Feld (B-Plan 07-32-00) entwickelt wird. Nichts desto trotz ist die Anlage nach wie vor sehr groß, sodass eine erneute Flächenrückgabe / Anlagenverkleinerung mitgedacht werden sollte.



Hinsichtlich einer möglichen Neuordnung ist es theoretisch denkbar, den angrenzenden Eigenheimbesitzern, die teilweise leerstehende Parzellen angemietet haben, die Flächen zum Kauf anzubieten. Allerdings stellt dies keinen nachhaltigen

Umgang mit der Ressource Boden dar. Gemäß Grundlagenbeschluss für den

Flächennutzungsplan gibt es einen Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen. Die Fläche besitzt eine integrierte Lage, ist über die Wesloer Brücke gut mit dem ÖPNV angebunden, ist nicht besonders eingeschränkt durch Bodenbeschaffenheit oder anderen naturräumlichen

Gegebenheiten. Es wird empfohlen, eine Umwandlung in Wohnbebauung im nördlichen Bereich

vorzunehmen. Aus der Sicht des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz besteht hier

jedoch ein Zielkonflikt mit der Landschaftsplanung und Klimabelangen, denn der geplante

Umfang der Bebauung würde den bereits durch das angrenzende B-Plangebiet Lauerhofer Feld

erheblich verkleinerten Grünzug noch stärker reduzieren. Das Ausmaß einer wohnbaulichen

Entwicklung ist daher im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens festzulegen.

Eine bauliche Entwicklung könnte in zwei Phasen geschehen, beginnend entlang der Schlutuper Straße.:

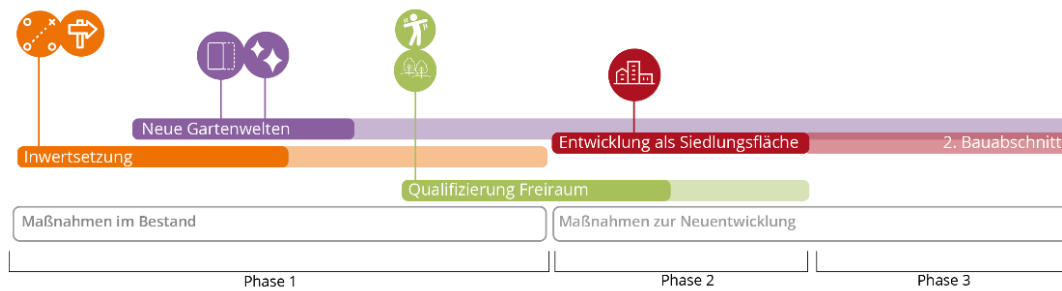


Abbildung 23: Vorgehensstruktur Lauerhof

### Flächenbilanz:

IST	Kleingarten	16 ha 380 Parzellen
	NEU	
	Kleingarten	8 ha, 175 Parzellen
	Natur und Erholung	1 ha
	Siedlungsfläche	7 ha, 280 WE

Abbildung 24: Flächenbilanz Lauerhof

## 5.1.5 Überblick Anlagen mit langfristigem Entwicklungspotential

Bei den folgenden Anlagen handelt es sich um Kleingartenflächen, die sich langfristig für eine Teil-Umnutzung eignen, sollte sich der Anlagenzustand verschlechtern. Da es derzeit aufgrund positiver oder gleichbleibender Dynamik (seit 2019) sowie mittleren bis guten Anlagenzustand keinen Anlass gibt, als Stadt kurzfristig aktiv zu werden, zeigen folgende schematische Darstellungen diejenigen Bereiche, die sich – ganz grundsätzlich aufgrund von Standortgegebenheiten, Lage und Nachbarschaft - für eine Umnutzung eignen. Da durch Rücknahme der im vorigen Kapitel aufgeführten (Teil)Flächen (einschließlich noch in Nutzung befindlicher Parzellen) bereits eine Konsolidierung der Kleingartenflächen im Stadtgebiet insgesamt eintreten wird und darüber hinaus nach wie vor ein Bevölkerungszuwachs in Lübeck zu verzeichnen ist, sollten hier zunächst keine Maßnahmen für eine Umnutzung ergriffen werden. Auch im Flächennutzungsplan sollen noch keine abweichenden Darstellungen vorgenommen werden.

<b>Rittbrook (SG6)</b> 238 Parzellen, ca. 12 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächeneignung zur Entwicklung straßenbegleitender Wohnbebauung</li> <li>• Im hinteren Bereich Erhalt von kleingärtnerischer Nutzung</li> </ul>
<b>Glückauf / Sonnenhügel /Eichengrund (Kü2)</b> 356 Parzellen, ca. 18,5 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eignung zur Entwicklung von Wohnbebauung entlang Kücknitzer Hauptstraße</li> <li>• Qualifizierung grüne Wegeverbindung zwischen Schule (Trave-Gymnasium) und umliegenden Wohnquartieren bzw. Vernetzung Grünzüge „Rehsprung“ mit „Mühlenbach und Siemser Tannen“</li> </ul> <p><i>Hinweis: Umfeldbelastung in der Umgebung (Herrenwyk) bekannt, bei Bebauungsvorhaben ist Prüfung der Bodenbelastung ggf. sinnvoll.</i></p>
<b>Strecknitz I-II (SJ5)</b> 250 Parzellen, ca. 11 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Östlicher Bereich betroffen von nassem Boden</li> <li>• Vermehrter Leerstand im betreffenden Bereich bereits erkennbar</li> <li>• Eignung für Renaturierung</li> </ul>
<b>SIECHENBUCHT (Tr3)</b> 32 Parzellen, ca. 1,8 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eignung als Fläche für Energieversorgung</li> <li>• Eignung als Bahnerweiterungsfläche</li> </ul> <p><i>Hinweis: Diese Anlage befindet sich nicht im städtischen Eigentum. Auf die tatsächliche Entwicklung dieser Anlage kann die Hansestadt Lübeck keinen direkten Einfluss nehmen.</i></p>
<b>HUGO-DISTLER-STRASSE (SLn8)</b> 28 Parzellen, ca. 1,2 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eignung als Freiraum für angrenzende Wohnbebauung</li> <li>• Eignung als Fläche für Energieversorgung</li> </ul>
<b>ROTENHAUSEN (SLn9)</b> 321 Parzellen, ca. 15 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eignung für Energieversorgung</li> <li>• Eignung für Wohnen</li> </ul>
<b>NEUHOF (SLn10)</b> 540 Parzellen, ca. 23,7 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eignung für Gemeinbedarf</li> <li>• Eignung für Wohnen</li> </ul>

Abbildung 25: Anlagen mit langfristigem Entwicklungspotential

## 5.2.1 Flächen nach Kategorie E4

### An der Industriebahn (SG4)

Ca. 18 Parzellen, 6.000 qm

Analyse 2019:

● Standorteignung

● Zustand

⊖ Dynamik



Abbildung 26: Konzept an der Industriebahn

Bei der Anlage An der Industriebahn handelt es sich um eine Kleinstanlage ohne Erschließung. Bereits 2019 fiel die Anlage aufgrund des schlechten Erscheinungsbildes auf (Pflege, Leerstand, Vandalismus/Müll). Auch 2023 war die Anlage kaum als Kleingarten erkennbar.

Die Anlage wird begrenzt von einer Bahntrasse und einer geschützten Baumreihe. Entsprechend ist das bauliche Entwicklungspotential räumlich stark eingeschränkt. Das Grundstück des „Volksfestplatzes“ soll langfristig Baugebiet für Wohnen werden, wird jedoch immer wieder für kurzfristige, temporäre Nutzungen benötigt. Der Zeithorizont ist noch unklar.

Die Fläche des Volksfestplatzes sollte ganzheitlich entwickelt werden. Die Flächen, die derzeit noch vereinzelt als Kleingarten genutzt werden, sind im Zusammenhang des Gesamtvorhabens zu denken und sind hinsichtlich ihrer zukünftigen Nutzung den entsprechenden Planungszielen zu orientieren.

#### Hinweis:

*Hier sind Schadstoffe im Boden zu erwarten, da diese auf angrenzender Fläche bereits nachgewiesen wurden.*

### Speckmoorstraße (Schl2)

Ca. 160 Parzellen, 6 ha

Analyse 2019:

● Standorteignung

● Zustand

⊖ Dynamik

Die Anlage Speckmoorstraße ist bereits in der Grundlagenanalyse von 2019 aufgrund des mangelhaften Zustands (Leerstand, Pflege, Vandalismus) auffällig gewesen. Dieser Umstand hat sich bis 2025 nicht verändert.

Als sinnfällige Entwicklungsperspektive wird die Renaturierung der Anlage vorgeschlagen.



Abbildung 27: Speckmoorstraße

Die Lage im Moor und als Teil des LSG Schlutup misst der Anlage große Bedeutung für den Naturschutz bei. Bereits im Landschaftsplan von 2008 wurde der Bereich um die Kleingartenanlage als Maßnahmenfläche für die Renaturierung von Fließgewässern dargestellt.

Hinweise:

*Diese Anlage befindet sich nicht auf städtischen Flächen. Auf die tatsächliche Entwicklung dieser Anlage kann die Hansestadt Lübeck keinen direkten Einfluss nehmen.*

*Hierbei handelt es sich um das ehemalige Gelände der Deutschen Waffen- und Munitionsfabrik, Hinweise auf eine Abt Lagerung sind vorhanden. Untersuchungen laufen aktuell und die Ergebnisse stehen noch aus. Aufgrund der Vorprägung des Geländes ist hier davon auszugehen, dass eine engmaschige Untersuchung notwendig ist.*

### Geniner Straße (SLs7)

Ca. 19 Parzellen, 1,2 ha

Analyse 2019:

- Standorteignung
- Zustand
- Dynamik

Die Anlage Geniner Straße wurde 2019 als Anlage mit mittlerer Standorteignung eingestuft. Der Zustand war jedoch augenscheinlich gut und es war kein Leerstand oder Vandalismus erkennbar. Bis 2023 war hier keine gravierende Veränderung sichtbar.

Aufgrund der Lage an der Kanal-Trave besteht analog zur Anlage Travetal eine Hochwassergefährdung (HW20), die den dauerhaften Erhalt der Anlage Geniner Straße in Frage stellt.

Langfristig besteht hier das Potential, den Naturraum Travetal aufzuwerten und im Zusammenhang mit der Entwicklung Geniner Ufer und einer potentiellen Neugestaltung des Uferwegs / der öffentlichen Grünfläche an der Anlage Travetal zu einem erfahrbaren Landschaftsraum umzugestalten. Die Wegebeziehungen als Rund- und

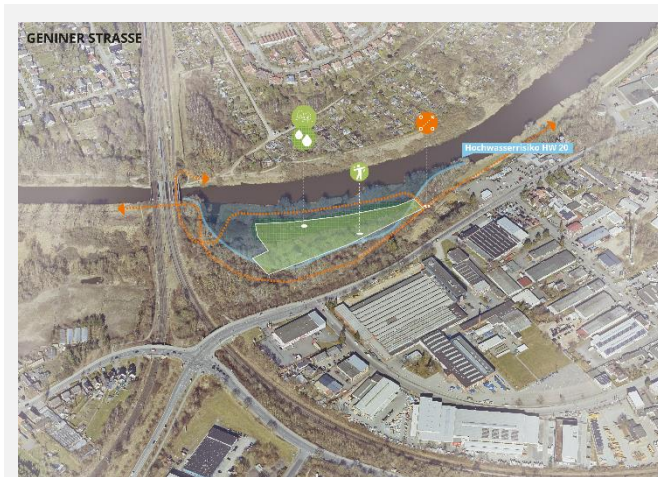


Abbildung 28: Konzept Geniner Straße

Wanderweg entlang des Travekanals könnten aufgewertet werden und an kleineren parkähnlichen Anlagen lassen sich freiraumorientierte Bewegungsräume (z.B. Calisthenics, Trimm-Dich-Pfad) ergänzen.

## 6. Abschließende Empfehlungen

### 6.1 Umsetzung und Finanzierung von Vorhaben im Bestand

Das Konzept bildet die Planungsgrundlage für eine strategische Flächenentwicklung der Kleingartenflächen und soll zur praktischen Umsetzung der Umnutzungsideen legitimieren. An dieser Stelle gilt es zu erwähnen, dass die Rücknahme von Parzellen mit Kosten für die Hansestadt Lübeck verbunden ist. Die Höhe der Entschädigung der Pächter:innen liegt etwa bei 4.500 Euro pro Parzelle.

#### → Darstellung der (Teil-)Umnutzungen im neuen Flächennutzungsplan

Die dargestellten Flächenkonzepte für die vier „E3-Anlagen“ (Oberes Eichholz, Travetal, Lauerhofer Feld, Herrendamm/Herrens Garten) werden in den derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan in der dargestellten Form übernommen. Das gleiche gilt für die Anlagen der Kategorie E4 (Geniner Straße, Speckmoorstraße und An der Industriebahn). Die Darstellung im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan gibt dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften die notwendige Sicherheit, um Prozesse der Flächenrücknahme anzustoßen.

#### → Perspektivischer Leerzug von Parzellen

Auf den Flächen, die im neuen Flächennutzungsplan nicht mehr als Kleingärten dargestellt werden, sollen keine Parzellen neu vermietet werden. Auf diese Weise erhöht sich sukzessive der Leerstand in den umzunutzenden Bereichen, während sich die Leerstände in den verbleibenden Bereichen verringern.

### → Kommunikation & Kooperation mit den Vereinen

Die Ergebnisse des Konzepts wurden dem Kreisverband vorgestellt und er trägt diese mit. Bereits für die Analyse wurden die Vereine teilweise bei den Ortsbegehungen der Anlagen miteinbezogen. Im weiteren Prozess der Finalisierung des Konzepts wurde der konzeptionelle Entwurf den Vereinen mit Anlagen mit großflächigen Umstrukturierungsmaßnahmen (E3) vorgestellt. Diese ersten Gespräche mit den Vereinen und dem Kreisverband waren der Auftakt, um möglichst einvernehmlich Lösungen zu finden, wie die entsprechenden Vereine durch Verkleinerung der Anlage gestärkt werden können und so für beide Seiten – Verpächterin und Pächter:innen – ein Mehrwert erreicht werden kann. Die Gesprächsführung wurde von den städtischen Liegenschaften initiiert, die Stadtplanung hat fachlich den Gesprächsprozess unterstützt. Die verschiedenen formellen Beteiligungsformate, der Planungshorizont des Konzeptes und das weitere Vorgehen seitens der Verwaltung wurden neben der Erläuterung der Maßnahmen für die Vereine ausführlich aufgearbeitet. Die weitere Umsetzung der Maßnahmen sowie die Beobachtung der mittel- bis langfristigen Entwicklungsdynamik innerhalb der Anlagen sollte in enger Abstimmung mit den Vereinen erfolgen.

### → Fördermittel nutzen

Eine Umnutzung von Flächen ist immer mit Kosten verbunden. In der konkreten Maßnahmenplanung ist daher immer zu prüfen, ob passende Fördermittel seitens des Landes oder des Bundes zur Verfügung stehen, um mögliche Unrentierlichkeiten aufzufangen. Gerade im Zusammenhang mit kostspieligen Bodensanierungen ist die Förderfähigkeit bei bekannten Altlastenrichtlinien zu prüfen. Oft wird es hier auch ermöglicht, den sanierten Boden für eine konkrete Nachnutzung vorzubereiten. Mit einer höherwertigen Nachnutzung, z.B. Baureifmachung für Wohnen, könnten Kosten zusätzlich refinanziert werden. Die Hansestadt Lübeck hat 2024 eine Stelle für Fördermittelmanagement eingerichtet. Diese ist bei potentiellen Vorhaben zu Rate zu ziehen.

## 6.2 Bedarfsorientierte Neuanlagen

Es gilt festzuhalten, dass die Versorgungssituation mit öffentlichen Grünflächen inkl. Kleingartenanlagen je nach Stadtteil differenziert zu betrachten ist. Vor allem in St. Lorenz Nord und St. Lorenz Süd besteht die Herausforderung, ausreichend Erholungsflächen zu erhalten und zu schaffen. In dem Kapitel Prüfflächen für Neuanlagen werden Potentialräume vorgeschlagen, die deutlich unter den üblichen Größen für Kleingartenanlagen liegen (städtische Zwischenräume, Innenhöfe etc.). Es ist klar, dass hier nicht im Sinne eines typischen Dauerkleingartens nach BKleingG gedacht werden kann. Hier braucht es flexible und individuelle Lösungen urbaner Gärten, die z.B. ein nachbarschaftliches Gärtnern ermöglichen, das vorhandene Grün in Wert setzt und für die Bewohner:innen nutzbar macht. Die Organisationsformen dieser neuen Gartenformen sind je nach Initiative unterschiedlich strukturiert. Orientierung dafür geben bestehende Netzwerke, z.B. im Rahmen des Projektes „Essbare Stadt“ des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz.

### → Darstellung der Potenzialflächen im Flächennutzungsplan

Die identifizierten zusätzlichen Potenzialflächen werden mittelfristig im neuen Flächennutzungsplan dargestellt, sofern eine Umsetzungsperspektive gegeben ist. Dabei ist nicht zuletzt die Eigentumsituation zu berücksichtigen.

Langfristig wäre dann zu prüfen, ob hier ein Prozess zur lokalen Interessenbekundung zielführend ist und in welcher Form eine gärtnerische Nutzung in den im Wohnumfeld liegenden Flächen gewünscht ist. Angesprochen werden sollten neben Eigentümer:innen auch Anwohner:innen sowie lokale Vereine und Institutionen. Ggf. ergibt sich daraus eine Interessengemeinschaft, die Gartenprojekte selbstständig plant und umsetzt.

