



Prüfung der Wirtschaftlichkeit  
und Risiken beim Verkauf von  
Flächen auf dem Priwall  
(Waterfront)

Bereich 2.280 – Wirtschaft, Hafen  
und Liegenschaften

**Nur für den Dienstgebrauch**

Weitergabe - auch auszugsweise - an Stellen außerhalb der Stadt ist nicht gestattet!

**Rechnungsprüfungsamt**



## Inhalt:

1	Prüfungsauftrag und -durchführung.....	Seite 1
2	Prüfungsgegenstand, -ablauf und -unterlagen.....	Seite 1
2.1	Städtebaulicher Masterplan zur Neuordnung des nordwestlichen Bereichs des Priwalls .....	Seite 1
2.2	Optionsvereinbarung.....	Seite 3
2.3	Projektauftrag „Priwall Waterfront“ .....	Seite 4
2.4	Städtebaulicher Vertrag Freizeitanlage „Priwall Waterfront“ vom 05.09./17.09.2007.....	Seite 7
2.5	Kaufvertrag .....	Seite 8
2.6	Qualität der Beschlussvorlage zur Genehmigung des Kaufvertrages .....	Seite 11
2.7	Sachstand zur Ausführung/Umsetzung des Kaufvertrages.....	Seite 12
2.8	Beantwortung der Bürgerschaftsanfrage vom 25.09.2008.....	Seite 12
3	Prüfungsfeststellungen .....	Seite 13
3.1	Allgemeine Bemerkungen.....	Seite 13
3.2	Ausschreibungspflicht des Grundstücksverkaufs .....	Seite 14
3.3	Kaufpreisfindung .....	Seite 14
3.3.1	Vorbemerkungen zum deduktiven Bodenwertermittlungsverfahren.....	Seite 14
3.3.2	Gutachterliche Stellungnahmen des Gutachterausschusses.....	Seite 16
3.3.3	Einzelheiten zur Bewertung.....	Seite 18
3.4	Verkaufsflächen .....	Seite 21
3.5	Kostenfaktoren .....	Seite 22
3.5.1	Kosten der Priwall-Promenade .....	Seite 22
3.5.2	Ufersicherung an Trave und Sportboothafen.....	Seite 24
3.5.3	Altlastenbeseitigung.....	Seite 25
3.5.4	Abbruch der Gebäude .....	Seite 25
3.5.5	Verlagerung eines Seglervereins, Am Priwallhafen 12 .....	Seite 27



3.5.6	Verlagerung des Winterlagers für den Sportboothafen .....	Seite 28
3.5.7	Auflösung des Mietvertrages mit einem Gaststättenbetreiber, Am Priwallhafen 14a.....	Seite 28
3.5.8	Aufgabe des Campingplatzes.....	Seite 29
3.5.9	Erhalt des Passathafens als städtischer Sportboothafen .....	Seite 29
3.5.10	Öffentlicher Parkplatz am Dünenweg/ Mecklenburger Landstraße .....	Seite 30
3.5.11	Sonstige von der Umsetzung des Projektes betroffener Miet/Pachtverhältnisse bzw. Einrichtungen .....	Seite 31
3.6	Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen .....	Seite 32
3.6.1	Verkaufserlös.....	Seite 32
3.6.2	Kurabgaben.....	Seite 32
3.6.3	Kosten .....	Seite 33
3.6.4	Mindereinnahmen .....	Seite 34
3.6.5	Sonstige Risiken des Verkaufes .....	Seite 34
3.6.5.1	Vorzeitige Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses mit einem Seglerverein.....	Seite 34
3.6.5.2	Folgen bei nicht vorzeitiger Beendigung eines Erbbaurechtsvertrages und eines Mietverhältnisses .....	Seite 35
3.6.5.3	Traveverbreiterung für die Zweischiffigkeit.....	Seite 35
3.6.5.4	Altlasten .....	Seite 37
3.6.5.5	Waldumwandlung.....	Seite 38
3.6.5.6	Erhalt des Passathafens als Sportboothafen .....	Seite 38
3.6.5.7	Kaufpreisregulierung.....	Seite 38
3.6.5.8	Steuerliche Auswirkungen.....	Seite 39
4	Gesamtbewertung .....	Seite 39
5	Schlussbemerkung.....	Seite 43



## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	-	Baugesetzbuch
Bereich 1.300	-	Recht
Bereich 1.201	-	Haushalt und Steuerung
Bereich 1.691	-	Lübeck Port Authority (LPA)
Bereich 1.220	-	Steuern
Bereich 2.280	-	Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften
Bereich 2.830	-	Kurbetrieb Travemünde
Bereich 4.401	-	Schule und Sport
Bereich 5.610	-	Stadtplanung
BFH	-	Bundesfinanzhof
BgA	-	Betriebe gewerblicher Art
BGH	-	Bundesgerichtshof
BVerwG	-	Bundesverwaltungsgericht
EWL	-	Energie und Wasser Lübeck GmbH
FFH	-	Fauna, Flora Habitat
GFZ	-	Geschoßflächenzahl
GO	-	Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein
ImmoRunde	-	Dienstbesprechung der FachbereichsleiterInnen mit den Bereichsleitungen 2.280 und 5.610 zu Themen der Stadtplanung und Grundstückswirtschaft
KBT	-	Kurbetrieb Travemünde
MLUR	-	Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung
MwSt.	-	Mehrwertsteuer
OLG	-	Oberlandesgericht
Tz.	-	Textziffer
USt	-	Umsatzsteuer





## 1 Prüfungsauftrag und -durchführung

Der Prüfungsauftrag ergibt sich aus dem Beschluss der Bürgerschaft vom 27.11.2008, TOP 4.54. Das Rechnungsprüfungsamt wurde gebeten, *den Verkauf der Liegenschaft für das Waterfrontprojekt Hotel/Priwalldorf/Schwimmbad im Bereich Priwallhafen/Passat auf Wirtschaftlichkeit und auf Risiken für die Stadt - Kosten Altlastenbeseitigung, Erneuerung der Uferkante u. a. - zu überprüfen.*

Die Sonderprüfung wurde dem Leiter des Fachbereichs 2 - Wirtschaft und Soziales und dem Bereichsleiter 2.280 - Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften am 09.12.2008 angekündigt.

Die parallel dazu angeforderten Akten sind dem Rechnungsprüfungsamt am 19.12.2008 zur Auswertung überlassen worden. Die Sonderprüfung ist ab 07.01.2009 mit Unterbrechungen durchgeführt worden.

## 2 Prüfungsgegenstand, -ablauf und -unterlagen

Die Hansestadt Lübeck hat am 20.12.2007 mit der Priwall Waterfront AG einen Kaufvertrag über Flächen auf dem Priwall geschlossen, der mit Beschluss der Bürgerschaft vom 31.01.2008 genehmigt wurde. Ausgehend von diesem Vertrag waren Gegenstand der Prüfung die verwaltungsseitigen vorbereitenden Aktivitäten sowie die sich aus der Vereinbarung ergebenden Konsequenzen.

Außerdem wurden herangezogen der am 28.04.2005 von der Bürgerschaft beschlossene *Städtebauliche Masterplan zur Neuordnung des nordwestlichen Bereichs des Priwalls* und die *Optionsvereinbarung vom 29.09.2006* einschließlich Verlängerung vom 25./28.09.2007. Der *Städtebauliche Vertrag Freizeitanlage „Priwall Waterfront“* vom 05.09./17.09.2007 wurde ausgewertet. Die Inhalte der vom Bereich 2.280 zur Vorbereitung und Ausführung des Vertrages angelegten Akten dienten der Prüfung.

### 2.1 Städtebaulicher Masterplan zur Neuordnung des nordwestlichen Bereichs des Priwalls

Dieser Plan wurde am 28.04.2005 von der Bürgerschaft beschlossen und bildet die Grundlage für die Suche nach interessierten Investoren, auf deren Kosten ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (B-Plan) zu erstellen ist.

Die für die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit des Verkaufs von Flächen auf dem Priwall relevanten Eckpunkte des Masterplanes lauten wie folgt:

- Die vorhandenen Potentiale auf dem Priwall sollen durch eine qualitative und nachhaltige touristische Entwicklung, insbesondere für Familien, gestärkt und attraktiver ausgebaut werden. Weitgehender Erhalt des hochwertigen Landschaftsraumes und Landschaftsbildes soll den Standort zu einem besonderen Ort im Ostseeraum entwickeln.



