

2.280 – Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften

Datum: 29.03.2010

2.280.23 LT 3015

SachbearbeiterIn:
Claus Strätz / Sandra Lindner
Tel.: 122 - 2300 / - 2302

Zu Punkt ~~16~~ der Tagesordnung
Drucksache Nr.: **408**

Vertraulich - nicht für die Öffentlichkeit bestimmt

Bericht

Gegenstand:

Stellungnahme der Verwaltung zum Bericht des Rechnungsprüfungsamtes über die „Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Risiken beim Verkauf von Flächen auf dem Priwall (Waterfront)“

Anlass:

Auftrag der Bürgerschaft vom 27.11.2008 (TOP 4.54) an das Rechnungsprüfungsamt (RPA) „...den Verkauf der Liegenschaft für das Waterfrontprojekt Hotel / Priwalldorf / Schwimmbad im Bereich Priwallhafen / Passat auf Wirtschaftlichkeit und Risiken für die Stadt – Kosten Altlastenbeseitigung, Erneuerung der Uferkante u.a. – zu überprüfen.“

Bericht:

s. Seite 2

Verfahren:

Welche Bereiche oder Projektgruppen sind beteiligt? Mit welchem Ergebnis?

- 1.000 – Bürgermeister
- 1.300 – Recht
- 2.020 – Fachbereichscontrolling FB 2
- 2.280 – Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften
- 5.060 – Fachbereichscontrolling FB 5
- 5.610 – Stadtplanung

Die genannten Bereiche haben gemeinschaftlich an der Erstellung der Stellungnahme der Verwaltung zu dem RPA-Bericht mitgewirkt.



Wolfgang Halbedel
Senator

Bericht

Das Rechnungsprüfungsamt hat mit Datum vom 18.06.2009 den in der o.g. Sitzung der Bürgerschaft geforderten Bericht über die „Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Risiken beim Verkauf von Flächen auf dem Priwall“ vorgelegt. Die Verwaltung hat hierzu eine Stellungnahme erarbeitet, die diesem Bericht als Anlage 1 beigelegt ist.

Die Bürgerinitiative behutsame Priwallentwicklung e.V. (BiP) hatte mit Schreiben vom 26.02.2009 bei der Kommunalaufsicht Beschwerde gegen den mit der Priwall Waterfront AG am 20.12.2007 abgeschlossenen Kaufvertrag zur Entwicklung des Projektes Priwall Waterfront eingelegt. Die Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit dieses Vertrages hat das Innenministerium intensiv geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass die Hansestadt Lübeck bei Abschluss des Vertrages nicht gegen geltendes Recht verstoßen hat. Das abschließende Schreiben der Kommunalaufsicht an die BiP vom 08.01.2010 liegt diesem Bericht als Anlage 2 bei.

Aus dem Prüfbericht des RPA, der Stellungnahme der Verwaltung dazu sowie aus den im Rahmen der Prüfung der Beschwerde der BiP von der Kommunalaufsicht gegebenen Hinweise ergeben sich die folgenden Nachverhandlungsbedarfe mit der Priwall Waterfront AG:

1. Abrisskosten

In seiner Stellungnahme vom 14.12.2007 weist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses darauf hin, dass vom deduktiven Bodenwert (= Bodenwert für Bauerwartungsland) „...noch die erforderlichen Infrastrukturkosten, wie bspw. Freilegungskosten und Kosten für Altlastenbeseitigung, die von der Stadt für die Bereitstellung von Bauland im Vorwege erbracht werden müssten, in Abzug zu bringen sind, sofern sie vom Investor übernommen werden.“ Da die Käuferin den Abriss der noch vorhandenen Gebäude übernimmt, wurden die von der Priwall Waterfront AG pauschal geschätzten Abrisskosten in Höhe von 1.13 Mio. EUR in Abzug vom Kaufpreis gebracht. Aufgrund der Kritik des RPA zu dem Pauschalabzug hat die Priwall Waterfront AG im November letzten Jahres ihre grds. Bereitschaft erklärt, in Nachverhandlungen mit der Hansestadt Lübeck über eine Abrechnung der tatsächlich entstehenden Abbruchkosten einzutreten.