Der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz unterstützt neue lokale Teilprojekte im Rahmen des Projekts „Essbare Stadt Lübeck“, z.B. in Form von Beratung, Werbung und Vernetzung mit erfahrenen Akteuren. Bewohner:innen und Initiativen haben so die Möglichkeit, ihr Interesse an der Mitarbeit zu bekunden. Gemeinsam mit dem Bereich Stadtplanung könnten, je nach Nachfrage, geeignete Räume identifiziert werden. So ließen sich potentielle Neuanlagen am tatsächlichen Bedarf der Lübecker:innen orientieren.

## 6.3 Organisationsstrukturen und Zusammenarbeit

Im Abschnitt Akteure & Perspektiven wurde die Vielschichtigkeit und Organisationsstruktur des Kleingartensystems sowie die Rolle des Kreisverbands deutlich gemacht.

2024 wurde bekannt, dass die Geschäftsstelle des Kreisverbands kurzfristig kein kaufmännisches Personal mehr haben wird, die Nachfolge nach Renteneintritt der Geschäftsstellenleitung ist ungeklärt. Hier entsteht eine personelle Lücke, die dringend geschlossen werden muss, um bürokratische Tätigkeiten und die Funktionsfähigkeit des Verpächter-Pächter-Verhältnis sicherzustellen. Auch die Besetzung von Vorstandsposten würde sich ohne Hilfe einer Geschäftsstelle als schwierig erweisen. Die Hansestadt Lübeck nimmt jährlich ca. 800.000 Euro durch die Verpachtung der Kleingartenanlagen ein.

### → Unterstützung Einrichtung Bürostelle

Die HL unterstützt den Kreisverband darin, eine Personalstelle zu schaffen, die die Funktionsfähigkeit des Gemeinnützigen Kreisverbands Lübeck der Gartenfreunde e.V. als Generalpächterin der Kleingartenflächen der Hansestadt Lübeck aufrechterhält und die bisherigen Büro- und Verwaltungstätigkeiten des Kreisverbands übernimmt. Ob hier eine finanzielle Unterstützung erforderlich ist, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

## 7. Zusammenfassung & Ausblick

### 7.1 Flächenbilanz und Versorgungsgrad

In Kapitel 2 wurde die Veränderung im Bestand seit 2019 deutlich gemacht. Die Versorgung mit Kleingartenanlagen in Lübeck ist mit einem Verhältnis von 9-10 Haushalten pro Parzelle vergleichsweise gut. Folgende Übersicht (Tabelle 6) zeigt die Veränderungen in der Flächenverfügbarkeit und Versorgungsgrad hinsichtlich den in Kapitel 5 vorgeschlagenen anlagenbezogenen Entwicklungsperspektiven. Als Orientierung dient hier wieder die Empfehlung der „GALK“, die bei einem Verhältnis von 8-12 Haushalten pro Parzelle von einer angemessenen Versorgung spricht.

Es zeigt sich, dass auch mit einer Umsetzung der vorgeschlagenen Teilumnutzungen der Anlagen die Versorgungslage mit Kleingartenanlagen – zumindest stadtweit betrachtet – ausreichend ist. Hier ergibt sich nach aktuellen Berechnungen nun ein Wert von 10-11.

<b>BILANZ</b>	<b>IST-ZUSTAND 2025</b>	Anzahl Kleingartenanlagen	54	
		Gesamtfläche Kleingartenanlagen	367	ha
		Anzahl Parzellen insgesamt	8650	
		Anzahl "Gartenlose Haushalte" pro Parzelle	9,5	
	<b>KONZEPT</b>	Rückgabe Fläche Kleingarten	38,3	ha
		entspricht	892	Parzellen
		davon für Natur und Erholung	24	ha
		davon für Siedlung	9,7	ha
		davon in Wohneinheiten	430	WE
		davon Potential für erneuerbare Energie	4	ha
		davon unbestimmte Nachnutzung	0,6	ha
		Fläche mit Potential für Neuanlagen	1,9	ha
		Anzahl Parzellen Neuanlagen	85	
		Fläche Kleingarten gesamt	330	ha
		Anzahl Parzellen gesamt	7843	
		Anzahl "Gartenlose Haushalte" pro Parzelle	10,5	<i>Richtwert GALK: 8-12</i>

Abbildung 29: Flächenbilanz Gesamt

## 7.2 Ausblick

Das Kleingartenkonzept Teil 2 ist ein Baustein für die gesamtstädtische Flächenentwicklung. Zusammen mit dem Teillandschaftsplan Anpassung an den Klimawandel und dem Freiraumprogramm Teil 2 werden die Weichen für eine zukunftsorientierte Freiraumentwicklung gestellt. Die Übernahme der Entwicklungsziele in den Flächennutzungsplan formalisieren die Planinhalte und legen den planerischen Zielhorizont bis 2040 fest.

Mit dem Beschluss des Kleingartenkonzepts Teil 2 wird die planerische Grundlage für eine nachhaltige Flächenentwicklung von Kleingartenanlagen geschaffen – aber auch für andere Nutzungen, die die Kleingartenflächen teils ersetzen. Die Mehrheit der Kleingartenanlagen übernehmen eine wichtige Erholungsfunktion und sind wesentlich für die Grünraumversorgung der Hansestadt Lübeck. Der Erhalt von Kleingartenanlagen ist von zentraler Bedeutung aus sozialer und ökologischer Sicht.

Um die Lübecker Kleingartenvereine und entsprechende Anlagen zu stärken sowie negative Entwicklungsdynamiken aufzuhalten und sogar umzukehren, ist die allein räumliche Perspektive (Umnutzungen, Flächenrückgaben etc.) allerdings nicht ausreichend. Es bedarf darüber hinaus strukturelle und kommunikative Maßnahmen, deren Bedarf sich je nach lokaler Situation unterschiedlich darstellen. Einige dieser Maßnahmen wurden in Kapitel vier kurz und nicht abschließend erläutert. Die Umsetzung dieser lokalen, teilweise sehr kleinteiligen Maßnahmen, liegen in dem Verantwortungsbereich der Vereine selbst. Es ist daher erforderlich, dass Vereine selbst ihre Gestaltungsmöglichkeiten wahrnehmen. Die Stadt kann hier nur beratend und unterstützend zur Seite stehen.

Ausgehend von dem Erhaltungsgrundsatz zeigt die kritische Auseinandersetzung mit der Funktionsfähigkeit, Standorteignung und Dynamik der Lübecker Kleingartenanlagen, dass bestimmte Anlagen(-bereiche) langfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden sollten, da sie aus städtischer Sicht für das Allgemeinwohl einen größeren Mehrwert bringen. Für diese Bereiche wurden Entwicklungsperspektiven erarbeitet und auf Ebene der Fachverwaltungen abgestimmt. Die tatsächliche Umsetzung dieser planerischen Vorstellungen steht und fällt jedoch mit der Zusammenarbeit der Vereine sowie dem Kreisverband. Hier gilt es nun proaktiv und strategisch Gespräche zu führen, um die städtischen Ziele zu kommunizieren und gemeinsam an Lösungen der Umsetzungen zu arbeiten.

Sobald das KGK durch die Übernahme in den Flächennutzungsplan Verbindlichkeit erfährt, kann mit den Planungen von Entwicklungsmaßnahmen begonnen werden. Der Erhalt von Kleingartenanlagen als zentrales Element der Freiraumstruktur der Hansestadt Lübeck hat dabei weiterhin oberste Priorität.

Das Kleingartenentwicklungskonzept ist, wie jedes statische Konzeptpapier, Ergebnis mehrerer Momentaufnahmen. Es gilt daher auch weiterhin im Sinne des fünften Grundsatzes „Flächen nachhaltig nutzen“, Ziele und räumliche Potentiale in regelmäßigen Abständen zu evaluieren und fortzuschreiben. Das Kleingartenentwicklungskonzept ist keine Planung, die einen statischen Zielzustand definiert, gesellschaftliche, politische und räumliche Veränderungen können nicht vorhergesagt werden. Ziel sollte es dennoch sein, den Grundsätzen des KGK entsprechend zu planen und zu handeln.

# Literaturverzeichnis

**Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V. (BDG) 2011:** Für eine bessere Zukunft – Projekte in Kleingärten

**Deutscher Bundestag, 19. Wahlperiode (2021):** Drucksache 19/30376. Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage „Leerstandsproblematik bei Kleingärten im ländlichen Raum“

**GALK 2005:** Kleingärten im Städtebau. Fachbericht 2005: Das Kleingartenwesen als Teil der Stadtentwicklung. Untersuchung über den Strukturwandel, Grundsätze und Thesen

**Gemeinnütziger Kreisverband Lübeck der Gartenfreunde e.V. 2016:** Leitbild

**Hansestadt Lübeck 2019:** Grundlagenanalyse Kleingärten in Lübeck, VO/2019/08220

**Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2021:** Grüne Welle Stadtgarten Rostock Kleingartenentwicklungskonzept

**Landeshauptstadt Kiel 2016:** Kleingartenentwicklungskonzept Band II - Konzept

**Landeshauptstadt Schwerin 2018:** Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin

**Landesverband Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V. 2019:** Teil I Kleingärten im Wandel

**Lübecker Nachrichten 2021:** Die eigene Parzelle: Kleingärten so beliebt wie nie (Artikel vom 13.03.21)

**Stadt Flensburg 2019:** Kleingartenentwicklungskonzept Flensburg, Kleingartenwesen 2035

**Schleswig-Holsteinischer Landtag, 20. Wahlperiode:** Drucksache 20/2548. Bericht der Landesregierung – Minister für Landwirtschaft, ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz „Sachstand, Herausforderungen und Perspektiven im Kleingartenwesen in Schleswig-Holstein“



► Nr. VO/2025/14525  
öffentlich

Lübeck, 04.09.2025

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Björn Bär (E-Mail: bjoern.baer@luebeck.de Telefon: 122-2320)

### 3. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck vom 31.03.2022

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.10.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.10.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
14.10.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
06.11.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

#### **Beschlussvorschlag:**

Die 3. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck vom 31.03.2022 wird in der als Anlage 2 beigefügten Fassung beschlossen

#### **Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken

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


Ja

Nein- Begründung:

Eine Betroffenheit von Kindern und Jugendlichen ist nicht gegeben.

Die Maßnahme ist:


neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Kommunalabgabengesetz

Finanzielle Auswirkungen:


Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

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

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

--

**Begründung:**

Die Hansestadt Lübeck erhebt für die Durchführung der Wochenmärkte Gebühren nach der Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck vom 31.03.2022 zuletzt geändert mit der 2.Änderung der Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck vom 30.11.2023.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 25.02.2022 (VO 2020/09427-02-01) wurde eine jährliche Neukalkulation der Wochenmarktgebühren gefordert. Über die kalkulierten Gebühren und den umzusetzenden Kostendeckungsgrad soll jedes Jahr neu entschieden werden.

Die grundlegenden Informationen zur Kalkulation der Gebühren für das Jahr 2026 findet sich in einer Gegenüberstellung zur Kalkulation der aktuellen Gebühren in der Anlage 4 dieser Vorlage wieder.

Weiterhin wurde gefordert, dass über den Fortschritt der Digitalisierung berichtet wird (siehe hierzu Anlage 5).

Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit der Erhebung dieser Gebühren und ihrer Kalkulation ist das Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG). Nach dem KAG sind Gebühren regelmäßig auf ihre Angemessenheit zu überprüfen und neu zu kalkulieren. Die Gebührensätze in dieser Satzung sind für das Jahr 2025 überprüft und kostendeckend kalkuliert worden.

Die Hansestadt Lübeck wird durch das KAG i.V.m. der Gemeindeordnung verpflichtet kostendeckende Gebühren zu kalkulieren. Der bewusste Verzicht auf Gebühreneinnahmen ist aus allgemeinen Haushaltsmitteln zu decken und geht somit zu Lasten aller Bürger:innen. Darüber hinaus führt der Verzicht auf Gebühreneinnahmen zu weiteren wirtschaftlichen Risiken für die Hansestadt Lübeck.

Eine Gebührenanpassung für das Jahr 2025 wurde mit dem Änderungsantrag VO 2024/13608-01 ausgesetzt. Außerdem wurde der Bürgermeister beauftragt, mehrere Punkte im Rahmen der Gebührenkalkulation und der Organisation des Lübecker Wochenmarktes zu überprüfen und eine Steuerungsgruppe bestehend aus Vertreter:innen der Verwaltung, der Politik und der Händlerschaft einzurichten.

Mit der beigefügten Anlage 7 sind die Aufträge aus der Vorlage VO/2024/13608-01 abgearbeitet. Die Anlage 7 enthält die Ergebnisse aus der rechtlichen und organisatorischen Prüfung der einzelnen Punkte sowie die Ergebnisse aus der Steuerungsgruppe.

**Anlagen:**

- Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 – Satzungsänderungen
- Anlage 3 – Synopse
- Anlage 4 – Gebührenkalkulation 2026
- Anlage 5 – Optimierungen im Wochenmarktwesen
- Anlage 6 – Entwicklung Wochenmarkt
- Anlage 7 – Bericht zur VO 2024/13608-01

Senatorin Pia Steinrücke



## Anlage 2

### **3. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck vom XX.XX.XXXX**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) und der §§ 1, 2, 4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 27) zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.10.2023 (GVOBl. Schl.H. S. 514) wird die Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck vom 31.03.2022 (veröffentlicht am 31.03.2022 unter [www.bekanntmachungen.luebeck.de](http://www.bekanntmachungen.luebeck.de)) zuletzt geändert mit der 2. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck vom 30.11.2023 (veröffentlicht am 07.12.2023 unter [www.bekanntmachungen.luebeck.de](http://www.bekanntmachungen.luebeck.de)) nach Beschlussfassung der Bürgerschaft vom XX.XX.XXXX wie folgt geändert:

#### **1. § 3 Abs.1-erhält folgende Fassung:**

- (1) Die Gebühr bemisst sich als Tagesgebühr je angefangenen Frontmeter für jeden angefangenen Tag und beträgt 4,54 Euro netto für Dauerhändler:innen und 5,57 Euro netto für Tageshändler:innen. Die Frontmeter werden auf volle Frontmeter aufgerundet.

#### **2. § 3 Abs.2 erhält folgende Fassung:**

- (2) Für die Versorgung der Benutzer:innen mit Elektrizität bemisst sich die Gebühr nach angefangenen kw/h und beträgt 0,50 Euro netto.

#### **3. Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft.**

Lübeck, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister

## Synopse

Gebührensatzung vom 30.11.2023	Änderung	Begründung
<p><b>§ 3 Bemessungsgrundlage der Gebühren</b></p> <p>(1) Die Gebühr bemisst sich als Tagesgebühr je angefangenen Frontmeter für jeden angefangenen Tag und beträgt 4,00 Euro netto für Dauerhändler:innen und 4,98 Euro netto für Tageshändler:innen. Die Frontmeter werden auf volle Frontmeter aufgerundet.</p>	<p><b>§ 3 Bemessungsgrundlage der Gebühren</b></p> <p>(1) Die Gebühr bemisst sich als Tagesgebühr je angefangenen Frontmeter für jeden angefangenen Tag und beträgt 4,54 Euro netto für Dauerhändler:innen und 5,57 Euro netto für Tageshändler:innen. Die Frontmeter werden auf volle Frontmeter aufgerundet.</p>	<p>Die Gebühren für den laufenden Frontmeter und den Strom sind für das Jahr 2026 neu berechnet worden. Die Gebühren sind zur Kostendeckung erforderlich.</p>
<p><b>§ 3 Bemessungsgrundlage der Gebühren</b></p> <p>(2) Für die Versorgung der Benutzer:innen mit Elektrizität bemisst sich die Gebühr nach angefangenen kw/h und beträgt 0,45 Euro netto.</p>	<p><b>§ 3 Bemessungsgrundlage der Gebühren</b></p> <p>(2) Für die Versorgung der Benutzer:innen mit Elektrizität bemisst sich die Gebühr nach angefangenen kw/h und beträgt 0,50 Euro netto.</p>	<p>Die Gebühren für den laufenden Frontmeter und den Strom sind für das Jahr 2026 neu berechnet worden. Die Gebühren sind zur Kostendeckung erforderlich.</p>

## Kalkulation 2026

Kalkulation Gebühr 2026	Wochenmarkt	Dauerhändler	Tageshändler	Stromverkauf	Kontrolle	
<b>Schlüssel Verteilung VW</b>	<b>97%</b>	86,0%	14,0%	<b>3%</b>		<b>100%</b>
ILA und Infrastrukturkosten (VKSt.)	113.613,85 €	97.707,91 €	15.905,94 €	3.513,83 €		<b>117.127,68 €</b>
Leitung (VKSt.)	2.062,80 €	1.774,01 €	288,79 €	63,80 €		<b>2.126,60 €</b>
Interner Service (VKSt.)	17.722,92 €	15.241,71 €	2.481,21 €	548,13 €		<b>18.271,05 €</b>
AL Wirtschaft und Märkte	13.362,29 €	9.353,61 €	4.008,69 €	413,27 €		<b>13.775,56 €</b>
Marktaufsicht	76.575,91 €	53.603,14 €	22.972,77 €	2.492,98 €		<b>79.068,89 €</b>
Marktaufsicht	76.575,91 €	53.603,14 €	22.972,77 €	2.492,98 €		<b>79.068,89 €</b>
Sach- und Bewirtschaftungskosten	32.125,29 €	27.627,75 €	4.497,54 €	1.338,55 €		<b>33.463,84 €</b>
<b>Personal- und Sachkosten</b>	<b>332.038,97 €</b>	<b>258.911,26 €</b>	<b>73.127,72 €</b>	<b>10.863,53 €</b>		<b>342.902,50 €</b>
<b>Kalkulatorische Kosten</b>	<b>20.326,07 €</b>	17.480,42 €	2.845,65 €	<b>20.348,46 €</b>		<b>40.674,53 €</b>
<b>Summe der Einzelkosten</b>	<b>352.365,04 €</b>	<b>276.391,67 €</b>	<b>75.973,36 €</b>	<b>31.212,00 €</b>		<b>383.577,03 €</b>
<b>Gebührenfähige Kosten</b>	<b>352.365,04 €</b>	<b>276.391,67 €</b>	<b>75.973,36 €</b>	<b>31.212,00 €</b>		<b>383.577,03 €</b>
<b>Einkaufskosten Strom</b>				<b>0,29 € / kwh</b>		
<b>Gesamtkosten</b>	<b>352.365,04 €</b>	<b>276.391,67 €</b>	<b>75.973,36 €</b>	<b>43.905,91 €</b>		
<b>Gebührenleistung</b>	<b>74.566 lfd. Meter</b>	<b>60.923 lfd. Meter</b>	<b>13.643 lfd. Meter</b>	<b>150.373 kw/h</b>		
gültiger Gebührensatz (netto)		<b>4,00 € / lfd. Meter</b>	<b>4,98 € / lfd. Meter</b>	<b>0,45 € / kwh</b>		Einkaufskosten kwh Netto
<b>Solleinnahmen</b>	<b>352.365,04 €</b>	<b>276.391,67 €</b>	<b>75.973,36 €</b>	<b>0,21 €</b>		<b>Kosten Vertrieb</b>
<b>Jahresüber- / -unterschuss</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>			
<b>neuer Gebührenvorschlag (netto)</b>	<b>4,73 €</b>	<b>4,54 €</b>	<b>5,57 €</b>	<b>0,50 €</b>		

IST-Zahlen aus 2024

AfA aus MACH

IST-Zahlen aus 2024

\* Die Aufteilung der Personalkosten der Zeilen 6-8 teilt sich im Verhältnis 70:30 auf, da Tageshändler mehr Aufwand verursachen.