- Die Grundstücksflächen sind auf Grund ihrer ehemals industriellen und militärischen Nutzung Altlastenverdachtsflächen, für die bei Umnutzung eine Gefährdungsabschätzung und ggf. eine Altlastensanierung durchzuführen ist.
- Schaffung eines qualitativen und angemessenen Angebots an öffentlichen Parkplätzen.
- Neugestaltung der Uferpromenade zwischen Fährvorplatz und Personenfähre.
- Für nicht vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild müssen geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden.
- Die grundstücksbezogenen Verhandlungen sind auf der Grundlage des vom unabhängigen Gutachterausschuss ermittelten **Verkehrswertes** fortzuführen mit dem Ziel, baldmöglichst einen Kaufvertrag abzuschließen.
- Nach Abschluss der Verhandlungen mit potentiellen Investoren sind der Bürgerschaft die Eckpunkte eines Grundstückskaufvertrages zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zur Abschätzung der sich im Zusammenhang mit der Umsetzung des Masterplanes ergebenden Risiken beinhaltet dieser die Vorlage folgender Pläne und Gutachten:

- Raumordnungsverfahren
- Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan)
- Fortschreiben des Landschaftsplanes
- Aktualisierung und Fortschreibung der Umweltverträglichkeitsprüfung
- Verkehrsgutachten
- Bodengutachten, Altlastengefährdungsabschätzung und ggf. Altlastensanierung
- Grünordnungsplan.

Der Masterplan bestätigt in seinen Aussagen, dass das Plangebiet (56 ha) über die Mecklenburger Landstraße gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden ist und dass die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls einen problemlosen Anschluss an die Mecklenburger Landstraße ermöglichen. Die Anschlüsse im Plangebiet müssten bis zur Mecklenburger Landstraße erneuert werden.

In der Begründung zur Änderung des F-Planes für den Teilbereich „Priwall-Waterfront“ (Entwurf zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.11.2008) wird erläutert, dass die verkehrliche Erschließung über die Mecklenburger Landstraße erfolgen soll und das vorhandene Straßennetz grundsätzlich leistungsfähig zur Erschließung der geplanten Nutzungen ist.

Das Rechnungsprüfungsamt merkt hierzu an, dass der Erlass eines vorhabenbezogenen B-Planes i. V. mit einem Durchführungsvertrag, der entsprechende Bauverpflichtungen zu Lasten der Käuferin enthalten würde, in der Begründung zur Verkaufsvorlage nicht mehr für erforderlich gehalten wurde. Stattdessen sollen qualifizierte B-Pläne aufgestellt werden.



Durch die gemeindliche Beschlussfassung über den Masterplan zur städtebaulichen Neuordnung der Priwallflächen am Sportboothafen ist für eine Bewertung bereits eine deutliche Wertsteigerung zu berücksichtigen, da dies eine bauliche Nutzbarkeit in naher Zukunft erwarten lässt. Auf eine bloße Einordnung einer Fläche als Bauerwartungs- oder Rohbauland kommt es nicht entscheidend an. Demzufolge misst der Grundstücksmarkt einer Fläche, die schon bald eine bauliche Nutzung bzw. Umnutzung erwarten lässt, einen im Vergleich höheren Wert bei.

## 2.2 Optionsvereinbarung

Zur Weiterentwicklung der von der PLANET-GRUPPE mit der Errichtung der Priwall-Ferien-dörfer begonnenen Umsetzung des Priwall-Masterplanes haben der Bürgermeister, nachdem die Bürgerschaft im Wege einer Dringlichkeitsvorlage am 28.09.2006 einen entsprechenden Beschluss gefasst hatte, und der Vorstand der Planet-Holding Deutschland AG - und gleichzeitig handelnd für die Priwall Waterfront AG in Gründung - am 29.09.2006 eine bis zum 31.12.2007 befristete Optionsvereinbarung unterzeichnet, die im Wesentlichen die nachstehenden Punkte regelt:

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung der von der PLANET-Holding vorgelegten Konzeptplanung.
- Überplanung des Geländes und Vorbereitung für einen vorhabenbezogenen B-Plan auf Kosten der PLANET-Holding bzw. der von ihr zu gründenden Priwall Waterfront AG.
- Beabsichtigter Abschluss eines **nach Vorlagebeschluss** der Bürgerschaft zu gestaltenden Kauf- und Optionsvertrages. Nach dem Konzeptentwurf handelt es sich um eine ca. 91.600 qm große zu bebauende Fläche mit einer geplanten Bettenzahl von „z. B. 2.500“.
- Die Ausgangswerte für die Berechnung der Kaufpreise haben den vom Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck ermittelten **Verkehrswerten** zu entsprechen.
- Kostenmäßige Beteiligung der Hansestadt Lübeck für die Leistungen und Teilbereiche mit öffentlichem Interesse sowie anteilige Kosten für Planung, Erschließung usw.

Wird das Vorhaben ganz oder teilweise nicht verwirklicht, bestehen keine Ansprüche insbesondere auf Schadensersatz, Entschädigung oder Aufwendungsersatz gegen die Hansestadt Lübeck.

Die Dringlichkeit der Vorlage wurde begründet mit der in der Zeit vom 23. - 25.10.2006 stattfindenden Expo-Real, an der die PLANET-Holding bzw. in Gründung befindliche Priwall-Waterfront AG im Standbereich der Hansestadt Lübeck teilnehmen wollte.

### Verlängerung der Optionsvereinbarung vom 25.09./28.09.2007

Zwischenzeitlich war die Priwall Waterfront AG ins Handelsregister eingetragen worden, so dass ab jetzt nur noch sie Vertragspartei der Hansestadt Lübeck ist.



Die Geltungsdauer der Optionsvereinbarung wurde am 13.09.2007 bis mindestens zum 31.12.2008 - und ggf. darüber hinaus - von der Bürgerschaft verlängert, weil trotz intensiver Bemühungen der Vertragsbeteiligten die angenommenen Termine nicht eingehalten werden konnten. Mit Dritten sind noch Einigungen zu erzielen u. a. wegen langfristiger Nutzungsverhältnisse an Teilflächen des überplanten Gebietes am Passathafen mit Klärung über deren Verbleib. Angestrebt wurde von den Parteien, die Konzeptplanung aufgrund eines vom Bürgermeister erteilten Projektauftrages zu verfestigen. Innerhalb der Bindungsfrist sollten zumindest der Kauf- und Optionsvertrag notariell geschlossen sein.

Das ehemalige Krankenhaus Priwall wurde auf Anforderung der Hansestadt Lübeck aus der Optionsvereinbarung herausgelöst. Die Parteien waren sich darüber einig, dass das Grundstück Mecklenburger Landstr. 39 - 59 nebst darauf befindlicher Gebäude von der Priwall Waterfront AG freigegeben wird.

Die Planungskosten in dieser Phase werden gemäß Vorlage von der Priwall Waterfront AG getragen.

Ansonsten wurde die Optionsvereinbarung vom 29.09.2006 inhaltlich übernommen.

### 2.3 Projektauftrag „Priwall Waterfront“

Zur Durchführung dieses Projektes hat der Bürgermeister den Projektauftrag am 23.04.2007 erteilt und inhaltlich die Organisation und Projektleitung, den Zweck und die Ziele zusammen mit den Fachbereichsleitungen 2 und 5 festgelegt.

Die Projektorganisation und -leitung und damit die -steuerung der liegenschaftlichen Themen ist dem Bereich 2.280 übertragen worden, die der städtebaulichen Planung dem Bereich 5.610.

Es ist ein **Kernteam** gebildet worden mit je einer VertreterIn aus den Bereichen Schule und Sport, Kurbetrieb Travemünde, Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften, Stadtplanung und für die Priwall Waterfront AG

- der vertretungsberechtigte Vorstand,
- ein Mitarbeiter der Planet-Holding,
- ein beratender Rechtsanwalt.

Außerdem sind die Bereiche bestimmt worden, die dem **Erweiterten Team** angehören. Festgelegt wurden die Termine, die Zuständigkeit für den Auftrag/die Ausführung und für welche Aufgaben die Beschlüsse der städtischen Gremien einzuholen sind.

Im Wesentlichen wurden folgende Vorgaben getroffen:

Das Projekt „Priwall Waterfront“ soll bis zum abgestimmten Konzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage für einen oder mehrere vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren sowie die erforderliche Flächennutzungsplanänderung entwickelt werden. Unter Zugrundelegung des Optionsvertrages sind insbesondere Themen des Projekts:



- Erlebniswelt: Spaßbad u. a.
- Ferienwohnungen mit bis zu 1.600 Betten
- Restaurants und Ladenzeile
- Hotel (4 Sterne) mit über 200 Betten
- Ferienwohnungen evtl. als Hotelerweiterung (4 Sterne)
- Promenade von der Südermole bis zur Autofähre
- Veranstaltungsbereich im Passathafen
- Jugend-/Familienhotel als Nachnutzung des ehemaligen Krankenhauses

### Projektziel

- Begleitung und Unterstützung der Priwall Waterfront AG
- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes, Verkehrskonzeptes etc. unter Berücksichtigung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes

Folgende Positionen sind insbesondere zu klären:

- Fördermöglichkeiten einzelner Maßnahmen
- Altlastensituation
- Verlagerung von bestehenden Nutzungen
- Erhalt der Travemünder Woche auf dem Priwall
- Festlegung von Bauabschnitten
- Unterstützung bei der Suche nach weiteren Investoren

Außerdem hat eine Klärung zu erfolgen in Sachen:

- Hafenmeisterbüro an erforderlichem Standort
- Restaurant mit Wohnung
- Revier des Seglervereins Herrenwyk

Folgende wesentliche Arbeiten sind im Rahmen dieses Projektauftrages zu erledigen:

- Kauf- und Optionsvertragsentwurf, darunter
  - Vertragskonzept gemäß Optionsvereinbarung
  - Preisbildung durch den Gutachterausschuss
  - Festlegung der Bauabschnitte nach wirtschaftlichen und baurechtlichen Notwendigkeiten



Kommerzielle Mitwirkung bei Sonderkonzepten, darunter

- Nachnutzung des ehemaligen Krankenhauses
- Promenade.