2. Erschließung

Die Kommunalaufsicht hat in ihrem Prüfungsverfahren auch die gängige Praxis der Hansestadt Lübeck hinsichtlich der Vergabe von Erschließungsleistungen im Zusammenhang mit dem Abschluss von Grundstückskaufverträgen überprüft. Sie ist dabei zu dem Schluss gekommen, dass diese Praxis grundsätzlich zu überdenken ist und hat der Hansestadt Lübeck empfohlen, auch schon die Erschließung für das Projekt Priwall Waterfront selbst durchzuführen. Dies geht auch aus dem Schreiben an die BiP vom 08.01.2010 hervor (s. Anlage 2). Bisher war vorgesehen, dass die Priwall Waterfront AG die Erschließung in Eigenregie durchführt. Dafür wurden ihr die vom Gutachterausschuss geschätzten Erschließungskosten anteilig auf den Verkehrswert / Kaufpreis der Flächen angerechnet.

3. Fälligkeit des Kaufpreises

Die Kommunalaufsicht hat die Hansestadt Lübeck gebeten, zusätzlich zu den bisher vorliegenden Bodenwertauskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus dem Jahr 2007 noch ein Gutachten des Gutachterausschusses über den deduktiven Bodenwert (=Bodenwert für Bauerwartungsland) der verkauften Flächen einzuholen. Das entsprechende Gutachten liegt zwischenzeitlich vor. Es weist im Vergleich zur letzten Bodenwertauskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 14.12.2007 einen um 148.777 EUR höheren Bodenwert aus. Dieser Unterschied resultiert aus einer anderen Berechnungsmethode des Abschlags für das Risiko der Realisierung.

Der Gutachterausschuss weist in seinem Gutachten vom 21.01.2010 (zum Stichtag 14.12.2007) darauf hin, dass der von ihm ermittelte Wert unter der Voraussetzung der sofortigen Kaufpreisrealisierung für am Markt erzielbar wäre. Der Kaufpreis ist gemäß Kaufvertrag vom 20.12.2007 bei Beschluss eines Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck fällig. Zur Begründung dieser seinerzeit ausgehandelten Fälligkeit wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zum RPA-Bericht (Seite 8 f.) verwiesen.

Der Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften hat Herrn Hollesen am 15.02.2010 in einem Gespräch den zuvor beschriebenen Sachverhalt dargelegt und um Nachverhandlung zu den drei Punkten gebeten. Herr Hollesen hat seine grundsätzliche Bereitschaft dazu erklärt, macht diese jedoch von verschiedenen Voraussetzungen abhängig, die er dem Bereich 2.280 über seinen Rechtsanwalt mit Schreiben vom 18.02.2010 mitteilen ließ:

-
- a) Der Flächennutzungsplan ist aufgestellt und bestandskräftig.
 - b) Der Bebauungsplan ist soweit fortgeschritten, dass das Projektkonzept mit potentiellen Betreibern abgestimmt werden kann und wieder Kalkulationssicherheit wie zu Beginn des Projektes besteht.
 - c) Die Hansestadt Lübeck hat einen Beschluss gefasst, dass die Promenade gebaut wird.
 - d) Die Hansestadt Lübeck ist leistungsfähig, d.h. die Verhandlungen mit dem Herrenwyker Segelverein und dem Gastronom sind abgeschlossen, so dass die Planungen auch tatsächlich umgesetzt werden können.“

Das Schreiben der Priwall Waterfront AG vom 18.02.2010 ist diesem Bericht als Anlage 3 beigelegt.

Anlagen:

- Anlage 1 – Stellungnahme der Verwaltung zum Bericht des Rechnungsprüfungsamtes über die „Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Risiken beim Verkauf von Flächen auf dem Priwall (Waterfront)“
- Anlage 2 – Schreiben der Kommunalaufsicht vom 08.01.2010
- Anlage 3 – Schreiben der Priwall Waterfront AG vom 18.02.2010

Anlage 2

Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein



Innenministerium | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Bürgerinitiative behutsame
Priwallentwicklung e.V.
Herrn Siegbert Bruders
Mecklenburger Landstr. 14
23570 Lübeck-Travemünde

nachrichtlich:
Bürgermeister
der Hansestadt Lübeck
Rathaus
Breite Straße 62
23539 Lübeck

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 08.02.2009
Mein Zeichen: IV323-161.251/12.09
Meine Nachricht vom: 23.07.2009

Christine Holinka
christine.holinka@im.landsh.de
Telefon: 0431 988-3118
Telefax: 0431 988-3140

Hansestadt Lübeck			
Bürgermeisterkanzlei			
Eing.: 13. Jan. 2010			
Az.:		Anl.:	

Eingang	
1.102.1 Logistik, Statistik und Wahlen	
12. Jan. 2010	
Anlagen:	

- FbCZ
- Res. Luft
als Kette

Kiel, 08.01.2010

Kommunalaufsichtsbeschwerde der Bürgerinitiative behutsame Priwallentwicklung e.V.