# Optimierungen im Wochenmarktwesen

## Digitalisierung

Die Vergabe von Frontmetern und der Kilowattstunden Strom werden seit dem 01.01.2025 digital erfasst und abgerechnet. Hierfür sind die Stromabnahmen auf den Marktflächen digitalisiert und eine Fachsoftware angeschafft worden. Durch die beiden Maßnahmen können Arbeitsschritte eingespart und Schnittstellen reduziert werden.

## Wochenmarktflächen

Auf den verschiedenen Wochenmarktflächen wurden in den Jahren 2024 und 2025 folgende Fortschritte erzielt.

### Brink:

- Stromversorgung ist erneuert, erweitert und digitalisiert.
- Asphaltdecke wird zurzeit erneuert

### Hanseplatz:

- Digitalisierung der Stromversorgung ist erledigt.

### Hasenweg:

- Digitalisierung der Stromversorgung ist erledigt.

### Kücknitz:

- Digitalisierung der Stromversorgung ist erledigt.

### Schlutup:

- Digitalisierung der Stromversorgung ist erledigt.
- Neue Fahrradständer sind errichtet worden.



# Entwicklung Wochenmarkt



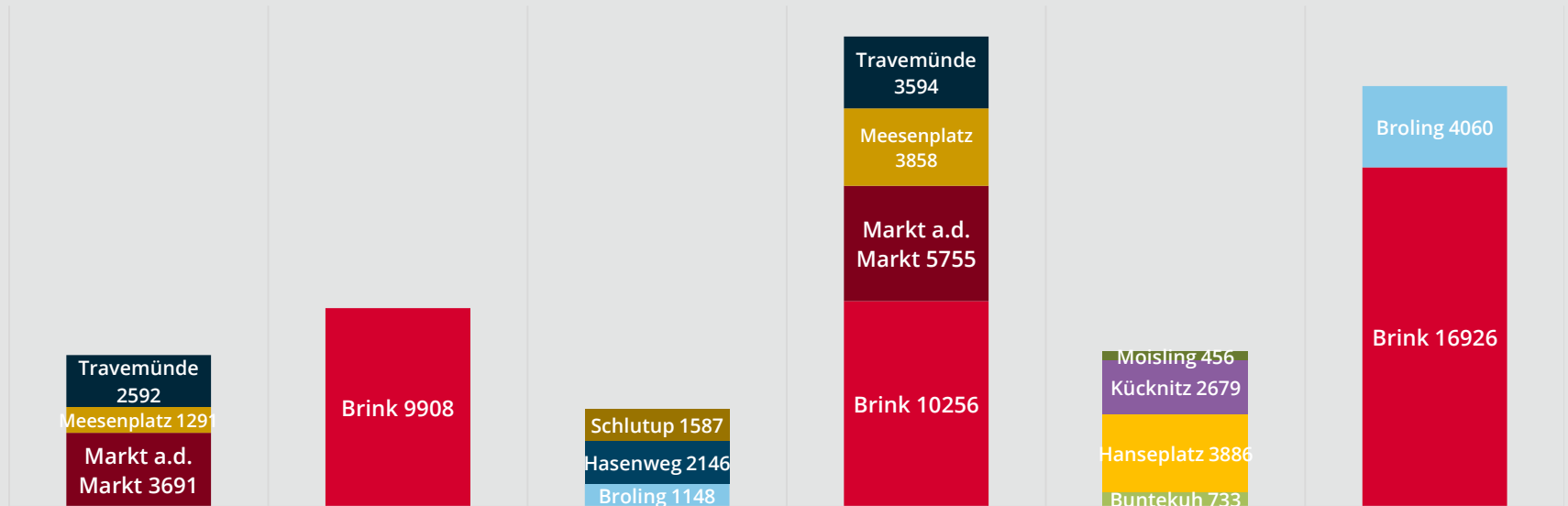


# Entwicklung Verkauf Frontmeter

Jahr	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	Gesamt
2018	4986	4787	5931	6143	6689	6472	6517	6454	6852	4996	6540	5649	72016
2019	5182	4482	5948	5838	6642	6207	6275	6913	6158	6014	5981	5425	71065
2020	5648	5451	6048	6664	7282	7057	7695	7347	6950	7670	6894	6225	80931
2021	6239	6036	7310	7808	7509	7603	8137	7720	7608	7326	6906	7122	87324
2022	6369	6052	7847	7484	7457	7572	7289	7291	7630	6482	6360	6668	84501
2023	5650	5639	6689	6467	6407	7004	6726	6789	6594	6259	6100	5512	75836
2024	5344	5808	6434	6421	6775	6701	6375	7002	6033	6330	6035	5360	74566



# Wochenmarktstandorte nach Wochentagen 2024





Lübeck, 4. September 2025

## Bericht zur VO 2024/13608-01

### Rechtliche Betrachtung der politischen Forderungen aus der o.g. VO und Ergebnisse aus der "Steuerungsgruppe Wochenmarkt"

#### Zur 1. Verrechnung der gebührenfähigen Kosten auf die maximal vermietbaren Frontmeter statt erwartete Frontmeter:

Zweck der Gebührenkalkulation ist es, die finanzielle Gegenleistung für die Inanspruchnahme einer Einheit der gebührenpflichtigen Leistung zu ermitteln. Dabei sind zwei Kalkulationsabschnitte zu unterscheiden: In dem einen handelt es sich darum, den Gebührenbedarf festzustellen, mithin die in einer Rechnungsperiode durch Gebühren zu finanzierenden Kosten zu veranschlagen, die für die von der Einrichtung erstellten Leistungen oder unterschiedlichen Leistungsarten entstehen.

In dem anderen geht es darum, diesen Bedarf auf die geschätzte Summe der während der Rechnungsperiode in Anspruch genommenen Leistungseinheiten nach sachgerechten Bemessungsgrundlagen derart umzulegen, dass das daraus errechnete Gebührenaufkommen den veranschlagten Gebührenbedarf deckt (Thiem/Böttcher zu § 6 KAG Rn. 92). Es ist somit im Vorwege zu schätzen, wie viele Leistungseinheiten – hier: Frontmeter – voraussichtlich in Anspruch genommen werden. Dies müssen nicht zwingend die in der vergangenen Rechnungsperiode in Anspruch genommenen Leistungseinheiten sein, es kann aber auch nicht ohne Weiteres auf die Maximalkapazität abgestellt werden, wenn man bereits weiß, dass diese nicht in Anspruch genommen wird. Denn damit wird sehenden Auges in Kauf genommen, dass es zu einer Unterdeckung bei den Gebühren kommen wird, indem durch einen größeren Teiler die Gebühren für den Standmeter sinken. Beruht eine Kostenunterdeckung auf sachfremden Erwägungen, kann diese nicht in der folgenden Gebührenkalkulation nach Feststellung der Unterdeckung vorgetragen werden. Insofern ist der in § 6 Abs.2 KAG vorgesehene Vortrag von Unterdeckungen nur möglich, wenn sich einige der veranschlagten Kostenpositionen als zu niedrig eingeschätzt erweisen und sich eine – nicht beabsichtigte – Kostenunterdeckung ergibt, solange diese nicht auf sachfremden Erwägungen beruht (u.a. Thiem/Böttcher zu § 6 KAG, Rn. 177c). Werden also die Leistungseinheiten nicht sachgerecht geschätzt, besteht die Gefahr einer Unterdeckung, die nicht auf folgende Rechnungsperioden vorgetragen werden kann. Es ist somit erforderlich, dass eine sachgerechte Schätzung erfolgt.

Eine Gebührenkalkulation auf dieser Grundlage ist somit unzulässig.

Diese rechtliche Einschätzung ist in der Steuerungsgruppe Wochenmarkt kurz thematisiert worden.

## Zur 2. und 4. Kostenoptimierung durch Digitalisierung und Minderung des Personalaufwands:

Zu Beginn des Jahres 2025 hat eine umfangreiche Digitalisierung des Lübecker Wochenmarktes stattgefunden. Eine Software zur Verwaltung, Erfassung und Abrechnung der Wochenmarkthändler:innen wurde eingeführt. Zusammen mit der gleichzeitig eingeführten Möglichkeit zur Onlineanmeldung ist der gesamte Prozess von Anmeldung bis Abrechnung digitalisiert. In diesem Zuge wurde auch der Internetauftritt des Lübecker Wochenmarktes neu gestaltet und die Termine des Lübecker Wochenmarktes in den Veranstaltungskalender der Mein Lübeck APP übernommen..

Ebenfalls digitalisiert wurde die Stromabnahme auf dem Wochenmarkt Am Brink. Somit verfügen nun alle städtischen Flächen, auf denen der Lübecker Wochenmarkt stattfindet, über eine digitale Stromabnahmemöglichkeit.

Die oben beschriebenen Maßnahmen und weitere Maßnahmen der vergangenen Jahre haben zu einer Personalkostenreduzierung beigetragen (siehe Tabelle).

Jahr	Kosten WoMA	Personalkapazität
2017	462.752,58 €	3,85 VZÄ
2019	467.012,67 €	3,35 VZÄ
2021	389.874,38 €	2,75 VZÄ
2023	390.110,13 €	2,75 VZÄ
2024	380.177,33 €	2,75 VZÄ
2025	359.469,55 €	2,10 VZÄ

Der Personaleinsatz auf dem Lübecker Wochenmarkt ist bereits auf ein Minimum reduziert und kann nicht noch weiter reduziert werden. Die Arbeit der Marktaufsicht muss zwingend von 2 Kolleg:innen (EG 4 mit eigenem privaten PKW) geleistet werden, da die Arbeitswoche von Montag bis Samstag (teilweise von 05:45 Uhr bis 19:00 Uhr) geht und große räumliche Distanzen zwischen den einzelnen Marktstandorten zurückgelegt werden müssen. Krankheits- und Urlaubszeiten müssen jederzeit abgedeckt werden können.

Ein dauerhaft auskömmliches Wochenmarktswesen ist nicht durch weitere personelle Einsparungen (selbst bei einer Reduzierung von Wochenmarkttagen) zu erreichen.

## Zur 3. Übertragung organisatorischer Aufgaben auf die Markthändler:innen:

Das Thema Übertragung von Aufgaben auf die Markthändler:innen wurde zuletzt im Rahmen des Konzeptes zur Modernisierung des Wochenmarktswesens diskutiert.

Da die Lübecker Wochenmärkte öffentlich-rechtlich organisiert sind, gibt es hier nur beschränkte Möglichkeiten. Auf die Markthändler:innen delegierbar, sind Arbeiten, die mit der reinen Öffnung und Schließung des Marktes im Zusammenhang stehen, wie die Kontrolle des jeweiligen Platzes auf Schäden, die Kenntlichmachung möglicher Schäden oder Veranlassung von Winterdienst, falls dieser nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde, evtl. vorhandene Toiletten öffnen, Wasserversorgung öffnen, Stromanschlüsse zugänglich machen und die entsprechenden

Aufgaben bei Ende des Markttages.

Diese Aufgaben werden auf vielen Plätzen bereits in Teilen durch die Markthändler:innen wahrgenommen, weil ansonsten die Reduzierung des Personaleinsatzes in der Vergangenheit nicht möglich gewesen wäre.

Nicht möglich ist z.B. die Delegation von Aufgaben im Hinblick auf die Zulassung von Tageshändlern, Zuweisung von Standplätzen oder auch das Vorgehen gegen Zuwiderhandlungen gegen die Marktsatzung (hier wäre lediglich die Rolle eines Vermittlers möglich, konkrete Anweisungen können aber nicht erteilt werden). Die eigentliche Aufgabe der Marktaufsicht kann somit nicht delegiert werden, da es sich hier um die Ausübung öffentlich-rechtlicher (hoheitlicher) Verwaltungstätigkeit handelt. Die Markthändler:innen wären bzw. sind rein rechtlich als Verwaltungshelfer einzustufen, die nur in die Aufgabenerledigung eingebunden werden können, die Verantwortung aber bei der zuständigen Behörde verbleibt. Eine umfassendere Aufgabenwahrnehmung wäre nur bei einer Beleihung möglich, die aber unter Gesetzesvorbehalt steht. Eine entsprechende gesetzliche Ermächtigung besteht vorliegend jedoch nicht.

Eine weitergehende Einbindung wäre möglich, wenn man sich von der öffentlich-rechtlichen Ausgestaltung der Wochenmärkte verabschieden würde. Die Gemeinden sind insofern weitgehend frei, wie sie das Nutzungsverhältnis ausgestalten, solange spezialgesetzlich nicht eine öffentlich-rechtliche Ausgestaltung des Benutzungsverhältnisses vorgeschrieben ist. Die privatrechtliche Ausgestaltung hätte vorliegend aber u.E. erhebliche Nachteile, insbesondere im Hinblick auf den Umgang mit Zuwiderhandlungen gegen die Benutzungsbedingungen. Sämtliche öffentlich-rechtlichen Handlungsmöglichkeiten zur Durchsetzung/Ahndung von Maßnahmen/Verstößen würden verlorengehen, solange Verstöße nicht aufgrund anderer Rechtsgrundlagen geahndet werden können. Es könnten nicht mehr ohne Weiteres Zulassungen zurückgenommen werden, auch die Regelung von Ordnungswidrigkeiten und deren Ahndung wäre nicht mehr möglich, da dafür zwingend eine Satzungsregelung erforderlich ist. Aus hiesiger Sicht ist eine privatrechtliche Ausgestaltung nicht anzuraten.

Die Übertragung von Aufgaben bzw. die Einbindung in die Aufgabenerledigung ist daher nur in beschränktem Maße möglich, solange das Marktwesen nicht vollständig anders ausgestaltet wird.

### **Zu 5. Übertragung des Lübecker Wochenmarktes auf einen Konzessionsträger**

Das Thema ist in den letzten Jahren mehrfach geprüft und diskutiert worden. Das letzte Mal wurde eine Prüfung im Rahmen der VO/2020/08956: Konzept zur Modernisierung des Wochenmarktwesens in der Hansestadt Lübeck vorgenommen. Eine Übertragung an einen Konzessionsträger ist unter gewissen Rahmenbedingungen grundsätzlich möglich.

Eine Übertragung ist zuletzt im Jahr 2021 verworfen worden, weil die Markthändler:innen und die Bürgerschaft dies abgelehnt haben. Aus den Gesprächen in der Steuerungsgruppe konnte die gleiche Tendenz auch aktuell wahrgenommen werden. Es ist weiterhin der Wunsch, dass die Hansestadt Lübeck den Wochenmarkt organisiert.

**► Nr. VO/2025/14551  
öffentlich**

Lübeck, 12.09.2025

**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-Travemünde, Steenkamp****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.10.2025	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:**

- Das mit einem bis zum 28.02.2056 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Irmgard Jäckel, Frau Sybille Neumann und Herr Klaus Tegeder belastete Grundstück in Lübeck, **Steenkamp 89** ist vorzeitig um 60 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 381.452,50 EUR (= 7.629,05 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 den Erbbauberechtigten zu tragen.

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

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

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

Ja

Nein- Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Die Erbbauberechtigten haben schriftlich erklärt (s. Anlage 6), dass sie eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünschen.

### **Begründung:**

Mit Schreiben 16.07.2025 wurde die Erbbauberechtigten gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechts informiert.

Die Erbbauberechtigten erklärten am 10.08.2025, dass sie das Erbbaurecht um 60 Jahre und unter Anwendung des vorgenannten Bürgerschaftsbeschlusses verlängern wollen.

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



Bereich: 2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften Anlage zur Vorlage vom 12.09.2025  
 Produkt: 111020 - Grundstücksmanagement VO-Nr. 2025/14551

## 2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

**KONSUMTIV**

Anlage 1

Finanzielle Auswirkungen in €	2025	2026	2027	2028
Erträge	2.997,70	5.006,90	5.006,90	5.006,90
Aufwendungen				
<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>2.997,70</b>	<b>5.006,90</b>	<b>5.006,90</b>	<b>5.006,90</b>
Einzahlungen	2.997,70	5.006,90	5.006,90	5.006,90
Auszahlungen				
<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>2.997,70</b>	<b>5.006,90</b>	<b>5.006,90</b>	<b>5.006,90</b>

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

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2025	Bezifferung	Bezeichnung
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	111020000.4411001	Grundstücksmanagement - Erträge aus Erbbaurecht	2.997,70
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>2.997,70</b>
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111020000.6411001	Grundstücksmanagement - Einzahlungen aus Erbbaurecht	2.997,70
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>2.997,70</b>

## Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

### hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Steenkamp 89

---

#### Gegenstand

Das mit einem bis zum **28.02.2056** befristeten Erbbaurecht für Herrn

*Frau Irmgard Jäckel*

*Herrn Klaus Tegeder*

*Frau Sybille Neumann*

belastete Grundstück in Lübeck, **Steenkamp 89** (Flurstück 36/39, Flur 003 der Gemarkung Gneversdorf) ist vorzeitig auf **60 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 16.07.2025 wurden die Erbbauberechtigten über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 10.08.2025 teilten die Erbbauberechtigten mit, dass sie das Erbbaurecht auf 60 Jahre verlängern möchten.