Außerdem waren die Eckpunkte des Grundstückskaufvertrages und der Städtebauliche Vertrag festzulegen.

**Vorgaben zum Projektablauf sind u. a.:**

- Städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 BauGB
- Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung
- Aufstellung vorhabenbezogener B-Pläne

### **Projektressourcen**

Festgelegt wurden die Ressourcen:

- Mittel für Altlastenbeseitigung; Gutachtenkosten trägt der Bereich 2.280.
- Kosten für die Vermessung und die Umwelt-Verträglichkeits-Untersuchung zahlt Priwall-Waterfront AG.
- Die Vergabe externer Dienstleistungen (Ing.-Büros, Architektenhonorare, weiterer Gutachten etc.) übernimmt die Priwall Waterfront AG.

Das Rechnungsprüfungsamt stellt fest, dass durch die Beteiligung der externen Projektmitglieder an den Sitzungen des Kernteams gewährleistet wird, dass diese über alle Informationen innerhalb des Projektes verfügen.

Bei dem Projekt Waterfront handelt es sich um ein äußerst komplexes und finanziell bedeutendes Vorhaben. Nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes hätte die Hansestadt Lübeck dem Leitfaden Projektmanagement (AGA II 1/51) entsprechend ein internes Projektteam ohne externe Beteiligung bilden und erst nach einer abgeschlossenen internen Meinungsbildung gegenüber der Priwall Waterfront AG die Interessen der Hansestadt Lübeck wirksam vertreten müssen. Damit wäre eine Meinungsbildung ohne mögliche Beeinflussung gewährleistet gewesen.

Die Arbeit der Projektgruppe sollte Ende 2007 abgeschlossen sein. Entgegen der ursprünglichen Planung sind weiterhin umfangreiche Klärungen, die insbesondere im Zusammenhang mit der Freimachung der Verkaufsfläche und dem von der Bürgerinitiative Behutsame Priwallentwicklung e. V. vorgetragenen Widerstand gegen das Projekt erforderlich geworden. Sie haben u. a. auch grundsätzliche Bedeutung für die Umsetzung des Kaufvertrages.



## 2.4 Städtebaulicher Vertrag Freizeitanlage „Priwall Waterfront“ vom 05.09./17.09.2007

Nach dem Beschluss der Bürgerschaft über den Masterplan und die Optionsvereinbarung sowie ihrer Verlängerung haben die Hansestadt Lübeck, vertreten durch den Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung, und die Priwall Waterfront AG (Vorhabenträger), vertreten durch den Vorstand, im September 2007 einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Demnach hat der Vorhabenträger für den Bereich Priwall, Am Passathafen, ein touristisches Projektkonzept entwickelt und eine Optionsvereinbarung mit dem Ziel getroffen, Flächen zur Förderung des Tourismus zu erwerben. Er beabsichtigt, Geschäfte, Freizeitanlagen, touristische Einrichtungen, wie Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe etc. zu bauen bzw. errichten zu lassen.

Den Parteien war bewusst, dass der Antrag auf Durchführung der vorhabenbezogenen Bauungspläne erst dann gestellt werden kann, **wenn das Grundstück dem Vorhabenträger gehört bzw. notariell optioniert ist**. Dazu sollte ein Durchführungsvertrag geschlossen werden.

Zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses befand sich der Kaufvertrag in der Abstimmungsphase.

Von einer grundsätzlichen Realisierbarkeit der Planung wurde ausgegangen.

Das Rechnungsprüfungsamt merkt an, dass von der Vereinbarung, einen vorhabenbezogenen B-Plan und einen Durchführungsvertrag zu schließen, abgewichen worden ist.

Im Städtebaulichen Vertrag hat sich der Vorhabenträger u. a. verpflichtet, für die Dauer des Bestandes der Optionsvereinbarung die zur Vorbereitung der Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlichen Gutachten, wie z. B. Verkehrsgutachten, Biologische Untersuchungen, FFH-Vorprüfung, Umweltverträglichkeit in Auftrag zu geben.

Diese Gutachten sind der Hansestadt Lübeck kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Wegen der **Altlastenproblematik** in Teilen des Plangebietes hat die Hansestadt Lübeck entsprechende Untersuchungen in Auftrag gegeben und bezahlt. Die Ergebnisse werden dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.

**Die Vertragsparteien waren sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung der Bauungspläne durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Demgemäß stehen ihm bei einem Abbruch des Planverfahrens durch die Stadt, gleich aus welchem Grund, keinerlei Ansprüche, insbesondere Aufwendungs- und Schadensersatzansprüche zu. Dasselbe gilt für alle Ansprüche, die sich aus einer etwaigen Verzögerung der Planverfahren ergeben.**

Hierzu stellt das Rechnungsprüfungsamt fest:



Die Aussage, der Kaufvertrag befände sich in der Abstimmungsphase, trifft nicht zu, weil zum Zeitpunkt des Abschlusses des Städtebaulichen Vertrages 05.09./17.09.2007 weder die Vorlage zum Kaufvertrag unter Beteiligung der am Verfahren zu beteiligenden Bereiche der Hansestadt Lübeck noch ein Kaufvertragsentwurf mit Angabe des Kaufpreises vorlagen.

Zur Bemerkung, es könne von einer grundsätzlichen Realisierbarkeit der Planung ausgegangen werden, stellt das Rechnungsprüfungsamt fest, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der Bebauungspläne durch diesen Vertrag nicht begründet wurde, s. § 1 Abs. 6 dieses Vertrages.

## 2.5 Kaufvertrag

Der Kaufvertrag über die in der Verlängerung der Optionsvereinbarung genannten Flächen wurde am 20.12.2007 geschlossen, **ohne** den in der ursprünglichen Optionsvereinbarung geforderten Vorlagebeschluss der Bürgerschaft vorab eingeholt zu haben. Die Genehmigung des Vertrages durch die Bürgerschaft erfolgte am 31.01.2008.

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die darin genannten aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind:

- Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Innenministerium Schleswig-Holstein.
- Beschluss der Bürgerschaft über einen Bebauungsplan, der die von der Käuferin beabsichtigte, auf Freizeit und Tourismus ausgerichtete Planung zur Errichtung.
  - von Läden und Gastronomie,
  - eines Hotels,
  - eines Erlebnisbades mit Freizeiteinrichtung sowie
  - Eigentumswohnungen und Ferienhäuser

ermöglicht.

Für die Erfüllung der Bedingungen

- Genehmigung des F-Planes durch das Innenministerium und
- Beschluss der Bürgerschaft über einen B-Plan, der der Käuferin ermöglicht, ihre Planungen zu verwirklichen,

ist eine Frist von 3 Jahren ab Vertragsabschluss vereinbart.

Als **Kaufgegenstand** wird eine noch zu vermessende Teilfläche von **ca. 70.000 qm** aus einer 188.606 qm großen Fläche veräußert, mit wesentlichen Bestandteilen und gesetzlichem Zubehör, soweit sie sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck befindet.



Als **Kaufpreis** ist im Vertrag eine Summe von **5.511.111 EUR** genannt, zahlbar in zwei Raten für

- Teilfläche 1 ein Betrag von 3.146.763,38 EUR und
- Teilfläche 2 (Hotelfläche) ein Betrag von 2.364.347,62 EUR.

In der Begründung der Vorlage zur Genehmigung des Kaufvertrages wird ein nach dem Wert für **Bauerwartungsland** ermittelter Kaufpreis von 6,64 Mio. EUR genannt, der um Abrisskosten von 1,13 Mio. EUR reduziert wurde. Die Hansestadt Lübeck wäre für den Abbruch der Gebäude auf den verkauften Flächen zuständig, hat aber bis auf die Bootshalle des Seglervereins diese Verpflichtung gegen Kaufpreisminderung von 1,13 Mio. EUR auf die Priwall-Waterfront AG übertragen.

Der Kaufvertrag enthält die Absichtserklärung der Hansestadt Lübeck, entlang der Wasserseite des Kaufgegenstandes eine **Promenade** auf ihre Kosten zu errichten.

Für die Zahlung der Umsatzsteuer ist im Vertrag geregelt, dass diese von der Käuferin zu zahlen ist, der das gekaufte Objekt umsatzsteuerpflichtig weiterverkaufen oder umsatzsteuerpflichtig an Dritte vermieten und damit ausschließlich Umsätze vornehmen wird, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Die **Fälligkeit** der Kaufpreisraten ist an die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Innenministerium und an den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gebunden. Für die Bezahlung der Teilfläche 1 ist außerdem die Räumung des Campingplatzes erforderlich.