Priwall-Projekt der Hansestadt Lübeck; Waterfront-Vertrag vom 20.12.2007

Sehr geehrter Herr Bruders,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 26.02.2009 haben Sie sich an das Innenministerium gewendet und Bedenken wegen der Rechtmäßigkeit des Vertrages, den die Hansestadt Lübeck am 20.12.2007 mit der Priwall Waterfront AG geschlossen hat, geäußert. So seien im Rahmen des Vertrages insbesondere vergabe- und haushaltsrechtliche Vorschriften verletzt worden. Leider kann ich erst heute abschließend auf die Angelegenheit zurückkommen, da aufgrund der Komplexität des Sachverhaltes mehrere Rückfragen erforderlich waren.

Nach Abschluss der Prüfung liegen im Lichte aller hier vorliegenden Tatsachen keine Hinweise darauf vor, dass gegen Rechtsvorschriften verstoßen wurde, die ein aufsichtsbehördliches Einschreiten erforderlich machen.

Dies begründet sich wie folgt:

Das hier in Rede stehende Priwall-Projekt wird durch die Hansestadt Lübeck eigenverantwortlich im Rahmen ihrer Selbstverwaltungsautonomie durchgeführt.

Diese verfassungsrechtlich geschützte Eigenverantwortlichkeit räumt den Gemeinden bei ihren planungs- und finanzfachlichen Entscheidungen einen weiten Ermessens- und Ges-

- 2 -

taltungsspielraum ein. Die kommunalaufsichtsbehördliche Zuständigkeit beschränkt sich daher auf Fragen der Recht-, nicht jedoch der Zweckmäßigkeit des Verwaltungshandelns der Hansestadt Lübeck. Dem Innenministerium kommt hier im Wesentlichen eine beratende Funktion zu. Die Durchsetzung von Interessen Einzelner gegenüber ihrer Gemeinde ist dagegen nicht Aufgabe der Kommunalaufsicht.

Die Hansestadt Lübeck hat mir zwischenzeitlich mitgeteilt, dass die öffentlichen Flächen, die im Eigentum der Hansestadt verbleiben sollen, durch diese selbst erschlossen werden. Die erforderlichen (Bau-)Leistungen sind dann unter Beachtung des geltenden Vergaberechts zu vergeben, soweit diese nicht von der Stadt selbst erbracht werden. Verstöße gegen geltendes Vergaberecht sind danach nicht zu vergewärtigen.

Weiterhin wird die Hansestadt Lübeck den Gutachterausschuss beauftragen, ergänzend zu den bereits vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen ein Verkehrswertgutachten für die verkauften Grundstücke zu erstellen. Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges und unabhängiges Kollegialgremium, das keinen fachlichen Weisungen unterliegt. Dabei handelt es sich um eine geeignete Methode der Ermittlung des angemessenen Kaufpreises und sie dient im vorliegenden Fall auch dazu, die bekannten Ergebnisse der bereits vorgenommenen Begutachtung transparenter abzubilden und darzulegen, dass die Hansestadt Lübeck ihre Vermögensinteressen unter Berücksichtigung aller übrigen Belange in größtmöglichem Umfang wahr. Rechtliche Bedenken bestehen insoweit nicht.

Bei dem gesamten Priwall-Projekt der Hansestadt Lübeck handelt es sich um ein Vorhaben aus einem komplexen Geflecht tatsächlicher und rechtlicher Prämissen, die vor Ort jeweils sorgsam geprüft, diskutiert und gegeneinander abgewogen werden müssen. Eine wesentliche Bedeutung kommt dabei den Beratungen und Beschlüssen der Gremien – Ausschüsse und Bürgerschaft – zu, die sich einer Bewertung durch die Kommunalaufsicht entziehen. Ich bitte um Verständnis, dass es nicht die Aufgabe der Kommunalaufsicht ist, in diesen Prozess der Meinungsbildung einzugreifen.

Die Hansestadt Lübeck erhält nachrichtlich eine Ausfertigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Christine Holinka