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

1. **Laufzeit:**

**60 Jahre**

Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.

2. **Dinglicher Erbbauzins:**

**7.629,05 EUR / Jahr**

Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2) beträgt 2 % des aktuellen Grundstückswertes (ohne 10 %-igen Aufschlag) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen.

3. **Grundstückswert:**

**381.452,50 EUR**

Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **15.258,10 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:** **7.016,10 EUR / Jahr**  
Gem. Beschlusspunkt 5 ist der Erbbauzins-Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Grundstücksflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m<sup>2</sup> hinausgehen, auf ½ schuldrechtlich zu ermäßigen (Anlage 2 und 3).
6. **Mischerbbauzins:** **5.006,90 EUR / Jahr**  
Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 6 unter Anwendung der Mischzinsberechnung schuldrechtlich ermäßigt werden. Diese Mischzinsregelung gilt nur für Erbbauverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren.
7. **Familienermäßigung:** **entfällt**  
Gem. Beschlusspunkt 7 kann der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins für jedes im Haushalt lebende Kind, für das Kindergeld bezogen wird, um 10 % ermäßigt werden. Die Ermäßigung wird max. für drei Kinder gewährt. Die Ermäßigung wird nicht gewährt, wenn weiteres Wohneigentum besteht oder Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung generiert werden.
8. **Härtefallregelung:** **entfällt**  
Gem. Beschlusspunkt 8 kann der vereinbarte Erbbauzins weiterhin schuldrechtlich um 50 % ermäßigt werden, wenn der Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtigter ist und die Einkommensgrenzen gem. den §§ 20 - 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) für einen Wohnberechtigungsschein nicht überschritten werden.

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

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften  
280.4 - Erbbaurechtsmanagement

Sachbearbeiterin: Kerstin Bruhse  
App.: 122 - 2324

16.07.2025

### Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LT 735 / LT 2965 / LT 2966 / LT 2967 / LT 2968
Grundstück in Lübeck:	Steenkamp 89
Grundstücksgröße:	715 m <sup>2</sup>
Laufzeit d. Erbbaurechts:	28.02.2056

### Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m <sup>2</sup> :	550,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m <sup>2</sup> :	715 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
angepasster Richtwert:	550,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m <sup>2</sup> :	0,97
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup> :	533,50 EUR
angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	<b>381.452,50 EUR</b>

<b>Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:</b>	<b>381.452,50 EUR</b>
--------------------------------------------	-----------------------

### Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	381.452,50 EUR
Erbbauzins 2 %:	7.629,05 EUR
Erbbauzins pro m <sup>2</sup> :	10,67 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m <sup>2</sup> :	5,34 EUR

<b>dinglicher Erbbauzins:</b>	<b>7.629,05 EUR</b>
-------------------------------	---------------------

(monatlich 635,75 EUR)

### Schuldrechtliche Ermäßigungen

#### Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m <sup>2</sup> :			
600 m <sup>2</sup>	x	10,67 EUR/m <sup>2</sup>	6.402,00 EUR
115 m <sup>2</sup>	x	5,34 EUR/m <sup>2</sup>	614,10 EUR
			<b>7.016,10 EUR</b>

<b>Erbbauzins gesamt:</b>	<b>7.016,10 EUR</b>
---------------------------	---------------------

entspricht 1,84 %

(monatlich 584,68 EUR)

#### Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:	60 Jahre		
30 Jahre	x	2.997,70 EUR	89.931,00 EUR
30 Jahre	x	7.016,10 EUR	210.483,00 EUR
		gesamt:	300.414,00 EUR

<b>Mischzins:</b>	<b>5.006,90 EUR</b>
-------------------	---------------------

entspricht 1,31 %

(monatlich 417,24 EUR)

#### Familienermäßigung

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

- entfällt -

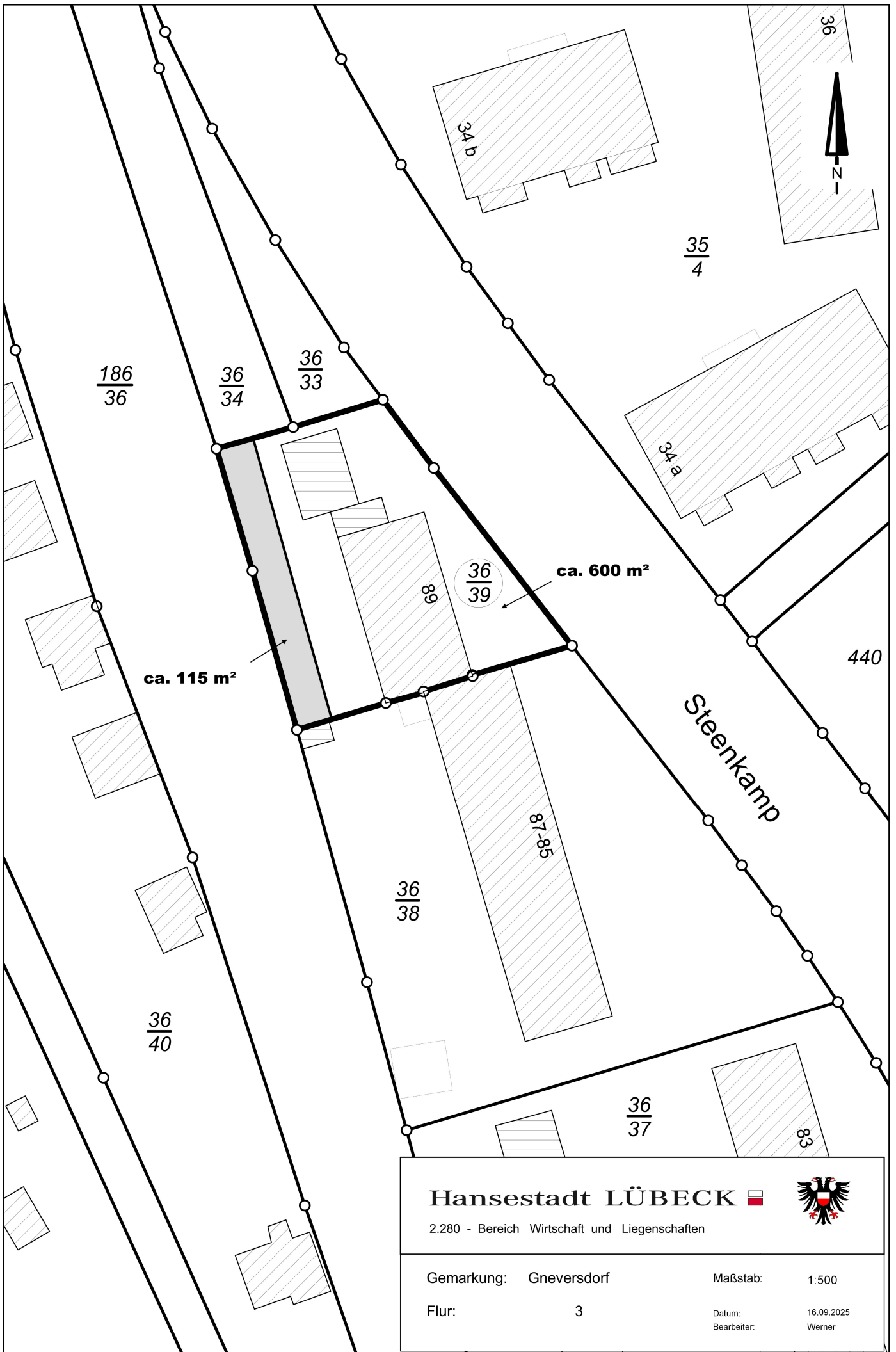
#### Härtefallregelung

- entfällt -

### Kappungsgrenze für Erhöhungen

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

<b>Kappungsgrenze von 4 %:</b>	<b>15.258,10 EUR</b>
--------------------------------	----------------------



# Hansestadt LÜBECK



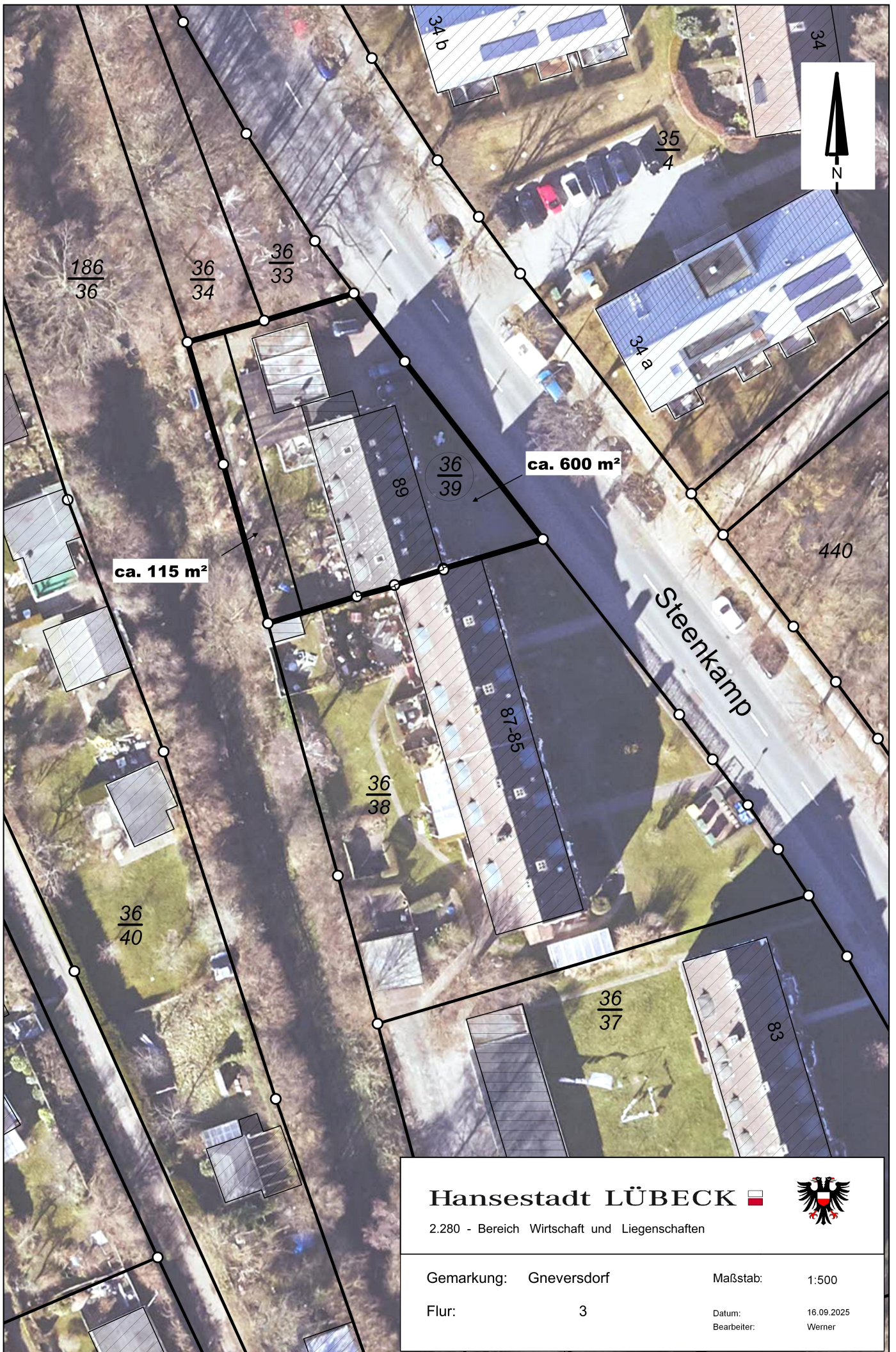
2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Gneversdorf

Maßstab: 1:500

Flur: 3

Datum: 16.09.2025  
 Bearbeiter: Werner



# Hansestadt LÜBECK



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Gneversdorf

Maßstab: 1:500

Flur: 3

Datum: 16.09.2025  
 Bearbeiter: Werner

WEG Steenkamp 89  
 c/o Angelika Jensen

Klabunde Str. 15, 30627  
 Hannover

Name

Anschrift

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

Fachbereich 2 Eing.: 22. Aug. 2025 <sup>V5</sup> Wirtschaft und Liegenschaften
--------------------------------------------------------------------------------------

### Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Steenkamp 89

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

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

Die Beratung und Entscheidung über unser Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil  
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

15.08.25

Datum

18.08.25

Datum

18.08.25

Datum

18.08.25

Datum

*A. Tisch*

Unterschrift der Erbbauberechtigten

*J. Jäkel*

Unterschrift der Erbbauberechtigten

*M. Neumann*

Unterschrift der Erbbauberechtigten

*Sybilke Neumann*

Unterschrift

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!



► **Nr. VO/2025/14580**  
öffentlich

Lübeck, 15.09.2025

## 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, Maienweg

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.10.2025	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:

- Das mit einem bis zum 31.12.2026 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Herrn Harald Bubolz belastete Grundstück in Lübeck, **Maienweg 8** ist vorzeitig um 30 Jahre zu verlängern.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 2 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 206.315,20 EUR (= 4.126,30 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) ist in der Anlage 2 darstellt.
- Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschl. der Grunderwerbsteuer sowie evtl. Erschließungskosten und Anschlussbeiträge sind von dem Erbbauberechtigten zu tragen.

### Verfahren:

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

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

Ja  
 Nein-

Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Auswirkung auf den Klimaschutz:

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

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

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

### **Begründung:**

Mit Schreiben 25.02.2025 wurde der Erbbauberechtigte gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechts informiert.

Der Erbbauberechtigte erklärte am 15.08.2025, dass er das Erbbaurecht um 30 Jahre und unter Anwendung des vorgenannten Bürgerschaftsbeschlusses verlängern wolle.

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

Bereich: 2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften Anlage zur Vorlage vom 15.09.2025  
 Produkt: 111020 - Grundstücksmanagement VO-Nr. 2025/14580

## 2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

**KONSUMTIV**

Anlage 1

Finanzielle Auswirkungen in €	2025	2026	2027	2028
Erträge	50,12	3.368,22	3.368,22	3.368,22
Aufwendungen				
<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>50,12</b>	<b>3.368,22</b>	<b>3.368,22</b>	<b>3.368,22</b>
Einzahlungen	50,12	3.368,22	3.368,22	3.368,22
Auszahlungen				
<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>50,12</b>	<b>3.368,22</b>	<b>3.368,22</b>	<b>3.368,22</b>

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

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
2025			
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	111020000.4411001	Grundstücksmanagement - Erträge aus Erbbaurecht	50,12
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>50,12</b>
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111020000.6411001	Grundstücksmanagement - Einzahlungen aus Erbbaurecht	50,12
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>50,12</b>

## Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

### hier: vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts Lübeck, Maienweg 8

---

#### Gegenstand

Das mit einem bis zum **31.12.2026** befristeten Erbbaurecht für Herrn Harald Bubolz belastete Grundstück in Lübeck, **Maienweg 8** (Flurstück 419/25, Flur 004 der Gemarkung Krempelesorf) ist vorzeitig auf **30 Jahre** zu verlängern.

Mit Schreiben vom 25.02.2025 wurde der Erbbauberechtigte über die Verlängerungskonditionen gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO-Nr. 2023/12072) informiert. Mit Schreiben vom 15.08.2025 teilte der Erbbauberechtigte mit, dass er das Erbbaurecht auf 30 Jahre verlängern möchte.

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

- 1. Laufzeit:** **30 Jahre**  
Gem. Beschlusspunkt 1) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren wählen.
- 2. Dinglicher Erbbauzins:** **4.126,30 EUR / Jahr**  
Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2) beträgt 2 % des aktuellen Grundstückswertes (ohne 10 %-igen Aufschlag) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen.
- 3. Grundstückswert:** **206.315,20 EUR**  
Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

4. **Kappungsgrenze für Erhöhungen:** **8.252,61 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:** **3.482,64 EUR / Jahr**  
Gem. Beschlusspunkt 5 ist der Erbbauzins-Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Grundstücksflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m<sup>2</sup> hinausgehen, auf ½ schuldrechtlich zu ermäßigen (Anlage 2 und 3).
6. **Mischerbbauzins:** **3.368,22 EUR / Jahr**  
Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 6 unter Anwendung der Mischzinsberechnung schuldrechtlich ermäßigt werden. Diese Mischzinsregelung gilt nur für Erbbauverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren.
7. **Familienermäßigung:** **entfällt**  
Gem. Beschlusspunkt 7 kann der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins für jedes im Haushalt lebende Kind, für das Kindergeld bezogen wird, um 10 % ermäßigt werden. Die Ermäßigung wird max. für drei Kinder gewährt. Die Ermäßigung wird nicht gewährt, wenn weiteres Wohneigentum besteht oder Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung generiert werden.
8. **Härtefallregelung:** **entfällt**  
Gem. Beschlusspunkt 8 kann der vereinbarte Erbbauzins weiterhin schuldrechtlich um 50 % ermäßigt werden, wenn der Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtigter ist und die Einkommensgrenzen gem. den §§ 20 - 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) für einen Wohnberechtigungsschein nicht überschritten werden.