Falls der Erbbaurechtsvertrag mit dem Seglerverein bzw. der Mietvertrag über die gastronomische Nutzung einer Fläche sowie zwei Mietverträge im Bereich des Kohlenhofes zu diesem Zeitpunkt noch bestehen, wird der Kaufpreis für diese Teilflächen anteilig reduziert. Nach dem 01.06.2010 entstehende Mehrkosten z. B. für Planung und Bauleistung können nach Beendigung dieser Verträge und Übergabe der Flächen von der Käuferin in Rechnung gestellt werden.

Auf einer Teilfläche am Dünenweg wird eine Rezeption für die Ferienanlage am Sportboothafen mit einem mindestens 10 Jahre unentgeltlich nutzbaren öffentlichen Parkplatz errichtet. Die unentgeltliche Nutzung entfällt, wenn die Käuferin vor Ablauf der 10 Jahre eine eigene öffentlich nutzbare Parkpalette errichtet.

Die Käuferin übernimmt die jeweiligen Teilflächen nebst den darauf befindlichen Gebäuden, soweit diese nicht von der Hansestadt Lübeck zu entfernen sind mit der Maßgabe, dass die Teilflächen frei von Altlasten sind bzw. aufgrund eines in Auftrag zu gebenden Bodengutachtens - soweit gesetzlich erforderlich - auf Kosten der Hansestadt Lübeck frei von Altlasten gestellt werden.

Falls die Kosten der Beseitigung der Altlasten insgesamt den vereinbarten Kaufpreis übersteigen, kann die Hansestadt Lübeck vom Vertrag zurücktreten, es sei denn, die Käuferin zahlt den überschießenden Betrag aus eigenen Mitteln.



Die Hansestadt Lübeck hat sich im Kaufvertrag verpflichtet, die Flächen frei von Rechten zu stellen bzw. freizumachen. Die Hansestadt Lübeck trägt, falls der erbbauberechtigte Seglerverein einer Umsiedlung zustimmt, die Kosten für den Abbau der dem Erbbauberechtigten gehörenden Bootshalle. Die übrigen Baulichkeiten des Seglervereins entfernt die Käuferin auf ihre Kosten.

Die Hansestadt Lübeck ist verantwortlich für die Freimachung einer zu gastronomischen Zwecken bis 2016 vermieteten Teilfläche mit Minigolfplatz. Die Käuferin beräumt die Fläche bei vorzeitiger Freimachung, falls sie noch bebaut ist, auf ihre Kosten. Die Hansestadt Lübeck hat bei einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages die ggf. dafür anfallenden Entschädigungskosten zu tragen.

Die möglicherweise erforderliche Umwandlung von Waldflächen kann im Ergebnis den Kaufpreis bis zu einer Summe von 194.565 EUR reduzieren oder erhöhen. Entscheidend hierfür ist der einzuhaltende Abstand von 30 m zwischen der Bebauung und der als Wald qualifizierten angrenzenden Fläche.

Ab dem ersten Jahr nach Fälligkeit des Kaufpreises ist für die erste Teilfläche die vierteljährliche Zahlung eines Reservierungsentgelts in Höhe von 5 % p. a. des noch offenen Restkaufgeldes vereinbart.

Anmerkungen des Rechnungsprüfungsamtes:

Der Kaufvertrag wurde am 20.12.2007 unter der aufschiebenden Bedingung - Genehmigung des Vertrages durch die Bürgerschaft - geschlossen. Die Käuferin hatte aus Geschäftsinteresse auf den Abschluss des Kaufvertrages noch im Dezember 2007 gedrängt, um eine gewisse Planungssicherheit zu haben. Dem Drängen der Käuferin ist nachgegeben worden, obwohl die finanziellen Auswirkungen für die Hansestadt Lübeck nicht geklärt waren und bis heute insgesamt nicht feststehen. Der für den Vertragsabschluss zuständige Bereichsleiter hatte gegen dieses Vorgehen Bedenken und diese gegenüber dem Bürgermeister geäußert. Dennoch wurde der Vertrag unterzeichnet und der Bürgerschaft erst nachträglich zur Genehmigung vorgelegt, die am 31.01.2008 erfolgte.

Das Rechnungsprüfungsamt moniert dieses Verhalten und erwartet vom Bürgermeister eine Begründung seiner Anweisung bei der Behandlung dieses Berichts in der Bürgerschaft.

Es wird weiterhin angemerkt, dass ca. 70.000 qm Nettofläche, d. h. **ohne** öffentliche Flächen, wie z. B. Straßen und Wege verkauft werden. In der Bodenbewertung wird eine Teilfläche von 5.360 qm als innere Erschließungsfläche deklariert, die im Kaufvertrag nicht genannt ist und auch in der Preisregulierungsmatrix (Gesamtfläche der Teilflächen 64.855 qm) fehlt. Die feststehenden Abbruchkosten, die anteilig in den Gesamtbodenwerten der Teilflächen enthalten sind, können sich bei Preisregulierungen mit verändern.

Diese Angaben sind widersprüchlich.



## 2.6 Qualität der Beschlussvorlage zur Genehmigung des Kaufvertrages

Im Rahmen der Bereichsbeteiligung wurden Stellungnahmen zu einem Vorlagenentwurf vom 17.12.2007 angefordert, der eine Verkaufsfläche von ca. 65.000 qm für 6 Teilflächen zu einem Verkaufspreis von ca. 5,5 Mio. EUR beinhaltete. Die Stellungnahmen waren erbeten worden bis zum 18.12.2007 mit dem Hinweis, die Vorlage solle am 19.12.2007 im Senat und im Januar 2008 zusammen mit dem Kaufvertrag in der Bürgerschaft behandelt werden. Später eingehende Stellungnahmen sollten im Laufe des weiteren Verfahrens berücksichtigt werden. Weitere Eckpunkte des Kaufvertrages waren in der Vorlage benannt worden. Ein Kaufvertrag konnte wegen noch erforderlicher Abstimmungen nicht beigefügt werden. Der Abschluss des Kaufvertrages war bereits für den 20.12.2007 vorgesehen.

Die Finanzwirtschaft hat mit Schreiben vom 21.12.2007 **eine vorläufige Stellungnahme abgegeben, da die in der Vorlage genannten Ausgaben/Kosten in großen Teilen nicht belastbar feststanden.** Ermittlung und Angemessenheit der Abrisskosten von 1,13 Mio. EUR und die Kosten der Altlastenbeseitigung sowie die aus dem Verkaufserlös zu finanzierenden neuen Maßnahmen wie z. B. der Eigenanteil der Hansestadt Lübeck für die Promenade, die Verlagerung der Gebäude eines erbbauberechtigten Seglervereins auf einer neuen Fläche, Verlagerung des städtischen Winterlagers sowie neu zu bauende Sanitär- und Nebeneinrichtungen wurden hinterfragt. Weiterhin wurde zum Ausdruck gebracht, dass in der Vorlage eine Gesamtaussage fehlte, die deutlich machte, dass die Hansestadt Lübeck nicht nur nachhaltige mittelbare - während und nach der Umsetzung des Projekts -, sondern auch unmittelbare finanzielle Vorteile aus diesem Projekt ziehen kann.

Der Bereich Finanzwirtschaft brachte seine Erwartung zum Ausdruck, dass die haushaltsmäßige Ordnung für die Maßnahmen „haushaltsneutral“ ohne Einsatz zusätzlicher Kredite hergestellt und darüber hinaus ein Beitrag zum Schuldenabbau erbracht werden muss.

In der Vorlage wurde als finanzielle Auswirkung eine **einmalige Einnahme** zugunsten der BgA Passathafen, Hafen und Kurbetrieb Travemünde sowie des städtischen Haushalts angegeben.

Aus dem Kaufpreis sind diverse Maßnahmen zu finanzieren. Die Kosten hierfür sind weder beziffert noch geschätzt worden. Das Rechnungsprüfungsamt moniert dieses.

Das Rechnungsprüfungsamt stellt fest, dass gegenüber der Entwurfsvorlage für das Beteiligungsverfahren in der Vorlage vom 19.12.2007 die Verkaufsfläche um ca. **5.000 qm** auf ca. 70.000 qm vergrößert wurde, ohne den Verkaufspreis zu erhöhen.

Die kritischen Anmerkungen der Bereiche 1.201, 1.691 und 4.401 sind nicht berücksichtigt bzw. lediglich zur Kenntnis genommen und damit der Bürgerschaft Informationen für eine sachgerechte Entscheidung vorenthalten worden.

In diesem Zusammenhang empfiehlt das Rechnungsprüfungsamt, die seit der Auflösung der Ämterstruktur und der Einführung der dezentralen Ressourcen (29.01.1998) überfällige Überarbeitung der Geschäftsanweisung für Vorlagen und Niederschriften (s. AGA II 1/6)



vorzunehmen und die finanziellen Auswirkungen von Beschlüssen detailliert mit dem Votum des Bereiches Haushalt und Steuerung darzustellen.

## **2.7 Sachstand zur Ausführung /Umsetzung des Kaufvertrages**

Der Kaufvertrag wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 31.01.2008 genehmigt. Damit war die erste der im Vertrag genannten aufschiebenden Bedingungen erfüllt.

Die weiteren aufschiebenden Bedingungen

- Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Innenministerium und
- Beschluss der Bürgerschaft über einen Bebauungsplan, der die auf Freizeit und Tourismus ausgerichtete Planung der Käuferin verwirklicht

müssen binnen 3 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages (bis 20.12.2010) eingetreten sein. Diese Bedingungen sind bisher noch nicht erfüllt. Des Weiteren bestehen weiterhin Probleme, die im Kaufvertrag seitens der Hansestadt Lübeck eingegangenen Verpflichtungen zu erfüllen, wie z. B.:

Die erforderliche Freimachung der Verkaufsfläche durch die

- Verlagerung des Seglervereins,
- Verlagerung des Winterlagers für die Sportboote,
- vorzeitige Beendigung eines Mietvertrages,
- Verlagerung des Kanustützpunktes.

Mit Vorlage vom 14.05.2009 zum städtebaulichen Konzept für das Projekt Priwall Waterfront sollen von der Bürgerschaft am 25.06.2009 u. a. die zur Flächenfreimachung erforderlichen Schritte durch entsprechende Aufträge an den Bürgermeister beschlossen werden.

## **2.8 Beantwortung der Bürgerschaftsanfrage vom 25.09.2008**

Die Bürgerschaft hat am 25.09.2008 beschlossen, mit einer Anfrage zum Projekt Waterfront nähere Informationen u. a. zum Sachstand, zur Zweischiffigkeit der Trave, zur Rücktrittsmöglichkeit vom Kaufvertrag und zu den durch das Projekt auf die Hansestadt Lübeck zukommenden Kosten zu erhalten.

Aus der mit der Projektgruppe und damit auch der Käuferin und ihrem beratenden Rechtsanwalt abgestimmten Antwort des Fachbereichs 5 zur Bürgerschaftssitzung am 27.11.2008 ergibt sich u. a., dass



- die zur Freimachung der Verkaufsflächen erforderlichen Entscheidungen und Klärungen noch nicht erfolgt sind,
- den Bürgerschaftsfraktionen am 12.09.2008 ein Gutachten zur Zweischiffigkeit übermittelt wurde,
- eine Rücktrittsmöglichkeit seitens der Hansestadt Lübeck gegeben ist, wenn der Kaufpreis nicht nach Fälligkeit gezahlt oder die Kosten der Altlastenbeseitigung den Kaufpreis übersteigen und die Käuferin die übersteigenden Kosten nicht übernimmt.

Zu der geforderten Kostenschätzung ist in der Antwort angemerkt, dass die zur Freimachung der Verkaufsfläche aufzuwendenden Kosten und die Kosten für die Herstellung der Promenade noch nicht beziffert werden könnten. Lediglich 43.700 EUR wurden für die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung beauftragten Gutachten genannt.

Das Rechnungsprüfungsamt stellt hierzu fest, dass ausweislich der Aktenlage zu diesem Zeitpunkt eine **Kostenübersicht** (Stand 24.10.2008) mit geschätzten Angaben zum „best case“ und „worst case“ vorlagen, die sich zwischen 3,2 Mio. EUR im günstigsten und 8,3 Mio. EUR im ungünstigsten Fall bewegten, jedoch noch diverse Risiken (u. a. Abbruch Halle eines Seglervereins, Uferbefestigung, Altlastensanierung) beinhalteten. Der Bereich 2.280 führt hierzu auf Nachfrage aus, dass gemäß Absprache in der Projektgruppe in der Antwort lediglich die Gutachtenkosten genannt werden sollten.

### 3 Prüfungsfeststellungen

#### 3.1 Allgemeine Bemerkungen

Der Bereich 2.280 hat mit Schreiben vom 17.12.2008 dem Rechnungsprüfungsamt mitgeteilt, dass, wie sich aus den zur Verfügung gestellten Akten entnehmen lässt, von der Projektgruppe noch keine abschließende Aussage zur Wirtschaftlichkeit getroffen werden kann.

Das Rechnungsprüfungsamt hat bei der Durchsicht der zur Verfügung gestellten Prüfungsunterlagen festgestellt, dass

- Anlagen zu elektronisch versandten Nachrichten auf Anforderung des Rechnungsprüfungsamts nachgereicht wurden,
- für den Abschluss des Kaufvertrages notwendige Bestandsermittlungen teilweise erst nach Vertragsabschluss erfolgt sind,
- eine Kostenermittlung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorlag.

Auch die Kostenübersicht vom Mai 2009 ist noch vorläufig und enthält nicht bezifferbare Kosten für die weiterhin ungeklärten Positionen, wie

- Ausgleich für öffentliche Flächen,
- Hafenmeisterbüro,



- Lager- und Aufenthaltsräume für den Sportboothafen, Errichtung sanitärer Einrichtungen.

### 3.2 Ausschreibungspflicht des Grundstücksverkaufs

Zur Ausschreibung von Grundstücken bei Verkäufen durch die öffentliche Hand gibt es eine umfangreiche und nicht unumstrittene Rechtsprechung. Einigkeit besteht darin, dass reine Grundstücksveräußerungen durch die öffentliche Hand nach Kartellvergaberecht nicht ausschreibungspflichtig sind. Hier werden lediglich Vermögenswerte veräußert, ein Akt der Beschaffung liegt nicht vor. Anders soll es nach einer - allerdings sehr umstrittenen - Rechtsprechung des OLG Düsseldorf (so genannte Ahlhornentscheidung) dann sein, wenn die Gemeinde mit der Grundstücksveräußerung im Sinne einer Baukonzession bestimmte städtebauliche Interessen verfolgt. Ob eine solche Situation vorliegt, ist im vorliegenden Fall vom Bereich Recht geprüft und verneint worden. Diese Auffassung wird auch vom Rechnungsprüfungsamt geteilt.

Nach den Bestimmungen der GO darf die Gemeinde Grundstücke veräußern, grundsätzlich jedoch nicht unter Wert, s. hierzu Tz. 3.3.3, Einzelheiten zur Bewertung.

Das Rechnungsprüfungsamt vertritt die Auffassung, dass aus Gründen der Transparenz und der Chancengleichheit und letztlich auch aus Gründen der Erzielung eines optimalen Kaufpreises der geplante Verkauf dieser großen und wirtschaftlich bedeutenden Grundstücksfläche in regionalen bzw. überregionalen Medien bekannt zu geben gewesen wäre.

Im vorliegenden Fall sind bei der Prüfung der Unterlagen keine Belege dafür gefunden, dass die geplante Grundstücksveräußerung öffentlich angeboten worden ist. Auf Nachfrage beim Bereich 2.280 ist erklärt worden, dass die Verwaltung bereits ab dem Jahr 2000 über den Verkauf von Flächen zur touristischen Entwicklung auf dem Priwall mit drei Firmen Gespräche geführt hat. *Diese Verhandlungen sind jedoch gescheitert.*

Die Vorstellung des Projekts auf der Immobilienmesse Expo-Real 2006 in München ist zu einem Zeitpunkt erfolgt, als bereits eine Bindung an den genannten Investor erfolgt war.

Die Hansestadt Lübeck hat nicht die Chance genutzt, eine breite Öffentlichkeit in den Medien über die Verkaufsabsicht zu informieren, um den größtmöglichen Kaufpreis erzielen zu können.

### 3.3 Kaufpreisfindung

#### 3.3.1 Vorbemerkungen zum deduktiven Bodenwertermittlungsverfahren

Das Rechnungsprüfungsamt gibt an dieser Stelle einige grundsätzliche Hinweise, insbesondere zum angewandten deduktiven Wertermittlungsverfahren des Gutachterausschusses zur Bewertung der Verkaufsfläche.



Für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke gilt das **Vergleichswertverfahren** als Regelverfahren. Dies setzt voraus, dass geeignete Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen. In derartigen Fällen stellt das Vergleichswertverfahren die einfachste und zuverlässigste Methode dar. Der BGH, das BVerwG und der BFH haben diese Vorgehensweise in ihrer Rechtsprechung bestätigt.

Bei Fehlen von geeigneten Vergleichspreisen hat der BGH auch andere Bewertungsmethoden grundsätzlich zugelassen. Diese Wertermittlungen werden unter Zuhilfenahme deduktiver oder kalkulatorischer Verfahren angewandt, wenn es an geeigneten Vergleichspreisen mangelt, die einen direkten Preisvergleich nicht zulassen.

Dies betrifft in erster Linie Bodenwertermittlungen von Grundstücken, die sich in einem Übergangsstadium von der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vom Bauerwartungsland bzw. Rohbauland zur Baureife (Bauland) befinden.