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

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften  
280.4 - Erbbaurechtsmanagement

Sachbearbeiterin: Antje Wulf  
App.: 122 - 2325

14.07.2025

### Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LH 2093
Grundstück in Lübeck:	Maienweg 8
Grundstücksgröße:	872 m <sup>2</sup>
Laufzeit d. Erbbaurechts:	31.12.2026

### Unbelasteter Bodenwert

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m <sup>2</sup> :	260,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m <sup>2</sup> :	872 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
angepasster Richtwert:	260,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m <sup>2</sup> :	0,91
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup> :	236,60 EUR
<b>Gesamtbodenwert für EBZ-Ermittlung:</b>	<b>206.315,20 EUR</b>

### Erbbauzins dinglich (2 %)

angepasster Bodenwert bis 1.000 m <sup>2</sup> :	206.315,20 EUR
Erbbauzins 2 %:	4.126,30 EUR
Erbbauzins pro m <sup>2</sup> :	4,73 EUR
50 % des Erbbauzinses pro m <sup>2</sup> :	2,37 EUR
<b>dinglicher Erbbauzins:</b>	<b>4.126,30 EUR</b>

(monatlich 343,86 EUR)

### Schuldrechtliche Ermäßigungen

#### Unrentierlicher Grundstücksanteil

bis 1.000 m <sup>2</sup> :			
600 m <sup>2</sup>	x	4,73 EUR/m <sup>2</sup>	2.838,00 EUR
272 m <sup>2</sup>	x	2,37 EUR/m <sup>2</sup>	644,64 EUR
<b>Erbbauzins gesamt:</b>			<b>3.482,64 EUR</b>

entspricht 1,69 %

(monatlich 290,22 EUR)

#### Mischerbbauzins

Verlängerungswunsch:		30 Jahre	
1 Jahre	x	50,12 EUR	50,12 EUR
29 Jahre	x	3.482,64 EUR	100.996,56 EUR
			gesamt:
			101.046,68 EUR
<b>Mischzins:</b>			<b>3.368,22 EUR</b>

entspricht 1,63 %

(monatlich 280,69 EUR)

#### Familienermäßigung

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

- entfällt -

#### Härtefallregelung

- entfällt -

### Kappungsgrenze für Erhöhungen

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

<b>Kappungsgrenze von 4 %:</b>	<b>8.252,61 EUR</b>
--------------------------------	---------------------



**Hansestadt LÜBECK**



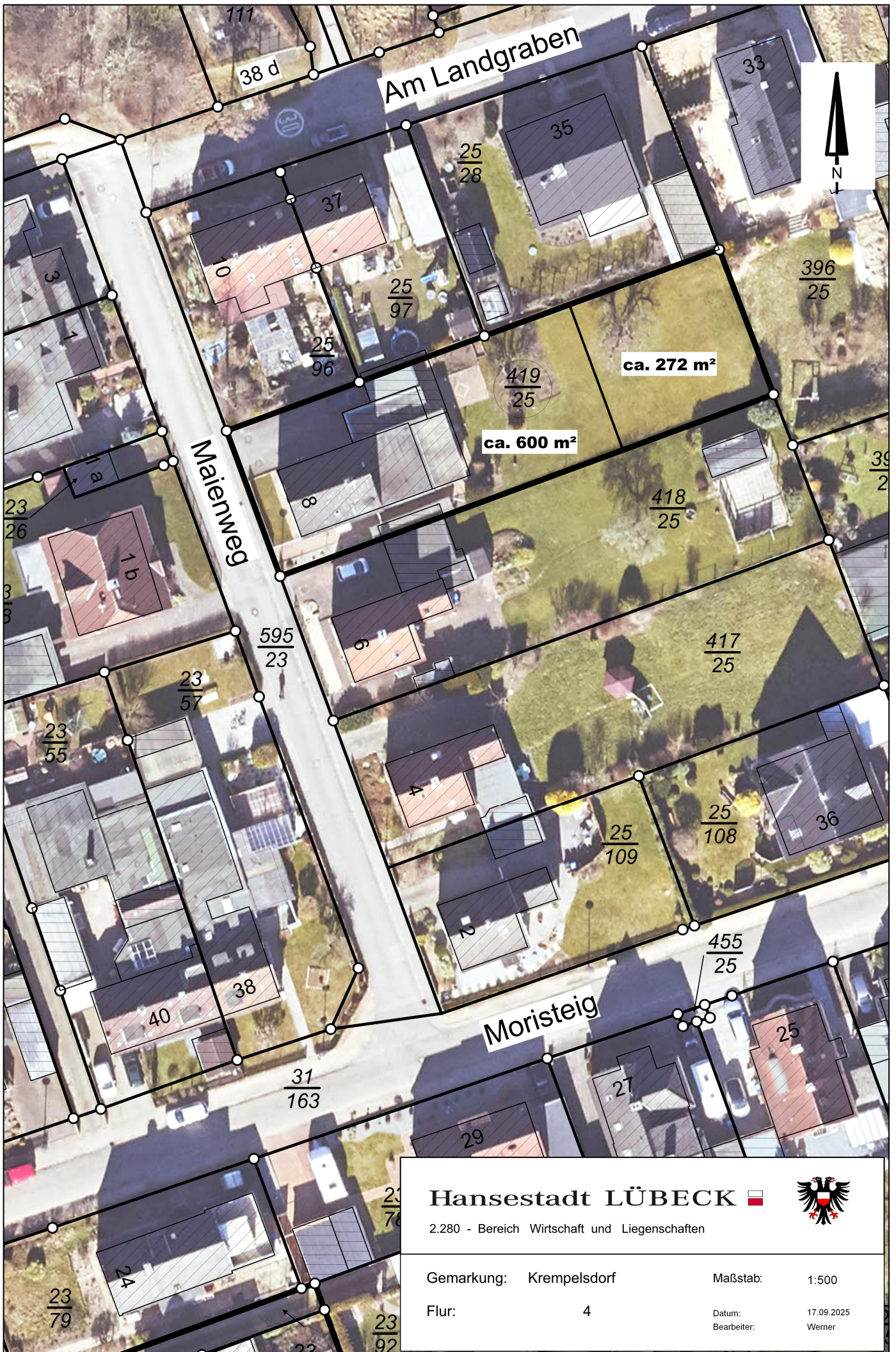
2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften


Gemarkung: Krempelsdorf

Maßstab: 1:500

Flur: 4

Datum: 17.09.2025  
 Bearbeiter: Werner



**Hansestadt LÜBECK** 



2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Krempelsdorf

Maßstab: 1:500

Flur: 4

Datum: 17.09.2025  
 Bearbeiter: Werner

Bubolz Harald

Name

Maienweg 8, 23556 Lübeck

Anschrift

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

Fachbereich 2

Eing.: 17. Sep. 2025 VS

Wirtschaft und Liegenschaften

### Verlängerung eines Erbbaurechts in Lübeck, Maienweg 8 – LH 2093

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

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

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

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

Die Beratung und Entscheidung über mein Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil  
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

15.09.2025

Datum

Harald Bubolz

Unterschrift des Erbbauberechtigten

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



► **Nr. VO/2025/14576**  
öffentlich

Lübeck, 15.09.2025

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

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

## Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Am Stadtrand

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.10.2025	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:**

- Das mit einem bis zum 30.06.2055 befristeten Erbbaurecht zugunsten von Frau Julia Döge belastete Grundstück in Lübeck, **Am Stadtrand 20**, zur Größe von 683 m<sup>2</sup> ist an die Erbbauberechtigte zu einem Kaufpreis in Höhe von **189.477,86 EUR** zu verkaufen.
- In dem abzuschließenden Kaufvertrag ist ein Bebauungsverbot für die im Lageplan (Anlage 4) grau dargestellte Grundstücksfläche und eine wertgesicherte Nachzahlungsverpflichtung für den Fall aufzunehmen, dass im hinteren Grundstücksbereich weitere Gebäude realisiert werden sollten.
- Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer sind von der Käuferin 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-

Ja

Nein- Begründung:

Eine Beteiligung v. Kindern u. Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder / Jugendliche durch den Verkauf des Grundstückes nicht gegeben sind.

Die Maßnahme ist:

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Auswirkung auf den Klimaschutz:

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

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

Die Erbbauberechtigte hat schriftlich erklärt (s. Anlage 3), dass sie eine Behandlung der Vorlage im nichtöffentlichen Teil der Sitzung wünscht.

### **Begründung:**

Das Grundstück Am Stadtrand 20 liegt in keinem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich hier nach den Maßgaben des § 34 BauGB, wonach zur Zeit Baurecht für die Bebauung in zweiter Reihe nicht besteht.

Für den Fall, dass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine Bebauung in zweiter Reihe auf der rückwärtigen Teilfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> (s. Lageplan, Anlage 4) realisiert wird, ist ein Betrag in Höhe von EUR 5.860,14 nachzuzahlen. Der Nachzahlungsbetrag wird durch Bindung an den Verbraucherpreisindex wertgesichert. Der Differenzbetrag ergibt sich aus der Differenz des Bodenrichtwertes nach Übergrößenberechnung und dem Bodenrichtwert ohne Übergrößenberechnung. Diese Verpflichtung wird abgesichert durch ein Bebauungsverbot. Dem Käufer ist verpflichtet, diesen Hinweis bei Weiterveräußerung weiterzugeben.

Der Erbbauberechtigten wurde der Kaufpreis auf ihre Nachfrage hin am 19.05.2025 schriftlich mitgeteilt. Die Erbbauberechtigte hat fristgerecht am 22.06.2025 schriftlich erklärt, dass sie das Erbbaugrundstück erwerben möchte.

Der Verkauf erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der Bürgerschaft vom 30.03.2023 (VO Nr. 2023/12072) zu den auslaufenden Erbbaurechten. Der Kaufpreis errechnet auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte mit Stand vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zuzügl. 10 % gem. Ziffer 5 der Geschäftsanweisung über die Transparenz von Grundstücksverkäufen (Beschlusspunkt 13 des Bürgerschaftsbeschlusses vom

30.03.2023. Die Erbbauberechtigte hat das Erbbaurecht im Oktober 2006 im Rahmen eines Erbbaurechtskaufvertrages übertragen bekommen, somit erfüllt die Erbbauberechtigten den Beschlusspunkt 16 des Bürgerschaftsbeschlusses vom 30.03.2025 (15-Jahres-Frist).

Gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 30.03.2023 (VO Nr. 2023/12072) werden folgende Eckpunkte im Kaufvertrag zusätzlich vereinbart:

- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle mit einer Frist von 10 Jahren

Durch den Verkauf entfällt ein jährlicher Erbbauzins von z.Z. EUR 215,56.

Es ist der mit dem Bereich Recht abgestimmte Muster-Kaufvertrag zu verwenden.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – Kaufpreisberechnung

Anlage 3 – Nichtöffentlichkeit

Anlage 4 - Lageplan

Senatorin Pia Steinrücke



2.280 - Wirtschaft, und Liegenschaften  
280.4 - Erbbaurechtsmanagement

Sachbearbeiterin: Sandra Mos  
App.: 122 - 2344

19.05.2025

### Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht

Aktenzeichen:	LH 288
Grundstück in Lübeck:	Am Stadtrand 20
Grundstücksgröße:	683 m <sup>2</sup>
Laufzeit d. Erbbaurechts:	30.06.2055
Zeitpunkt der letzten Übertragung:	27.10.2006

Frist seit letzter Übertragung gem. VO/2023/12072 eingehalten - Verkauf möglich.

### 1. unbelasteter Bodenwert / Kaufpreis

(Bodenrichtwertkarte 2024)

Richtwert je m <sup>2</sup> :	260,00 EUR
Grundstücksgröße bis 1.000 m <sup>2</sup> :	683 m <sup>2</sup>
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m <sup>2</sup>
angepasster Richtwert:	260,00 EUR
Umrechnungskoeffizient bis 1.000 m <sup>2</sup> :	0,97
angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup> :	252,20 EUR
<b>Gesamtbodenwert:</b>	<b>172.252,60 EUR</b>
Aufschlag von 10 % (gem. Geschäftsanweisung über die Transparenz bei Grundstücksverkäufen, Ziffer 5 - Preisbildung)	17.225,26 EUR
<b>Gesamtkaufpreis:</b>	<b>189.477,86 EUR</b>

### 2. Rendite

(zu erwartender EBZ p.a. / unbelasteter Bodenwert x 100)

zu erwartender Erbbauzins p.a.:	215,56 EUR
Kaufpreis aus Ziffer 1:	189.477,86 EUR
Rendite:	0,11%
Erbbauzinsen über gesamte Restlaufzeit:	6.466,80 EUR

### 3. Nachzahlungsverpflichtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	189.477,86 EUR
Kaufpreis ohne URF:	195.338,00 EUR
<b>Nachzahlungsbetrag:</b>	<b>5.860,14 EUR</b>

### 4. Gesamtbetrachtung

Kaufpreis aus Ziffer 1:	189.477,86 EUR
abzgl. Erbbauzins über die gesamte Laufzeit:	6.466,80 EUR
abzgl. Bilanzwert:	16.602,19 EUR
<b>Differenz (KP ./ EBZ über LZ ./ Bilanzwert):</b>	<b>+ 166.408,87 EUR</b>

Fachbereich 2

Eing.: 25. Juli 2025

Wirtschaft und Liegenschaften

Döge, Julia  
NameAm Stadtrand 20  
Anschrift  
23556 Lübeck

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

### Verkauf eines Erbbaurechts in Lübeck, Am Stadtrand 20 – LH 288

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

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

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

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

Die Beratung und Entscheidung über mein Erbbaurecht soll im

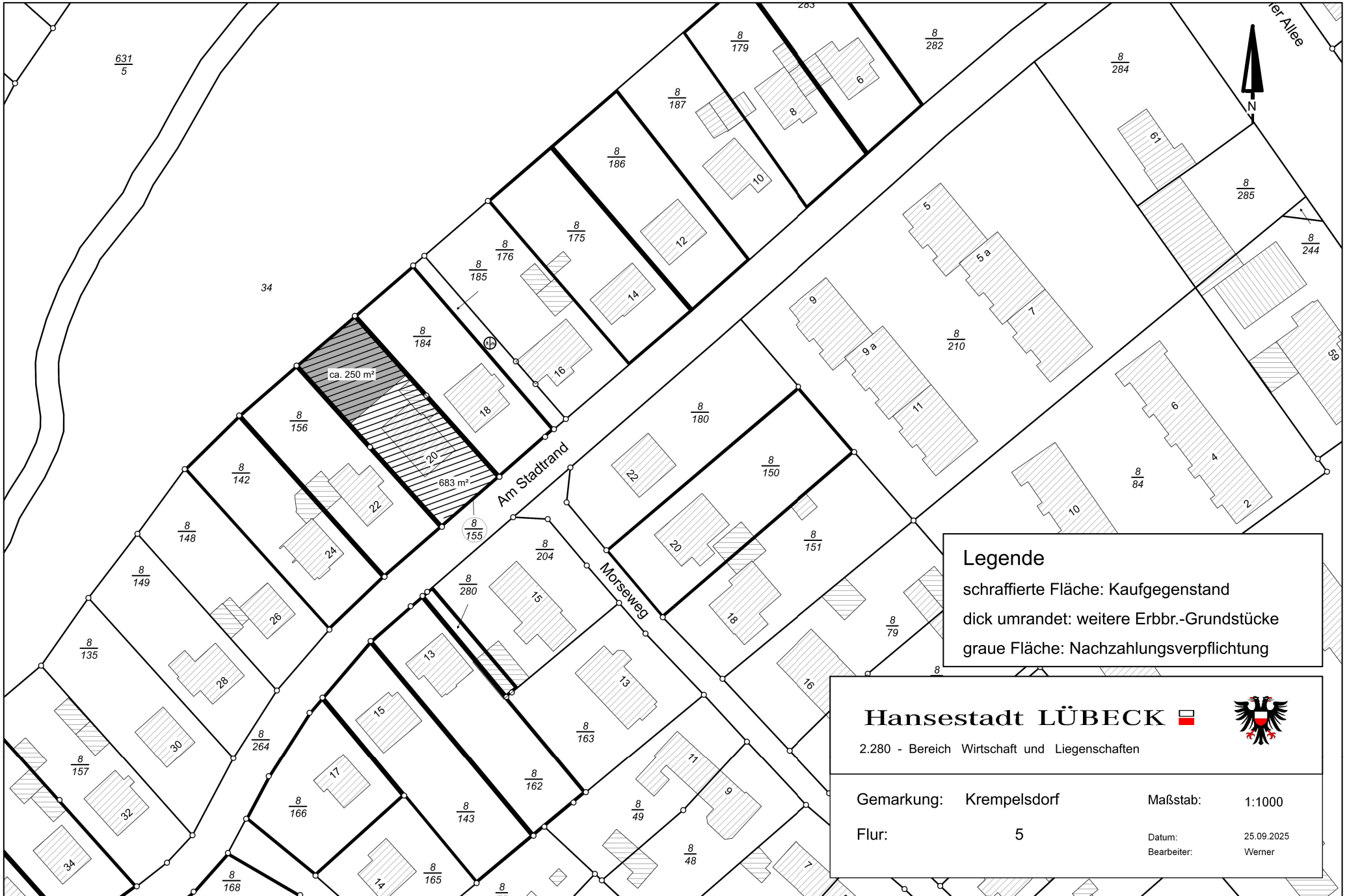
- öffentlichen Teil  
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.


16.07.2025  
Datum

  
Unterschrift der Erbbauberechtigten

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!



**Legende**  
 schraffierte Fläche: Kaufgegenstand  
 dick umrandet: weitere Erbr.-Grundstücke  
 graue Fläche: Nachzahlungsverpflichtung

**Hansestadt LÜBECK** 

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

---

Gemarkung: Krempelsdorf      Maßstab: 1:1000

Flur: 5      Datum: 25.09.2025  
 Bearbeiter: Werner



► Nr. VO/2025/14540  
öffentlich

Lübeck, 12.09.2025

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

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

## Jahresabschluss des Eigenbetriebes Kurbetrieb Travemünde für das Wirtschaftsjahr 2024

### 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
11.11.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.11.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

- Der Jahresabschluss des Kurbetriebes Travemünde für das Wirtschaftsjahr 2024 wird gemäß Anlage festgestellt:

Es betragen	
die Bilanzsumme	14.355.815,65 EUR
die Erträge	4.768.804,91 EUR
die Aufwendungen	6.320.861,22 EUR
der Jahresverlust	<b>-1.552.056,31 EUR</b>

- Der ausgewiesene Jahresverlust in Höhe von 1.552.056,31 EUR ist aus dem Haushalt der Hansestadt Lübeck auszugleichen.

Auf den im Wirtschaftsplan 2024 geplanten Verlust wurden unterjährig von der Hansestadt Lübeck Abschlagszahlungen in Höhe von 1.775.000,00 EUR geleistet.

Der sich ergebene Differenzbetrag (Überschuss) in Höhe von 222.943,69 EUR ist dem städtischen Haushalt zu erstatten.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
Die Jahresabschlussbesprechung fand am 11.09.2025 statt.	
Folgende Bereiche haben teilgenommen:	
Bereich 2.020 Fachbereichscontrolling 2	Zustimmung
Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
Bereich 1.140 Rechnungsprüfungsamt	Zustimmung

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

Ja

Nein- Begründung:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist nicht erfolgt, weil kein relevantes Thema.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Eigenbetriebsverordnung - EigVO

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (siehe Beschlussvorschlag)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

-

**Begründung:**

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Werkleitung für das Geschäftsjahr 2024 wurden von dem Landesrechnungshof beauftragten Wirtschaftsprüfungsunternehmen geprüft und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Schlussbesprechung mit der Werkleitung, dem Wirtschaftsprüfer und den Vertretern der Hansestadt Lübeck fand am 11.09.2025 beim Kurbetrieb Travemünde statt. Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag der Werkleitung über die Verwendung des Jahresergebnisses wurden geprüft. Die Prüfungsergebnisse wurden zur Kenntnis genommen. Einwände gegen den Bericht des Wirtschaftsprüfers wurden nicht erhoben.

Der von der Werkleitung aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht wurden gebilligt.

**Eigenkapitalausstattung**

Stammkapital lt. Satzung		2.550 TEUR
Rücklage	"übertragene Grundstücke"	3.569 TEUR
Rücklage	"zweckgebunden"	1.421 TEUR
Rücklage	"freie / allgemeine"	143 TEUR
Bilanzverlust		-1.552 TEUR
Sonderposten	"Zuschuss Promenade"	3.548 TEUR
<b>Eigenkapital inkl. Sonderposten 2024</b>		<b><u>9.679 TEUR</u></b>

**Bilanzsumme 2024****14.356 TEUR**

Daraus ergibt sich eine

<b>Eigenkapitalquote incl. Sonderposten</b> von	<b>67,42 %</b>
<b>Eigenkapitalquote ohne Sonderposten</b> von	<b>42,71 %</b>

**Anlagen:**

KBT – Zusammenfassung Jahresbericht – 2024

bestehend aus:

Bilanz  
 Gewinn- und Verlustrechnung  
 Anhang incl. Anlagennachweis  
 Lagebericht  
 Erfolgsübersicht nach Betriebszweigen  
 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Senatorin Pia Steinrücke

# Zusammenfassung

## Jahresbericht 2024

des Eigenbetriebes

### Kurbetrieb Travemünde

#### Inhaltsverzeichnis :

##### Jahresabschluss

- Bilanz
- Gewinn- u. Verlustrechnung
- Anhang incl. Anlagennachweis

[Anlage I](#)  
[Anlage II](#)  
[Anlage III](#)

##### Lagebericht

[Anlage IV](#)

##### Erfolgsübersicht

[Anlage V](#)

##### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

[Anlage VI](#)

## Kurbetrieb Travemünde, Lübeck - Travemünde

Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	PASSIVA	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			I. Stammkapital	2.550.000,00	2.550.000,00
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.469,00	9.667,00	II. Rücklagen		
			Allgemeine Rücklagen	143.054,74	143.054,74
			Zweckgebundene Rücklagen	4.990.636,21	4.990.636,21
<b>II. Sachanlagen</b>				<b>5.133.690,95</b>	<b>5.133.690,95</b>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	8.968.026,00	9.722.918,00	III. Jahresergebnis		
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.457.275,00	2.457.275,00	Bilanzverlust	-1.552.056,31	-1.198.292,54
3. Bauten auf fremden Grundstücken, die nicht zu der Nr. 1 gehören	4.365,00	5.901,00	Bilanzgewinn	0,00	0,00
4. Maschinen und maschinelle Anlagen	6,00	2.649,00		<b>6.131.634,64</b>	<b>6.485.398,41</b>
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	441.519,00	520.218,00			
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	33.504,89	35.085,05	<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>		
	<b>11.904.695,89</b>	<b>12.744.046,05</b>	Strandpromenade / Travepromenade u.s.	<b>3.547.848,00</b>	<b>3.941.688,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	1.400,00	1.400,00	<b>C. Rückstellungen</b>		
	<b>11.911.564,89</b>	<b>12.755.113,05</b>	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	905.834,00	859.649,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			2. Steuerrückstellungen	350.000,00	300.000,00
<b>I. Vorräte</b>			3. Sonstige Rückstellungen	320.480,00	224.680,00
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	10.250,00	10.250,00		<b>1.576.314,00</b>	<b>1.384.329,00</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	196.358,60	178.570,92	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	935.000,00	1.075.000,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	43.186,78	15.699,43	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.111,36	176.832,59
3. Forderungen gegen die Hansestadt Lübeck	514.903,45	368.234,13	3. Verbindlichkeiten gg. verbundenen Unternehmen	54.183,30	111.726,20
4. Sonstige Vermögensgegenstände	31.857,01	53.196,03	4. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Lübeck	1.947.553,69	1.778.642,39
	<b>786.305,84</b>	<b>615.700,51</b>	5. Sonstige Verbindlichkeiten	30.601,63	24.658,17
<b>III. Schecks, Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>1.645.935,08</b>	<b>1.597.246,30</b>	- davon aus Steuern: EUR 29.262,90 (Vorjahr: EUR 11.546,86)	<b>3.082.449,98</b>	<b>3.166.859,35</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.759,84</b>	<b>17.981,08</b>	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>17.569,03</b>	<b>18.016,18</b>
	<b>14.355.815,65</b>	<b>14.996.290,94</b>		<b>14.355.815,65</b>	<b>14.996.290,94</b>

## Anlage II

## Kurbetrieb Travemünde, Lübeck - Travemünde

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024	2023
	€	€
1. Umsatzerlöse	4.283.405,91	4.131.703,13
2. Sonstige betriebliche Erträge	459.947,61	477.783,06
	4.743.353,52	4.609.486,19
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	374.136,58	396.741,04
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.472.752,20	2.314.940,38
	2.846.888,78	2.711.681,42
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.613.737,22	1.432.252,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	492.247,32	354.335,70
	2.105.984,54	1.786.588,16
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	927.608,47	941.582,97
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	402.282,04	333.019,10
	-1.539.410,31	-1.163.385,46
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.451,39	12.186,49
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26.956,46	35.069,94
9. Finanzergebnis	-1.505,07	-22.883,45
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.540.915,38</b>	<b>-1.186.268,91</b>
11. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
13. Sonstige Steuern	11.140,93	12.023,63
<b>14. Jahresverlust</b>	<b>-1.552.056,31</b>	<b>-1.198.292,54</b>
15. Erträge aus der Auflösung der allgemeinen Rücklage	0,00	0,00
<b>16. Jahresergebnis</b>	<b>-1.552.056,31</b>	<b>-1.198.292,54</b>

## **Kurbetrieb Travemünde, Lübeck - Travemünde**

### **Anhang für das Wirtschaftsjahr 2024**

#### **Allgemeines**

Der Kurbetrieb Travemünde ist ein Eigenbetrieb der Hansestadt Lübeck mit Sitz in Lübeck - Travemünde.

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie der Landesverordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden vom 05. Dezember 2017 (EigVO) aufgestellt.

Für den Jahresabschluss 2024 wurde das Handelsgesetzbuch in der Fassung des Bilanzrichtlinie - Umsetzungsgesetz (BilRUG) angewendet.

Die Wertansätze in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 wurden als Saldovorträge unverändert übernommen.

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Gliederungen der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Anlagennachweises erfolgten nach den Formblättern des § 20 ff. EigVO.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen entsprechend der angenommenen Nutzungsdauer nach der linearen Methode. Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden in Übereinstimmung mit den steuerlichen Vorschriften mit Anschaffungskosten bis netto € 250 sofort abgeschrieben und als Abgang erfasst, mit Anschaffungskosten von € 250 bis € 1.000 in einem Sammelposten aktiviert und über fünf Jahre linear abgeschrieben sowie anschließend als Abgang behandelt.

Die Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung am Bilanzstichtag erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden gemäß § 256 Satz 2 HGB in Verbindung mit § 240 Abs. 3 HGB zum Festwert bewertet. Alle drei Jahre erfolgt eine körperliche Bestandsaufnahme und eine Neubewertung zu Anschaffungskosten bzw. den jeweils niedrigeren beizulegenden Werten bewertet. Die niedrigeren beizulegenden Werte werden im Wesentlichen nach den Verhältnissen am Beschaffungsmarkt, aber unter Berücksichtigung der Einsatzmöglichkeit der Bestände ermittelt. Abwertungen für Bestandsrisiken, die sich aus der Lagerdauer und verminderter Verwertbarkeit ergeben, werden in angemessenem und ausreichendem Umfang vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten (in der Regel zum Nennbetrag) ausgewiesen. Auf die Forderungen waren zur Berücksichtigung von Ausfallrisiken zum Teil Einzelwertberichtigungen vorzunehmen. Für das latente Ausfallrisiko der nicht einzelwertberichtigten Forderungen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 1% gebildet.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zu Anschaffungskosten (in der Regel dem Nennwert) bilanziert.

Unter dem Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden bereits bezahlte zukünftige Geschäftsjahre betreffende Aufwendungen aktiviert. Die Auflösung erfolgt zeitanteilig entsprechend der Fälligkeit und Laufzeit.

Die Zuschüsse des Landes zur Neugestaltung der Strandpromenade wurden in einen Sonderposten für Investitionszuschüsse eingestellt, der gemäß § 20 Abs. 3 EigVO in Verbindung mit § 40 GO - Doppik über die Abschreibungsdauer der damit finanzierten Anlagegüter linear aufgelöst wird. Ebenso wird mit den Zuschüssen für die Neugestaltung der Travepromenade und weiteren Zuschüssen zum Anlagevermögen verfahren.

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgte auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens - unter der Anwendung der Richttafeln 2018 (G) von Prof. Klaus Heubeck und nach der Projected Unit Credit Methode (PUC) - mit einem Rechnungszinssatz von 1,90 %, einem Gehaltstrend von 2,00 % sowie mit einem Rententrend von 2,25 %.

Die Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31. Dezember 2024 erfolgt mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre.

Soweit für die Versorgungsberechtigten ein Beihilfeanspruch besteht, wurde die Pensionsrückstellung angemessen erhöht. Der Zuschlag beträgt 15,82 % des Rückstellungsbetrages. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der durchschnittlichen Inanspruchnahme der letzten sechs Jahre durch von der Hansestadt Lübeck versorgte Beamte und Pensionempfänger.

Die Steuerrückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle erkennbaren Risiken bzw. Verpflichtungen gebildet. Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden grundsätzlich mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Bei der passivierten Rückstellung für Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurde wegen Unwesentlichkeit für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von einer Berücksichtigung künftiger Preissteigerungen und einer Abzinsung der Verpflichtung abgesehen.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für künftige Geschäftsjahre darstellen. Die Auflösung erfolgt zeitanteilig entsprechend der Fälligkeit und Laufzeit.

### **Erläuterungen zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagennachweis ersichtlich.

Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden in Höhe von T€ 928 vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen und die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren in voller Höhe aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Die Forderungen gegen die Hansestadt Lübeck resultieren in Höhe von T€ 15, die Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Lübeck resultieren in Höhe von T€ 173 aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Der Jahresfehlbetrag beträgt € 1.552.056,31.

Den Arbeitnehmern des Kurbetriebs wird eine Zusatzversorgung nach den Regeln im öffentlichen Dienst gewährt, die über eine öffentliche Zusatzversorgungskasse (VBL) abgewickelt wird. Die Zusatzversorgung umfasst eine Berufs- oder Erwerbsunfähigkeitsrente sowie ein Altersruhegeld und Hinterbliebenenversorgung, für die eine Wartezeit von 60 Monaten erfüllt sein muss. Die Gesamtaufwendungen für die Zusatzversorgung betragen im Geschäftsjahr 2024 T€ 87. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt T€ 1.595. Die mittelbaren Versorgungsverpflichtungen waren nicht zu passivieren (Art. 28 Abs. 1 S. 2 EGHGB). Gemäß § 1 Abs. 1 S. 3 BetrAVG steht der Betrieb für die Erfüllung der zugesagten Leistungen ein (Subsidiärhaftung im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung).

Die Beiträge zur Zusatzversorgung des Bundes und der Länder (VBL) werden für alle ständig Beschäftigten des Kurbetriebes entrichtet.

Bei den Pensionsrückstellungen ergibt sich zwischen dem Ansatz nach dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz nach dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von T€ 6.

Die Rückstellungen für interne und externe Jahresabschlusskosten betragen T€ 21.

Die übrigen Sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 299 beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personalsachverhalte u. a. für Urlaub, Überstunden, Sonderzahlungen und leistungsorientierte Bezahlung (T€ 131) und Aufwandrückstellungen (146 T€).

Das Finanzamt Lübeck hat mit dem Bericht über die Außenprüfung für die Jahre 2018-2021 vom 12. Dezember 2024 festgestellt, dass die Vorsteuer der Kosten für die Bereiche "Wege/Plätze/Promenaden" und "Öffentliche Bedürfnisanstalten" nicht unmittelbar abzugsfähig sind, sondern sachgerecht aufzuteilen sind. Der Kurbetrieb hat bis 2020 noch mit einem Vorsteuerabzug von 100 % und ab 2021 mit einem Vorsteuerabzug von 50 % gerechnet. Für die Rückzahlung der anteiligen Vorsteuer für die Jahre 2018 bis 2021 sowie für die mögliche Rückzahlung der anteiligen Vorsteuer für die Jahre 2022 bis 2024 wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 350 zuzüglich Verzinsung in Höhe von T€ 21 gebildet.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit geschäftsüblichen Eigentumsvorbehalten besichert.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus den nachfolgenden Aufstellungen:

Verbindlichkeiten	Insgesamt 2024			davon Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€		€	€
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	935.000,00	123.750,00	811.250,00	300.000,00	511.250,00
aus Lieferungen und Leistungen	115.111,36	115.111,36	0,00	0,00	0,00
verbundene Unternehmen	54.183,30	54.183,30	0,00	0,00	0,00
Hansestadt Lübeck	1.947.553,69	1.947.553,69	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	30.601,63	30.601,63	0,00	0,00	0,00
	<b>3.082.449,98</b>	<b>2.271.199,98</b>	<b>811.250,00</b>	<b>300.000,00</b>	<b>511.250,00</b>

**Im Vorjahr**

Verbindlichkeiten	Insgesamt 2023			davon Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€		€	€
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	1.075.000,00	140.000,00	935.000,00	348.750,00	586.250,00
aus Lieferungen und Leistungen	176.832,59	176.832,59	0,00	0,00	0,00
verbundene Unternehmen	111.726,20	111.726,20	0,00	0,00	0,00
Hansestadt Lübeck	1.778.642,39	1.778.642,39	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	24.658,17	24.658,17	0,00	0,00	0,00
	<b>3.166.859,35</b>	<b>2.231.859,35</b>	<b>935.000,00</b>	<b>348.750,00</b>	<b>586.250,00</b>

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus sonstigen langfristigen Miet- und Dienstleistungsverträgen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen wie folgt:

	T€	davon verbundene Unternehmen T€
Fällig 2025	950	500
Fällig 2026 bis 2029	3.740	2.000
Fällig ab 2030 - jährlich -	920	500

### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in der Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 €	2023 T€
Kurabgabe	2.529.600,45	2.527
Strandbenutzungsgebühren	176.161,85	152
Strandkorbstandgeld	43.574,64	44
Standgelder Verkaufswagen	19.421,29	27
Erbbauzinsen	100.469,90	88
Überlassung von Grundstücken	1.222.009,38	1.076
Kostenerstattungen	149.679,35	186
Übrige Umsatzerlöse	42.489,05	32
	<b>4.283.405,91</b>	<b>4.132</b>

## Ergänzende Angaben

Das Honorar für die Abschlussprüfung beträgt T€ 8.

Der "Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den Kurbetrieb Travemünde (KBT)" (Werkausschuss) setzt sich aus folgenden **ordentlichen** Mitgliedern zusammen:

(Hinweis: Am 30.01.25 fand eine Neubesetzung der Ausschüsse in der Bürgerschaft statt.)