Die Wertermittlung über ein deduktives Verfahren berücksichtigt wertbeeinflussende Merkmale zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück mit Hilfe von Zu- und Abschlägen oder mittels anderer geeigneter Verfahren. Nehmen die zu berücksichtigenden Wertunterschiede ein Ausmaß an, dass den Vergleichspreisen eine Eignung als Preisvergleich fehlt, werden hilfsweise besondere Verfahren angewandt. In diesem Sinne werden unter dem Begriff „deduktives Verfahren“ Wertermittlungen verstanden, bei denen mangels hinreichender Vergleiche der Bodenwert auf der Grundlage weiterer Parameter, insbesondere Ertragsverhältnisse, aber auch der Baulandproduktionskosten abgeleitet wird.

Soweit es sich um die Ermittlung des Verkehrswertes für Grund und Boden handelt, können oftmals nur Hilfs- und Ersatzmethoden angewandt werden, wenn geeignete Vergleichspreise fehlen.

Dazu ist unter Nr. 2.3.1 in der Wertermittlungsrichtlinie - WERTR 2006 - ausgeführt:

*Eine Ermittlung des Bodenwerts für Bauerwartungs- bzw. Rohbauland auf der Grundlage des Bodenwerts ansonsten vergleichbarer baureifer Grundstücke kann unter Abzug der kalkulierten Kosten der Baureifmachung und ergänzend unter Berücksichtigung der Wartezeit in Betracht kommen, wenn das Ergebnis nicht überproportional vom Ausgangswert abweicht.*

Das deduktive Verfahren muss auf die Besonderheiten des Einzelfalles weitestgehend Rücksicht nehmen, um überhaupt in die Nähe einer zutreffenden Bewertung zu gelangen. Ebenfalls sollte eine begrenzte Wartezeit berücksichtigt werden.

In dem o. g. Bewertungsverfahren sind die wesentlichen wertbestimmenden Parameter in übersichtlicher Art und Weise darzustellen. Diese sind hier:

- die Erschließungs-/Ausbaukosten,
- die Wartezeit von der Kaufpreiszahlung bis zur Rechtswirksamkeit des B-Plans und das damit verbundene Wagnis sowie
- der Diskontierungszinssatz.



### 3.3.2 Gutachterliche Stellungnahmen des Gutachterausschusses

Bereits im August 2006 - noch vor Abschluss der Optionsvereinbarung - hat der vom Bereich 5.610 beauftragte Gutachterausschuss nach einem Gespräch mit der späteren Priwall Waterfront AG auf der Grundlage der von ihr vorgelegten Pläne mit den Flächengrößen und ungefähren Nutzflächen seine erste Gutachterliche Stellungnahme erstellt. An diesem Gespräch nahm auch der Bereich 2.280 teil.

Die Optionsvereinbarung vom 29.09.2006 sieht vor, dass die Ausgangswerte für die Berechnung der Kaufpreise für die einzelnen Grundstücksflächen den vom Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck ermittelten **Verkehrswerten** zu entsprechen haben.

Hierzu hat der Gutachterausschuss folgende Bodenwertermittlungen vorgenommen:

#### 1. Gutachterliche Stellungnahme vom 23.08.2006

Die Teilflächen der geplanten Ferienanlage am Priwallhafen wurden mit Richtwerten zwischen 150 und 430 EUR/qm bewertet, wobei z. T. von Vergleichsrichtwerten für die Vorderreihe bzw. die Trelleborgallee/Kaiserallee ausgegangen wurde, aber wegen der schwierigeren Erreichbarkeit des Priwalls Abschläge berücksichtigt worden sind.

Der Wert der angenommenen Grundstücksfläche von insgesamt 72.500 qm wird mit 15,855 Mio. EUR (**218,69 EUR/qm**) angegeben.

Die Bewertung erfolgte unter der Annahme, dass entsprechendes Baurecht vorhanden ist und eine Bebauung sofort erfolgen kann. Die Bodenwerte gelten für erschlossenes Bauland ohne Berücksichtigung evtl. erforderlicher außergewöhnlicher Gründungskosten und Kosten für evtl. Altlastenbeseitigung.

Diese Gutachterliche Stellungnahme wurde der Priwall Waterfront AG als Kopie zugeleitet, wobei die darin enthaltenen Ausführungen und Werte für eine Teilfläche des ehemaligen Priwall-Krankenhauses (19.500 qm zu 1.365.000 EUR) herausgenommen worden sind.

#### 2. Gutachterliche Stellungnahme vom 31.10.2007

Das Gutachten bewertet nunmehr eine Fläche von 64.855 qm zu einem Preis von **12.746.678 EUR (196,54 EUR/qm)**, wobei Teilflächen wegen

- veränderter GFZ
- anderer Grundstücksgrößen
- Berücksichtigung von Abschlägen wegen dauertouristischer Vermietung

z. T. niedriger teilweise auch höher bewertet wurden. Die Bewertung erfolgte unter der Annahme wie in der Gutachterlichen Stellungnahme vom 23.08.2006 genannt.

Die in dieser Gutachterlichen Stellungnahme enthaltene Gesamtwert-Zusammenstellung mit den auf die Teilflächen entfallenden Bodenwerten wurde durch zwei handschriftliche Eintragungen ohne Gegenzeichnung geändert. Die Eintragungen erhöhen den Gesamtbodenwert durch veränderte Bodenwerte für die Teilflächen auf gerundete 13.144.538 EUR bei durchschnittlich **202,68 EUR/qm**. Im weiteren Verlauf der Bodenwertermittlungen wird mit dem



handschriftlich vermerkten Bodenwert von 202,68 EUR/qm und umgerechneten 13.144.811 EUR für das Nettobauland operiert.

In Gesprächen am 09. und 12.11.2007 mit der Priwall Waterfront AG wurde neben dem Kaufvertragsentwurf u. a. auch die zwischenzeitlich vom Gutachterausschuss vorgeschlagene deduktive Bodenwertermittlung zur Kaufpreisfindung erörtert.

Dieser Vorschlag ergibt für eine Bruttofläche von 84.875 qm (incl. 20.022 qm Erschließungsflächen) einen deduktiven Bodenwert von 7.181.098 EUR (84,61 EUR/qm). Handschriftliche Ergänzungen ohne Gegenzeichnung reduzieren diesen Wert auf 6,6 Mio. EUR, der durch weitere Abzüge von 150 TEUR für den Hotelwettbewerb, 800 TEUR für die Haupterschließungsstraßen und 1,05 Mio. EUR für Geländeregulierungen bei 4,6 Mio. EUR endet.

Zur Simulierung eigener Berechnungen stellt der Gutachterausschuss dem Bereich 2.280 ein Excel-Datenblatt zur Verfügung.

Die Kaufpreisverhandlungen enden am 12.11.2007 mit folgenden Ergebnissen

- Das Projekt Waterfront ist nach Auffassung des Vorstands der Priwall Waterfront AG nur zusammen mit einer Entwicklung des ehemaligen Priwall-Krankenhaus-Geländes möglich.
- Als Ankaufswunsch für das Krankenhausgelände und das Waterfront-Gelände wird jeweils ein Kaufpreis von 4,6 Mio. EUR genannt.
- Da ein pauschaler Abzug für Erschließungskosten wie bei den Priwall-Feriendörfern nicht ohne weiteres möglich ist, wird eine neue Berechnung erstellt mit einem Bauerwartungslandpreis von 6.793.558 EUR ohne Einbeziehung des Bodenwertes für die öffentlichen Haupterschließungsstraßen. Davon wären noch Kosten für Planungswettbewerb für das Hotel (150.000 EUR), Abrisskosten (1.130.000 EUR) und Geländeregulierungskosten (913.558 EUR) abzuziehen, sodass rein rechnerisch ein Betrag von 4,6 Mio. EUR verbleibt. Die Haupterschließungsstraßen werden nach Herstellung durch die Priwall Waterfront AG an die Hansestadt Lübeck unentgeltlich übertragen.

Diese vom Bereich 2.280 erstellte Berechnung wurde dem Gutachterausschuss am 13.11.2007 mit der Bitte um Bestätigung zugeleitet. Der Gutachterausschuss wurde am 30.11.2007 weiterhin gebeten, zu einem möglichen Kostenabzug für den Hotelwettbewerb und die Geländeregulierung Stellung zu beziehen.

Nach seinem am 29.11.2007 mit der Priwall Waterfront AG geführten Gespräch hinterfragt der Bürgermeister das Zustandekommen des Kaufangebotes von 4,6 Mio. EUR, das ihm am 04.12.2007 vom Bereich 2.280 im Beisein des Bereichs Recht erläutert wird. Im Ergebnis wurde entschieden, dass es sich bei der zu verkaufenden Fläche um Bauerwartungsland handelt. Die Reduzierung seines Wertes um Kosten für die Geländeregulierung und den Hotelwettbewerb wurde als nicht gerechtfertigt angesehen und mit der Priwall Waterfront AG sollte neu verhandelt werden.