	Name	Vorname	Berufsbezeichnung	bis/ab	Monat/Jahr
<b>Vorsitzender:</b>	Stegemann	Heike	Bilanzbuchhalterin	bis/ab	01/2025
<b>Stellvertreter:</b>	Philipsen	Sibylle	Wirtschaftsprüferin	bis	01/2025
	Abbe	Carsten	Unternehmer	ab	01/2025
<b>Ordentliche Mitglieder:</b>	Simon	Bernhard	Bankkaufmann i. R.	bis/ab	01/2025
	Tac	Hülya	Eventmanagerin	ab	03/2024
				bis/ab	01/2025
	Puschaddel	Klaus	Personalleiter i. R.	bis/ab	01/2025
	Krause	Stefan	Geschäftsführer	bis	03/2024
	Halske	Jörn	Landwirt	ab	05/2024
	Philip	Brozio	Softwareentwickler	bis/ab	01/2025
	Candan	Aydin	Selbstständig	bis/ab	01/2025
	Reinhardt	Peter	Technischer Angestellter i. R.	bis/ab	01/2025
	Ameln	Markus	Gewerkschaftssekretär	bis	01/2025
	Flasbarth	Dr. Axel	Diplom Volkswirt	bis/ab	01/2025
	Kleyer	André	Informatiker	bis/ab	01/2025
	Schwarz	Barbara Monika	Pädagogin und Volljuristin	bis	01/2024
	Pott	Sophia Marie	Schülerin	ab	01/2024
				bis/ab	01/2025
	Bauer	Dinerzad	Geschäftsleiterin	ab	01/2025
	Alt	Herwig	Unternehmensberater	bis/ab	01/2025
Schulte-Ostermann	Juleka	Erziehungswissenschaftlerin	bis/ab	01/2025	

## Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die noch das Geschäftsjahr 2024 betreffen würden.

## Behandlung des Jahresfehlbetrages

Der Kurdirektor schlägt der Bürgerschaft vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von € 1.552.056,31 mit der von der Hansestadt Lübeck in 2024 unterjährig getätigten Verlustzuweisung in Höhe von insgesamt € 1.775.000,-- zu verrechnen.

Die Überzahlung in Höhe von € 222.943,69 ist an den städtischen Haushalt zurück zu zahlen.

## Personalstatistik

Beim Kurbetrieb waren, im Wirtschaftsjahr 2024 durchschnittlich nach Vollkräften bemessen, 33 Personen beschäftigt (Vorjahr 30).

Verwaltung:	9
Technik:	24
	<hr/>
	<b>33</b>
	<hr/> <hr/>

Darüber hinaus beschäftigt der Kurbetrieb Travemünde wie im Vorjahr zum 31. Dezember 2024 1 Auszubildende.

## Werkleiter (= ausgeübter Beruf) war im Jahre 2024:

Herr Uwe Kirchhoff (Kurdirektor)

Herr Kirchhoff ist ebenfalls der Geschäftsführer der Ostsee-Tourismus-Service GmbH sowie ein Vorstandsmitglied beim Ostsee-Holstein-Tourismus e. V.

Für Herrn Kirchhoff wurden nachfolgende Bezüge gewährt:

	<u>TEUR</u>
Gehalt	109
geldwerter Vorteil	8
	<hr/>
	<b>117</b>
	<hr/> <hr/>

Lübeck - Travemünde, den 28. März 2025



Uwe Kirchhoff  
Kurdirektor

Kurbetrieb Travemünde, Lübeck-Travemünde

Anlagennachweis 2024

Bezeichnung	Anschaffungswerte					Abschreibungen				31.12.2024	31.12.2023	Kennzahlen	
	Anfangsbestand 1.1.2024	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endbestand 31.12.2024	Anfangsbestand 1.1.2024	Zugang	Abgang	Endbestand 31.12.2024	Restbuchwerte		Durchschnitt- licher Abschrei- bungssatz	Durchschnitt- licher Restbuchwert
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	v.H.	v.H.
<b>Kurtaxleistung</b>													
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	17.874.590,35	8.000,00	0,00	0,00	17.882.590,35	9.214.160,35	664.089,00	0,00	9.878.249,35	8.004.341,00	8.660.430,00	3,7	44,8
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.347.993,00	0,00	0,00	0,00	2.347.993,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.347.993,00	2.347.993,00	0,0	100,0
4. Bauten auf fremden Grundstücken die nicht zu der Nummer 1 und 2 gehören	319.619,88	0,00	0,00	0,00	319.619,88	313.718,88	1.536,00	0,00	315.254,88	4.365,00	5.901,00	0,5	1,4
5. Maschinen und maschinelle Anlagen	59.493,87	0,00	0,00	0,00	59.493,87	56.844,87	2.643,00	0,00	59.487,87	6,00	2.649,00	4,4	0,0
6. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	3.382.098,92	53.620,81	111.770,67	0,00	3.323.949,06	2.950.109,92	111.685,81	111.767,67	2.950.028,06	373.921,00	431.989,00	3,4	11,2
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	30.609,67	2.895,22	0,00	0,00	33.504,89	0,00	0,00	0,00	0,00	33.504,89	30.609,67	0,0	0,0
	<b>24.014.405,69</b>	<b>64.516,03</b>	<b>111.770,67</b>	<b>0,00</b>	<b>23.967.151,05</b>	<b>12.534.834,02</b>	<b>779.953,81</b>	<b>111.767,67</b>	<b>13.203.020,16</b>	<b>10.764.130,89</b>	<b>11.479.571,67</b>	<b>3,3</b>	<b>44,9</b>
<b>Nebengeschäfte</b>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.709.246,02	0,00	0,00	0,00	1.709.246,02	646.758,02	98.803,00	0,00	745.561,02	963.685,00	1.062.488,00	5,8	56,4
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	109.282,00	0,00	0,00	0,00	109.282,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.282,00	109.282,00	0,0	100,0
3. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	44.504,62	-4.475,38	0,00	0,00	40.029,24	23.192,24	3.206,00	0,00	26.398,24	13.631,00	21.312,38	8,0	34,1
	<b>1.863.032,64</b>	<b>-4.475,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.858.557,26</b>	<b>669.950,26</b>	<b>102.009,00</b>	<b>0,00</b>	<b>771.959,26</b>	<b>1.086.598,00</b>	<b>1.193.082,38</b>	<b>5,5</b>	<b>58,5</b>
<b>Gemeinsame Anlagen</b>													
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	118.361,35	1.760,00	0,00	0,00	120.121,35	108.694,35	5.958,00	0,00	114.652,35	5.469,00	9.667,00	5,0	4,6
2. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	443.614,13	22.268,66	36.650,63	0,00	429.232,16	372.222,13	39.687,66	36.644,63	375.265,16	53.967,00	71.392,00	9,2	12,6
	<b>561.975,48</b>	<b>24.028,66</b>	<b>36.650,63</b>	<b>0,00</b>	<b>549.353,51</b>	<b>480.916,48</b>	<b>45.645,66</b>	<b>36.644,63</b>	<b>489.917,51</b>	<b>59.436,00</b>	<b>81.059,00</b>	<b>8,3</b>	<b>10,8</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
Anteile an verb. Unternehmen	1.400,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00	1.400,00	0,0	100,0
	<b>1.400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.400,00</b>	<b>1.400,00</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Insgesamt:</b>	<b>26.440.813,81</b>	<b>84.069,31</b>	<b>148.421,30</b>	<b>0,00</b>	<b>26.376.461,82</b>	<b>13.685.700,76</b>	<b>927.608,47</b>	<b>148.412,30</b>	<b>14.464.896,93</b>	<b>11.911.564,89</b>	<b>12.755.113,05</b>	<b>3,5</b>	<b>45,2</b>

Kurbetrieb Travemünde

**Kurbetrieb Travemünde  
Lagebericht zum 31.12.2024  
Lübeck-Travemünde**

**Gliederung:**

- 1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen**
- 2. Ertragslage**
- 3. Finanzlage**
- 4. Vermögenslage**
- 5. Chancen- und Risikobericht**
- 6. Prognosebericht**

## **1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen**

### **a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Das Jahr 2024 war für den Tourismus im Seebad Travemünde erfolgreich.

Das Gästeaufkommen in Travemünde, die Übernachtungszahlen und die Einnahmen bei der Kurabgabe hielten sich auf dem Vorjahresniveau.

Für den Umsatz an Strandkarten konnte der Kurbetrieb Travemünde wetterbedingt ein Ergebnis von T€ 176 (Plan : T€ 130) erzielen.

### **b) Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf**

Der Kurbetrieb Travemünde umfasst folgende Aufgabengebiete:

Kurtaxleistungen (Strand, Promenaden, Grünanlagen)  
Grundstücksverwaltung (Vermietung und Verpachtung)

Die Kurtaxleistungen werden durch Strandbenutzungsgebühren am Kurstrand auf der Stadtseite und auf dem Priwall - Strand, durch Kurabgaben der Übernachtungsgäste, Strandkorbstandgelder und Standgelder für Verkaufswagen und die Promenadenbenutzung entgolten.

Über die Überlassung von Grundstücken bestehen neben rund 50 langfristigen Miet- oder Pachtverträgen auch Erbbaurechtsverträge und diverse Saisonverträge. Die Grundstücksverwaltung umfasst weiter die Gestellung von Parkplätzen. Die Bewirtschaftung der Parkplätze erfolgt durch die KWL GmbH, Lübeck.

Der Geschäftsverlauf 2024 verlief besser erwartet. Nach dem vorgelegten und genehmigten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 plante der Kurbetrieb ein negatives Ergebnis in Höhe von T€ 1.825. Das Budget wurde vom Fachbereichscontrolling 2 um T€ 50 auf T€ 1.775 gekürzt, da mit einer entsprechenden Mehreinnahme bei den Wohnmobilstellplätzen auszugehen war. Das Geschäftsjahr 2024 endet nur mit einem Verlust in Höhe von T€ 1.552. Die Witterung in der Sommersaison bescherte dem Kurbetrieb Travemünde Mehreinnahmen (T€ 46) bei der Strandbenutzungsgebühr. Bei der Kurabgabe konnten Mehreinnahmen in Höhe von T€ 130 (jeweils gegenüber den Planwerten) verzeichnet werden.

Kurbetrieb Travemünde

### c) Personalentwicklung

Im Geschäftsjahr 2024 beschäftigte der Kurbetrieb im Durchschnitt 34 (Vorjahr: 31) Personen inkl. 1 Auszubildenden zum 31. Dezember 2024.

Bei den Personalkosten haben sich die Tabellenentgelte in allen Entgeltgruppen zum 01.03.2024 um einen Sockelbeitrag von 200 € erhöht. Diese um 200 € erhöhten Entgelte wurden zusätzlich um weitere 5,5 % erhöht. Soweit dabei keine Erhöhung von 340 € erreicht wurde, wurde der betroffene Erhöhungsbetrag auf diese Summe festgesetzt. Auszubildende erhielten ebenfalls ab dem 01.03.2024 eine Erhöhung von 150 €.

Gemäß § 18 TVöD beträgt das Volumen für das Leistungsentgelt unverändert 2,00 %.

Die Zuführung der Pensionsrückstellungen für die Beamten beträgt 38 T€, die Zuführung der Beihilferückstellung beträgt 8 T€.

Entwicklung des Personalaufwands:

	2024				2023			
	Gesamt T€	Bezüge T€	Soziale Abgaben T€	Altersver- sorgung Unter- stützung T€	Gesamt T€	Bezüge T€	Soziale Abgaben T€	Altersver- sorgung Unter- stützung T€
<b>Beschäftigte</b>	<b>2.026</b>	1.614	326	86	<b>1.778</b>	1.432	274	72
Beamte	<b>70</b>		10	60	<b>0</b>			
Unfallkasse	<b>10</b>		10		<b>8</b>		8	
Altersteilzeit	<b>0</b>				<b>0</b>			
	<b>2.106</b>	1.614	346	146	<b>1.786</b>	1.432	282	72

### d) Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

	2024	2023
	€	T€
Kurabgabe	2.529.600,45	2.527
Strandbenutzungsgebühren	176.161,85	152
Strandkorbstandgeld	43.574,64	44
Standgelder Verkaufswagen	19.421,29	27
Erbbauszinsen	100.469,90	88
Überlassung von Grundstücken	1.222.009,38	1.076
Kostenerstattungen	149.679,35	186
Übrige Umsatzerlöse	42.489,05	32
	<b>4.283.405,91</b>	<b>4.132</b>

**2. Ertragslage**

Aus der Erfolgsübersicht ergibt sich eine Unterdeckung für den Bereich Kurtaxleistungen in Höhe von T€ -2.239 (Vj. T€ -1.736) und eine Überdeckung für den Bereich Grundstücksverwaltung in Höhe von T€ 268 (Vj. T€ 126). Die Kosten für die Verwaltung (T€ 1.008) wurden im Verhältnis 70 : 30 auf die Bereiche Kurtaxleistungen und Grundstücksverwaltung verteilt.

Bereiche / Aufwendungen	2024			2023		
	Gesamt	Kurtax- leistung	Grund- stücks- verwaltung	Gesamt	Kurtax- leistung	Grund- stücks- verwaltung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Materialaufwand	2.847	2.450	397	2.712	2.290	422
Personalaufwand	2.106	1.751	355	1.786	1.479	307
Abschreibungen	928	821	107	942	834	108
Zinsaufwand	27	23	4	35	30	5
sonst.betr. Aufwand inkl. Steuern	413	323	90	345	270	75
<b>Aufwendungen</b>	<b>6.321</b>	<b>5.368</b>	<b>953</b>	<b>5.820</b>	<b>4.903</b>	<b>917</b>
<b>Erträge lt. GuV</b>	<b>4.350</b>	<b>3.129</b>	<b>1.221</b>	<b>4.210</b>	<b>3.167</b>	<b>1.043</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-1.971</b>	<b>-2.239</b>	<b>268</b>	<b>-1.610</b>	<b>-1.736</b>	<b>126</b>
Finanzerträge	25			12		
außerordentl. Ergebnis	394			400		
Steuern auf Gewinn	0			0		
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-1.552</b>			<b>-1.198</b>		

Das außerordentliche Ergebnis betrifft die Auflösung der Sonderposten (Zuschüsse Strandpromenade und Travepromenade). Das Jahresergebnis 2024 entspricht der normalen Geschäftstätigkeit des Kurbetriebes Travemünde inclusive der 50% nicht mehr abzugsfähigen Vorsteuer auf Kurtaxleistungen, die dann den Aufwand erhöht.

**Ergebnisausgleich**

Der Verlust 2024 in Höhe von T€ 1.552 soll gemäß des Ergebnisverwendungsvorschlags mit der von der Hansestadt Lübeck im Jahr 2024 unterjährig getätigten Verlustzuweisungen in Höhe von insgesamt T€ 1.775 verrechnet werden. Die Differenz in Höhe von T€ 223 wird an den städtischen Haushalt zurückgezahlt.

Kurbetrieb Travemünde

**3. Finanzlage**

Die Entwicklung der kurzfristigen Liquidität (ohne Verrechnungen mit der Hansestadt Lübeck) sowie der Saldo der Verrechnungen mit der Hansestadt Lübeck stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€	T€
Flüssige Mittel	1.646	1.597	1.954
Kurzfristige Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	273	266	244
Vorräte	10	10	10
<b>kurzfristige realisierbare Vermögenswerte</b>	<b>1.929</b>	<b>1.873</b>	<b>2.208</b>
Darlehn, Tilgung bis zu einem Jahr	124	140	140
übrige kurzfristige Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten	218	332	322
<b>Liquiditätsüberdeckung</b>	<b>1.587</b>	<b>1.401</b>	<b>1.746</b>
<b>Saldo Verrechnung Hansestadt Lübeck</b>	<b>-1.433</b>	<b>-1.411</b>	<b>-1.179</b>

**4. Vermögenslage**

Hinsichtlich des Anlagevermögens verweisen wir auf den Anlagennachweis am Ende des Anhangs.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen T€ 196.

Aus dem Jahresabschluss ergibt sich folgende Vermögenslage und Gesamtkapitalstruktur:

	31.12.2024	%	31.12.2023	%	Veränderung
<u>Aktiva</u>	T€		T€		T€
Anlagevermögen	11.912	83,0	12.755	85,1	-843
Forderungen gegen die Hansestadt Lübeck	515	3,6	368	2,5	147
übriges Umlaufvermögen u. Abgrenzung	1.929	13,4	1.873	12,4	56
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>14.356</b>	<b>100,0</b>	<b>14.996</b>	<b>100,0</b>	<b>-640</b>

	31.12.2024	%	31.12.2023	%	Veränderung
<u>Passiva</u>	T€		T€		T€
Eigenkapital	6.132	42,7	6.485	43,3	-353
Sonderposten	3.548	24,7	3.941	26,3	-393
mittel- u. langfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen (langfr.)	908	6,3	861	5,7	47
Darlehen (langfr.)	811	5,6	935	6,2	-124
kurzfristiges Fremdkapital und Verbindlichkeiten ggü. der Hansestadt Lübeck	1.948	13,6	1.779	11,9	169
Rückstellungen (sonst. - kurzfr.)	668	4,7	523	3,5	145
Kurzfr. Verb. gg. Kreditinstituten	124	0,9	140	0,9	-16
Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	217	1,5	332	2,2	-115
<b>Gesamtkapital</b>	<b>14.356</b>	<b>100,0</b>	<b>14.996</b>	<b>100,0</b>	<b>-640</b>

## Kurbetrieb Travemünde

Die Struktur und Veränderung des Eigenkapitals stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024	%	31.12.2023	% Veränderung	
	T€		T€		T€
Stammkapital	2.550	41,6	2.550	39,3	0
Allgemeine Rücklage	143	2,3	143	2,2	0
Zweckgebundene Rücklage aus Vermögensübertragungen u. Zuschüssen	4.991	81,4	4.991	77,0	0
Bilanzverlust	-1.552	-25,3	-1.199	-18,5	-353
	6.132	100,0	6.485	100,0	-353

Der Jahresverlust in Höhe von EUR 1.552.056,31 soll mit der von der Hansestadt Lübeck in 2024 unterjährig getätigten Verlustzuweisung in Höhe von EUR 1.775.000,00 verrechnet werden.

Der Differenzbetrag in Höhe von EUR 222.943,69 wird an den städtischen Haushalt zurückgezahlt.