In einem weiteren Gespräch des Vorstands der Priwall Waterfront AG mit dem Bereich 2.280 beim Bürgermeister am 11.12.2007 wurde Einigung dahingehend erzielt, dass der Bauerwartungslandwert lediglich um die Abrisskosten reduziert wird, mit dem Ergebnis ei-



nes Kaufpreises von 5,664 Mio. EUR. Dabei problematisierte der Vorstand die für ihn möglicherweise anfallende Ausgleichszahlung (in Höhe von bis zu 300.000 EUR) für die Waldumwandlung. Hierzu befragte der Bereich 2.280 den Gutachterausschuss. Für die Nettobaulandfläche von 64.855 qm wurde daraufhin ein Betrag von 194.565 EUR (3 EUR/qm) für die Waldumwandlung angesetzt.

Das Rechnungsprüfungsamt merkt hierzu an, dass die Erhöhung der Entwicklungskosten (Kosten für Planung, Erschließung, sonstige Maßnahmen) in der deduktiven Bewertung um 3 EUR/qm die Priwall Waterfront AG begünstigt, obwohl fraglich ist, dass diese Kosten überhaupt oder in der genannten Höhe entstehen.

### 3. Gutachterliche Stellungnahme vom 14.12.2007

Im letzten Gutachten vom 14.12.2007 vor dem Vertragsabschluss (20.12.2007) wird die Berechnung des Bereiches 2.280 des Gesamtbodenwertes für erschlossenes, sofort bebaubares Bauland in Höhe von 13.144.811 EUR bestätigt. Auf die Flächen der inneren Erschließung von 5.360 qm des Gebietes entfällt ein Wert von 214.400 EUR.

Die deduktive Bodenwertermittlung wird beibehalten, wobei der Bodenwert für das erschlossene Bauland um Entwicklungskosten in Höhe von nunmehr 43 EUR/qm mit 5 %iger Aufzinsung für 2 Jahre reduziert sowie um eine Wartezeit bis zur Verwertung (7 Jahre zu 5 %) abgezinst wird. Für Risiko- und Gewinnansatz werden 5 % (667.961 EUR) zugestanden.

In dieser Stellungnahme ist der Gutachterausschuss der Bitte um Berücksichtigung eines Waldumwandlungsanteils in den Entwicklungskosten gefolgt, damit hat sich der deduktive Bodenwert im Ergebnis um **152.447 EUR** reduziert.

Für die Bruttofläche von 70.215 qm ergibt sich damit ein deduktiver Bodenwert von 6.641.111 EUR (**94,58 EUR/qm**).

Von dem ermittelten Wert sind noch die erforderlichen Infrastrukturkosten, wie beispielsweise Freilegungskosten und Kosten für Altlastenbeseitigung, in Abzug zu bringen.

Der deduktive Bodenwert von 6.641.111 Mio. EUR wurde um geschätzte Abrisskosten in Höhe von 1,13 Mio. EUR reduziert, sodass letztendlich ein Kaufpreis von 5.511.111 EUR festgelegt worden ist.

Nach Auswertung der Akten im Hinblick auf die zur Kaufpreisfindung unternommenen Aktivitäten vertritt das Rechnungsprüfungsamt die Auffassung, dass sich die Vertreter der Hansestadt Lübeck nach den zahlreichen Kaufpreisverhandlungen im Zusammenwirken mit dem Gutachterausschuss bemüht haben, den Vorstellungen der Priwall Waterfront AG weitestgehend entgegen zu kommen.

### 3.3.3 Einzelheiten zur Bewertung

Das Rechnungsprüfungsamt ist der Auffassung, dass die durchgeführte deduktive Bewertung lediglich dazu dient, das Kaufangebot (4,6 Mio. EUR) der Priwall Waterfront AG vom



09.11.2007 durch ein Bewertungsverfahren zu rechtfertigen mit dem Ziel, die wesentliche Abweichung der bis dahin vom Gutachterausschuss vorgelegten Gutachterlichen Stellungnahme (12,7 Mio. EUR) zu begründen. Bis dahin waren die Gutachterlichen Stellungnahmen unter der Annahme erfolgt, dass entsprechendes Baurecht vorhanden ist und eine sofortige Bebauung erfolgen könne. Die darin ermittelten Bodenwerte galten für erschlossenes Bauland ohne Berücksichtigung evtl. erforderlicher Gründungskosten und Kosten der Altlastensanierung.

Das Rechnungsprüfungsamt ist ebenfalls der Auffassung, dass es sich zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit nicht um Bauerwartungsland handelt. Diese Auffassung deckt sich auch mit einer entsprechenden Protokollierung aus der ImmoRunde vom 14.11.2007. Notiert wurde, dass über den Kaufpreis und die Abschläge für die Erschließung noch zu verhandeln ist. Grundlage war die Gutachterliche Stellungnahme des Gutachterausschusses mit 13,1 Mio. EUR abzüglich der Kosten für Erschließung, Baureifmachung und Überplanung. Diese Kosten sind nicht von der Hansestadt Lübeck ermittelt und vorgelegt worden. Deshalb ist hilfsweise das nachstehend beschriebene Verfahren (deduktive Bodenwertermittlung) angewandt worden.

Der Gutachterausschuss hatte für die Erschließungskosten (40,00 EUR/qm) und Ausgleichsbeträge über Waldersatzflächen (3,00 EUR/qm) mit 43,00 EUR/qm für die Nettobaulandflächen veranschlagt und sich damit auf das Berechnungsverfahren wie bei der bereits erstellten Feriendorferschließung bezogen. Der Betrag ist im oberen zulässigen Kostenerfahrungswert angesiedelt. Weiterhin wurden diese Kosten von  $64.855 \text{ qm} \times 43,00 \text{ EUR/qm} = 2.788.765 \text{ EUR}$  über einen Zeitraum von 2 Jahren mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5 % aufgezinst, welches die Vorhaltekosten mit Zinsen des Investors über den o. g. Zeitraum berücksichtigen sollen.

Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss bestätigte dieser im April 2009, dass zur Begründung der Vorhaltezeit von 2 Jahren davon ausgegangen war, dass der Kaufpreis sofort nach Vertragsschluss fällig wird.

Dem Gutachterausschuss war am 12. und 13.12.2007 vom Bereich Liegenschaften mitgeteilt worden, dass der Kaufpreis bauabschnittsweise fällig wird. Die Verwaltung hätte in dieser Phase noch ausreichend Zeit gehabt, die unterschiedlichen Auffassungen zur Kaufpreisfälligkeit für eine geänderte Bewertung bis zum Abschluss des Kaufvertrages am 20.12.2009 abzustimmen.

Der Kaufpreis ist gemäß Kaufvertrag in zwei Teilbeträgen fällig, nachdem die Hansestadt Lübeck dem Notar jeweils schriftlich bestätigt hat, dass die Bürgerschaft u. a. die Bebauungspläne der Teilflächen beschlossen hat. Deshalb ist keine Vorhaltezeit von Grundstücks- bzw. Erschließungskosten in Ansatz zu bringen, da die Umsetzung dann in alleiniger Zuständigkeit des Vorhabenträgers steht. Der Zinsanteil erreicht einen Betrag von

$$2.788.765 \times 0,1025 = \mathbf{285.848 \text{ EUR}},$$

der ungerechtfertigt den Bodenwert der unbebauten Grundstücke gemindert hat.

Da der Bereich 2.280 die Annahme des Gutachterausschusses zur deduktiven Bodenwertermittlung einvernehmlich teilt, hätte zumindest hier der Zinsvorteil aus den im Vorwege



berücksichtigten Abbruchkosten von 1,13 Mio. EUR auch für den Zeitraum von zwei Jahren gemindert werden müssen. Daraus würde sich ein Betrag von

$$1,13 \text{ Mio.} \times 5 \% \times 2 \text{ Jahre} = \mathbf{115.825 \text{ EUR}}$$

errechnen, der den Aufzinsungsaufwand zu reduzieren hätte. Diese Vorgabe konnte der Gutachterausschuss nicht in seine Berechnung aufnehmen, da ihm die Abrisskosten nicht bekannt waren.

Weiterhin berücksichtigt die Gutachterliche Stellungnahme eine Wartezeit bis zu **15 Jahren** bis zur Verwertung, die über den Liegenschaftszinssatz von 5 % für 7 Jahre (Mittelwert) abgezinst wurde. Dieses Vorgehen des Gutachterausschusses ist insbesondere aus seinen Erfahrungswerten ähnlich gelagerter Vorhaben abgeleitet worden.

Die in der Gutachterlichen Stellungnahme berücksichtigten Wartezeiten von 15 Jahren sind nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes nicht gerechtfertigt, da diese Vorhaltezeit hier nicht eintritt. Die sonst im Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigende Wartezeit begrenzt sich auf den Zeitraum zwischen Kaufvertragsabschluss einschließlich Kaufpreiszahlung und Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit erwartet wird. Da hier die Kaufpreissumme des Kaufvertrages erst mit Beschluss des B-Planes fällig wird, ist keine Vorfinanzierung bzw. Abzinsung gerechtfertigt. Die Minderung in Höhe von **2.975.526 EUR** ist daher nicht zulässig.