Die Anlagendeckung ergibt sich wie folgt:

	31.12.2024	31.12.2023
	T€	T€
Anlagevermögen	11.912	12.755
Eigenkapital	6.132	6.485
Sonderposten	3.548	3.941
Deckungslücke (+) / Überdeckung (-)	2.232	2.329
Langfristiges Fremdkapital	1.723	1.800
Finanzierungslücke (+) / Überdeckung (-)	509	529

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes beurteilen wir unsere wirtschaftliche Lage (Vermögens-, Finanz- und Ertragslage) insgesamt als zufriedenstellend.

Für das Jahr 2025 sind Neu - Investitionen in Höhe von T€ 1.520 vorgesehen, die Finanzierung der Investitionen soll durch eigene Mittel und Kreditaufnahmen erfolgen.

## **5. Chancen- und Risikobericht**

### **a) Risikomanagement**

Das Risikomanagement in dem Kurbetrieb beschränkt sich auf die für Einrichtungen unserer Größenordnung üblichen und erforderlichen Regularien. Dazu gehört vor allem die Förderung des Chancen- und Risikobewusstseins unserer Mitarbeiter. Durch den bewussten und kontrollierten Umgang mit Risiken lässt sich das Unternehmen auf nachhaltiges Wachstum ausrichten, können Chancen genutzt und Wettbewerbsvorteile realisiert werden.

Unser Risikomanagement hilft, Risiken möglichst zu vermeiden, zumindest aber frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Gefahren für das Unternehmen abzuwenden. Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil des gesamten Planungs-, Steuerungs-, und Berichterstattungsprozesses.

Wir überwachen laufend die Abwicklung des Wirtschaftsplans und die Entwicklung der Besucherzahlen im Zuständigkeitsbereich des Kurbetriebes Travemünde.

Dem Aufgabenspektrum eines Kurbetriebes entsprechend haben Funktionsfähigkeit, Sauberkeit und ansprechende Gestaltung unserer Einrichtungen höchste Priorität. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind verpflichtet, ständig für die Einhaltung dieser Ziele zu sorgen. Dazu werden die Einsatzpläne unserer Mitarbeiter im Außendienst flexibel an den witterungsbedingten Erfordernissen orientiert gestaltet. Mit externen Unternehmen sind Rahmenvereinbarungen über Notfalleinsätze, wie z. B. die Seetangentsorgung, getroffen.

Interne Prozesse wie die Ablauforganisation und Kommunikation finden größte Beachtung und stehen unter ständiger Kontrolle. Personalstruktur und –qualifikation sind ausschlaggebend.

Hauptaufgabe des geführten Risikofrühwarnsystems ist, die Zahlungsfähigkeit des Kurbetriebes zu sichern. Dazu wird der Finanzsektor laufend analysiert.

Risiken bei Miet- und Nutzungsverträgen bestehen nicht, da die Mieten auch künftig für Jahre festgelegt sind und der Ausgleich der Sollstellungen laufend überwacht wird. Für die Saisonmietverträge bestehen i. d. R. feste Kundenbindungen.

## Kurbetrieb Travemünde

### **b) sonstige Risiken**

Nachfolgend werden Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Da ein Teil der Risiken außerhalb unseres Einflussbereichs liegt, kann auch ein funktionierendes Risikomanagement nicht garantieren, dass alle Risiken ausgeschaltet sind. Insoweit können sich Entwicklungen ergeben, die von unserer Planung abweichen.

Der Kurbetrieb unterliegt den allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Chancen und Risiken in der Tourismusbranche, die ihren Ausdruck insbesondere in den Besucherzahlen finden.

Investitionsprojekte sind aufgrund ihrer Zukunftsorientierung für die Sicherung der Einnahmen des Kurbetriebes notwendig, aber auch mit komplexen Risiken, u.a. hinsichtlich der Durchführung behaftet. Diese Risiken werden durch festgelegte Abläufe und Verfahren innerhalb solcher Projekte gesteuert und reduziert.

Risiken aus Investitionstätigkeiten sind derzeit nicht erkennbar.

Informationstechnischen Risiken begegnen wir mit regelmäßigen Investitionen in moderne Hard- und Software. Mit Hilfe moderner Security-Lösungen schützen wir unsere Daten und unsere Infrastruktur vor ungewollten Zugriffen. Derzeit sind keine IT-relevanten Risiken in unserem Unternehmen erkennbar.

Für das Wachstum und die weitere Entwicklung des Kurbetriebes sind die Mitarbeiter eine wichtige Ressource. Die wesentlichen Risiken im Personalbereich ergeben sich durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen sowie bei der Personalbeschaffung und -entwicklung von Fach- und Führungskräften. Wir begrenzen diese Risiken durch die Schaffung motivierender Arbeitsbedingungen, intensive Qualifizierungsangebote und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Die geplante Teil - Stilllegung des Parkplatzes Leuchtenfeld könnte einnahmeseitig den Kurbetrieb zukünftig vor erhebliche finanzielle Probleme stellen, für die rechtzeitig neue Einnahmequellen zu gestalten sind, wie z. B. der Wohnmobilparkplatz an der Travemünder Landstraße und die Erweiterung des Wohnmobilparkplatzes auf dem Kowitzberg. Mit dem bestehenden "Wohnmobilparkplätzen Kowitzberg I und Kowitzberg II" und dem "Wohnmobilparkplatz Travemünder Landstraße" konnte der Kurbetrieb Travemünde im Wirtschaftsjahr 2024 Kurabgaben in Höhe von 84 T€/netto sowie Parkentgelte in Höhe von 309 T€/netto generieren.

Vor dem Hintergrund, dass sich die Aufenthaltsqualität und die Infrastruktur auf dem Priwall, der auf der Stadtseite kaum noch nachsteht, beträgt die Kurabgabe auf beiden Seiten 3,00 Euro in der Hauptsaison und in der Nebensaison 1,60 Euro.

Die Erhöhung der Parkentgelte auf den Wohnmobilparkplätzen erfolgte zum 01.01.2024. Die Parkentgelte wurden in der Nebensaison von 8,- Euro auf 12,- Euro erhöht und in der Saison wurden die Parkentgelte von 12,- Euro auf 18,- Euro angehoben.

Im Wirtschaftsplan 2024 war auch eine Erhöhung der Parkentgelte auf den Parkplätzen Leuchtenfeld, Mövenstein und Backbord geplant. Das Tagesticket sollte von 4,- Euro auf 6,- Euro angehoben werden. Hierfür wäre die Parkgebührensatzung der Hansestadt Lübeck zu ändern, was in Jahr 2024 allerdings nicht vollzogen wurde. Mit dem Wirtschaftsplan 2025 schlägt der Kurbetrieb Travemünde ein Erhöhung auf gleich 8,- Euro vor.

Als weiteres Risiko wäre die Energie - Krise zu nennen.

Weitere sonstige Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Gegenüber der letzten Berichterstattung haben sich keine wesentlichen Änderungen der Risikolage ergeben. Auf Basis der derzeit verfügbaren Informationen bestehen nach unserer Einschätzung gegenwärtig und in absehbarer Zeit für das Unternehmen keine wesentlichen Einzelrisiken. Auch die Gesamtsumme der Risiken sowie Risiko-Kombinationen gefährden nicht den Fortbestand des Unternehmens.

Unser implementiertes Risikomanagementsystem stellt sicher, dass Chancen und Risiken frühzeitig erkannt und adressiert werden. Für die typischen Geschäftsrisiken, deren Eintritt einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zur Folge haben könnte, ist Vorsorge getroffen.

Kurbetrieb Travemünde

### **c) Chancenbericht**

Aus regelmäßigen Zuflüssen aus Kurabgaben und dem Vermietungs- und Verwaltungsgeschäft ergibt sich, dass akute Liquiditätsrisiken nicht zu erwarten sind.

Einem möglichen Besucherrückgang begegnen wir durch die Mitwirkung an der Bauplanung und der Unterstützung privater Investoren bei der Schaffung zusätzlicher Übernachtungsmöglichkeiten sowie der Anhebung der Attraktivität des Stadtteiles durch zusätzliche Freizeitangebote und Kureinrichtungen sowie Baumaßnahmen, wie z. B. der Neugestaltung der Travepromenade.

Es kann auch weiter von einer Ausweitung der Übernachtungskapazitäten ausgegangen werden.

### **6. Prognosebericht**

Im Jahr 2024 sind die Übernachtungen = 1.162.817 im Vergleich zu 2023 = 1.135.235, bei den Vermietern (ab 10 Betten) in Travemünde gemäß Statistik des Statistischen Landesamtes um rund 2,43 % gestiegen. Die Kurabgabe, die der Kurbetrieb Travemünde insgesamt für die gewerblichen und privaten Vermieter vereinnahmt hat, ist um ca. 0,11 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Die rasante Wachstumsphase im Küstentourismus ist auch im Seebad Travemünde beendet. Zwar liegen die touristischen Umsätze noch auf einem hohen Niveau, dennoch ist eine Plateauphase erreicht. Dieses Niveau zu halten, ist das touristische Ziel. Die strategische Zielsetzung Qualität vor Quantität in allen touristischen Angebotsfeldern, wie im TEK 2030 beschlossen, bildet für eine nachhaltige Tourismusedwicklung die Grundlage.

Die Aufenthaltsdauer der Gäste in Travemünde ist mit ca. 3,7 Tagen im Vergleich zu anderen Destinationen aber noch relativ kurz. Damit gehört Travemünde zu den Kurzreisedestinationen. Das Wellnessangebot sowie der Tagungs- und Geschäftsreiseverkehr sind traditionelle Reisetätigkeiten mit geringer Aufenthaltsdauer.

Durch sein konsequentes wirtschaftliches und nachhaltiges Handeln hat der Kurbetrieb auch in diesem Jahr die ehrgeizigen finanziellen Ziele, auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Pandemie, der Energie - Krise und der um 50% veränderten Vorsteuerabzugsfähigkeit für Investitionen und Kurtaxleistungen erreichen können.

Nach dem vorgelegten und genehmigten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 plant der Kurbetrieb Erträge in Höhe von T€ 4.796 und Aufwendungen in Höhe von T€ 6.796, so dass sich ein negatives Ergebnis in Höhe von T€ 2.000 ergeben soll. Dieser Betrag soll durch eine Verlustzuweisung von der Hansestadt Lübeck ausgeglichen werden.

Der Kurbetrieb wird bei unveränderter Ausrichtung der Geschäfte voraussichtlich auch zukünftig auf jährliche Zuschüsse zum Verlustausgleich angewiesen sein.

Lübeck - Travemünde, den 28.03.2025



Uwe Kirchhoff  
Kurdirektor

## Kurbetrieb Travemünde, Lübeck - Travemünde

## Erfolgsübersicht 2024 gemäß § 21 EigVO (Formblatt 5)

Aufwendungen  nach Bereichen  nach Aufwandsarten	Betrag insgesamt  €	Allgemeine Verwaltung  €	Betriebszweige	
			Kurtax- leistungen  €	sonstige
				Neben- geschäfte  €
1. Materialaufwand	2.846.888,78	76.732,42	2.396.129,35	374.027,01
2. Löhne und Gehälter	1.613.737,22	467.359,75	1.021.041,83	125.335,64
3. Soziale Abgaben und Aufw. für Unterstützung	345.899,38	101.720,25	217.749,05	26.430,08
4. Aufwendungen für Altersversorgung	146.347,94	84.972,96	54.557,60	6.817,38
5. Abschreibungen	927.608,47	25.752,16	802.717,78	99.138,53
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26.956,46	13.731,00	13.225,46	0,00
7. Steuern (soweit nicht in Zeile 17 auszuweisen)	11.140,93	1.756,94	6.675,85	2.708,14
8. Andere betriebliche Aufwendungen	402.282,04	236.345,87	150.133,24	15.802,93
<b>9. Summe 1 - 8</b>	<b>6.320.861,22</b>	1.008.371,35	4.662.230,16	650.259,71
10. Umlagen der Spalte 3				
Zurechnung	1.008.371,35	0,00	705.859,94	302.511,41
Abgabe	-1.008.371,35	1.008.371,35	0,00	0,00
<b>11. Aufwendungen 1 - 10</b>	<b>6.320.861,22</b>	0,00	5.368.090,10	952.771,12
<b>12. Betriebserträge</b>				
a) nach der GuV-Rechnung	<b>4.349.513,52</b>	0,00	3.128.323,50	1.221.190,02
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>13. Betriebserträge insgesamt</b>	<b>4.349.513,52</b>	0,00	3.128.323,50	1.221.190,02
<b>14. Betriebsergebnis</b>				
<b>Überschuss , Fehlbetrag (-)</b>	<b>-1.971.347,70</b>	0,00	-2.239.766,60	268.418,90
15. Finanzerträge	<b>25.451,39</b>			
16. Außerordentliches Ergebnis einschließlich der Veränderung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	<b>393.840,00</b>			
17. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<b>0,00</b>			
<b>18. Unternehmensergebnis</b>				
<b>Überschuss (+), Fehlbetrag (-)</b>	<b>-1.552.056,31</b>			

## Kurbetrieb Travemünde

## Entwicklung der Darlehen im Wirtschaftsjahr 2024

Konto- Nr.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Ursprungs - betrag	Zins- satz	Zinsen in 2024 gezahlt	Stand am 01.01.2024	Tilgung 2024	Stand am 31.12.2024	2025 Tilgung	2026 bis 2029 Tilgung	2030 usw. Rest Tilg.
		€	%	€	€	€	€	€	€	€
4123	Investitionsbank (ab 30.09.2005 bis 30.09.2025)	1.300.000,00	3,33	2.976,20	113.750,00	65.000,00	48.750,00	48.750,00	0,00	0,00
4129	Norddeutsche Landesbank (ab 15.07.2012 bis 30.06.2032)	800.000,00	2,48	8.060,00	340.000,00	40.000,00	300.000,00	40.000,00	160.000,00	100.000,00
4130	Deutsche Kreditbank (ab 01.10.2021 bis 30.09.2041)	700.000,00	0,36	2.189,26	621.250,00	35.000,00	586.250,00	35.000,00	140.000,00	411.250,00
<b>Darlehen gesamt</b>		<b>2.800.000,00</b>		<b>13.225,46</b>	<b>1.075.000,00</b>	<b>140.000,00</b>	<b>935.000,00</b>	<b>123.750,00</b>	<b>300.000,00</b>	<b>511.250,00</b>



► **Nr. VO/2025/14662**  
öffentlich

Lübeck, 23.10.2025

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Steffi Wätke (E-Mail: [steffi.waetke@luebeck.de](mailto:steffi.waetke@luebeck.de) Telefon: 122-2330)

## Außerplanmäßige Bereitstellung von Haushaltsmitteln gemäß § 82 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) für Investitionsmaßnahmen im Produkt 111020 999 für die Blockbinnenhöfe Kupferschmiedestraße und Oberer Wehdehof für Tiefbauinstandsetzungsmaßnahmen

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.11.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.11.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Nichtöffentlich	zur Vorberatung
25.11.2025	Hauptausschuss	Nichtöffentlich	zur Vorberatung
27.11.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Nichtöffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Im nachfolgend aufgeführten Produktsachkonto werden gem. § 82 Abs.1 GO 661.000,00 Euro außerplanmäßig bereitgestellt:

Produktsachkonto	Textbezeichnung	Haushaltsjahr	Betrag
111020 999.7852000	Grundstücksmanagement, Allgemeine Investitionstätigkeiten Tiefbaumaßnahmen	2025	661.000 €

### Deckung:

Produktsachkonto	Textbezeichnung	Haushaltsjahr	Betrag
612003 000.7852000	Grundstücksan- und -verkauf/Tiefbaumaßnahmen	2025	661.000 €

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	zustimmend
1.201 – Haushalt und Steuerung	zustimmend

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

 Ja  
 Nein- Begründung:

Nicht relevant

Die Maßnahme ist:

 neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

§ 82 Abs. 1 GO für Schleswig-Holstein

Finanzielle Auswirkungen:

 Siehe Begründung  
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

 Nein  
 Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

**Begründung:**

Bedingt durch die in großen Teilen abgängige (eingefallene Leitungsbereiche mit starken Versetzungen) und funktionslose (Einläufe teilweise oberhalb der Gebäudeoberfläche und außerhalb der Hauptabflüsse des Oberflächenwassers) Entwässerung des sogenannten Blockbinnenhofes (BBH) V in der Kupferschmiedestraße waren in den letzten Jahren zunehmende Schäden in den Kellerbereichen einzelner Hofanlieger zu verzeichnen. Diese traten besonders bei Starkregenereignissen auf. Um weitere Feuchtigkeitsschäden insbesondere an den Gebäuden der Anlieger des BBH V im Bereich Beckergrube/ Kupferschmiedestraße / Fischergrube abzuwenden, waren grundhafte Tiefbauinstandsetzungsmaßnahmen dringend erforderlich.

Weitere Aufwendungen entstanden durch die Anhebung der Regenwasserleitung auf dem Oberen Wehdehof. Die Oberflächenentwässerung war nicht mehr gegeben, da seitens den EBL in 2024/2025 in der Mengstraße eine Anhebung der Regenwasser-Hauptleitung um ca. 1,50 Meter durchgeführt wurde.

Bei der Haushaltsplanung für 2025 musste aufgrund des damaligen Sachstandes zunächst davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei um konsumtive Reparaturarbeiten handelt.

Mit Beginn der Arbeiten und Konkretisierung des tatsächlichen Leistungsumfangs fand eine Überprüfung der Aktivierungspflicht durch den Bereich Wirtschaft und Liegenschaften statt. In Abstimmung mit den Bereichen Haushalt und Steuerung und der Anlagenbuchhaltung stellte sich heraus, dass es sich um investive Maßnahmen handelt.

Die Haushaltsmittel stehen daher konsumtiv auf dem Produktsachkonto 111020 000.5271000 zur Verfügung, dürfen aber nicht zur Deckung eingesetzt werden.

Die Vorlage ist nichtöffentlich, da schützenswerte Interessen privater Eigentümer:innen berührt sind.

Es wird empfohlen der Maßnahme zuzustimmen.

**Anlagen:**

keine

Senatorin Pia Steinrücke