Die Gutachterliche Stellungnahme weist außerdem einen prozentualen Abschlag von 5 % für das Risiko der Realisierung und des Gewinns in Höhe von ca. 668.000 EUR aus. Hiermit sollte das Risiko abgedeckt sein, mit dem die Wahrscheinlichkeit verstanden werden muss, dass der Eintritt eines Ereignisses (Vermarktung) ungewiss oder unsicher ist. Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung warteständigen Baulandes steht dabei insbesondere die Erwartung im Vordergrund, dass

- die Fläche tatsächlich die Baureife mit den erwarteten Nutzungsmöglichkeiten erlangt und
- der Baulandproduktionsprozess sich in einem bestimmten Zeitraum vollzieht und im Voraus errechnete Kosten eingehalten werden können.

Einem derartigen Risiko stehen in aller Regel auch (Gewinn-)Potenziale gegenüber. Diese können darin bestehen, dass sich der Baulandproduktionsprozess schneller als erwartet vollzieht, geringere Kosten verursacht und in einer höheren Nutzbarkeit mündet. In der Immobilienbewertung wird das Risiko in sachwidriger Weise auf negative Abweichungen von Erwartungswerten reduziert.

Risiko und Gewinnpotenzial sind im Übrigen in aller Regel in nicht unerheblichem Maße subjektiv und nicht für jeden gleich. Für den Planungsträger oder denjenigen, der zu diesem eine besondere Nähe hat, ist z. B. das Risiko eines sich hinziehenden Planungsprozesses geringer als für denjenigen, der gegen den Planungsträger agiert.

Bei alledem ist sorgsam zu prüfen, ob tatsächlich ein Wagnis besteht. Muss das bejaht werden, kann dies wertermittlungstechnisch am sichersten durch Abschätzung der Zeitspanne



erfasst werden, um die sich die Realisierung der Baulanderschließung verzögern kann. Allgemein kann hierzu festgestellt werden, dass ein solches Risiko umso geringer ist, je exponierter die Fläche ist, da die planende Gemeinde ein umso höheres Interesse an der Baulandentwicklung hat, je größer der Entwicklungsdruck auf Grund der städtebaulichen Gesamtsituation ist. Dies ist hier der Fall.

Aus dem vorgenannten Sachverhalt ist nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes zu folgern, dass keine sachgerechte Begründung für einen Risikoabschlag vom Gesamtbodenwert in Höhe von  $5\% \times 13.359.211 \text{ EUR} \cong 667.961 \text{ EUR}$  gegeben ist.

Der deduktive Bodenwert von 6.641.111 EUR war nach den vorstehenden Ausführungen um

$$285.848 + 2.975.526 + 667.961 = 3.929.335 \text{ EUR}$$

auf insgesamt **10.570.446 EUR zu erhöhen.**

Demgemäß erreicht der Differenzwert bezogen auf die Bruttofläche von 70.215 qm einen Betrag über 55,96 EUR/qm und insgesamt von  $94,58 + 55,96 = 150,54 \text{ EUR/qm}$ .

Das Rechnungsprüfungsamt ist nach Auswertung der Prüfungsakten der Auffassung, dass die Priwall Waterfront AG entsprechend ihrer Position und Interessenlage nicht gewillt war, eine Kaufsumme von deutlich über 5 Mio. EUR zu zahlen.

Dies darf aber nicht dazu führen, dass die Beschlussvorlage für die Bürgerschaft den Eindruck widerspiegelt, als seien die Kaufpreiseinflussgrößen objektiv einwandfrei ermittelt worden. Nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes muss die Vorlage die Wertermittlung und das evtl. divergierende Kaufangebot detailliert darstellen, um die Bürgerschaft in die Lage zu versetzen, eine Entscheidung nach Abwägen der Vor- und Nachteile treffen zu können. In diesem Zusammenhang würde sich der Abschluss eines notariell beglaubigten Kaufvertrages vor dem Bürgerschaftsbeschluss verbieten.

Der Gutachterausschuss war bei seiner Bewertung am 14.12.2007 von der Zahlung des Kaufpreises direkt nach Kaufvertragsabschluss ausgegangen.

Es ist für das Rechnungsprüfungsamt nicht nachvollziehbar, dass der für den Kaufvertrag federführende Bereich 2.280 den unabhängigen Gutachterausschuss für die deduktiven Bodenwertermittlungen nicht ausreichend über die Parameter (Kaufpreisfälligkeit, Wartezeit bis zur Verwertung und Risikoabschlag) informiert hat, denn die vorgesehene Zahlung war in Teilbeträgen nach Genehmigung des F-Planänderung durch das Innenministerium und Beschluss des B-Planes sowie Räumung des Campingplatzes vorgesehen.

### 3.4 Verkaufsflächen

In § 1 Abs. 1 des Kaufvertrages sind 4 Flurstücke nicht aufgeführt, die jedoch gem. Abs. 2 als Verkaufsflächenenumgriff im Lageplan (Anlage 1) erfasst sind.

Es handelt sich um folgende 4 Flurstücke:



Nr. 15/27	mit	105 qm	
Nr. 3/3	mit	80 qm	insgesamt 425 qm
Nr. 4/4	mit	205 qm	
Nr. 4/8	mit	35 qm	

Des Weiteren ist Kaufgegenstand ein noch zu vermessendes Teilstück aus Flurstück 591/20, das zwar vom Lageplan erfasst ist, aber **nicht** Eigentum der Hansestadt Lübeck, sondern Eigentum der EWL ist. Diese undeutliche und fehlerhafte Vertragsgestaltung wird vom Rechnungsprüfungsamt beanstandet.

### 3.5 Kostenfaktoren

#### 3.5.1 Kosten der Priwall-Promenade

Die im Kaufvertrag unter § 2 Abs. 4 verfasste Vereinbarung betrifft die Herstellung einer Promenadenanlage entlang der Wasserseite. Die Kosten trägt die Hansestadt Lübeck, sie bestimmt auch die Gestaltung dieser Anlage.

Am Vortag des Kaufvertragsabschlusses (20.12.2007) sandte die Priwall Waterfront AG parallel eine eMail an die Bereiche Stadtplanung und Liegenschaften u. a. mit einer Flächenermittlung über die geplanten vier Abschnitte der Promenade mit insgesamt **19.887 qm**. Diese Angaben sollten der Verwaltung als Entscheidungshilfe dafür dienen, die zu erwartenden Einnahmen aus dem Verkaufserlös mit den Investitionskosten für die Promenadenanlage gegenüberzustellen. Eine erste Kostenschätzung vom 24.09.2007 wies bereits einen Gesamtbetrag von netto 6 Mio. EUR aus. Diese Summe ist bis heute unverändert in den Prüfungsunterlagen gültig. Der Eigenanteil der Hansestadt Lübeck beträgt selbst bei einer Förderquote von 80 % demnach 1,2 Mio. EUR. Weitere Kosten für Planung und Bauleitung in Höhe von ca. 300 TEUR sind ebenfalls von der Hansestadt Lübeck zu tragen.

Während der Prüfung erhielt das Rechnungsprüfungsamt auf Nachfrage vom Bereich Stadtplanung die schriftliche Auskunft, dass der Flächenbedarf der Promenade **27.300 qm** in Anspruch nehmen wird und im Bereich vor der geplanten Marktplatzfläche auf der befestigten Kaimauer- bzw. Böschungsanlage zum Sportboothafen zusätzlich eine aufgeständerte Holzkonstruktion die Promenadenanlage ergänzen soll. Die Gesamtkosten netto erreichen 6.085.500 Mio. EUR, ohne Planungs- und Bauleitungskosten wie auch ohne weitere Baunebenkosten.

Die Kostenschätzung der Promenade über 27.300 qm mit einem Einheitspreis von 135,00 EUR/qm netto entspricht den Kalkulationsansätzen zur Erneuerung der Strand- und Kurpromenade. Die Kosten für die 4.000 qm Holzkonstruktionsfläche können von hier nicht geprüft werden, da die Art und Weise der Konstruktion noch unbekannt ist. Bei Annahme der genannten Kosten als zutreffendes Kostenvolumen ergeben sich unter Berücksichtigung von MwSt. und Baunebenkosten folgende Gesamtkosten als Kostenschätzung:



27.300 m <sup>2</sup> x 135,00 EUR/qm	3.685.500 EUR
Holzkonstruktion 400 m x 10 m x 660,00 EUR/qm	2.400.000 EUR
	<u>6.085.500 EUR</u>
Pauschalzuschlag für Planungs- und Bauleitungskosten, weitere Baunebenkosten von 15 %	912.800 EUR
	<u>6.998.300 EUR</u>
+ Mehrwertsteuerzuschlag von 19 %	1.329.700 EUR
Brutto-Gesamtsumme	<u><u>8.328.000 EUR</u></u>

Da zum Zeitpunkt der Kostenschätzung keinerlei verbindliche planungsmäßige Festlegungen bzw. Aussagen vorliegen, kann diese noch keine endgültige Kostenhöhe nennen. In der Vergangenheit wurde dazu in der Rechtsprechung eine Toleranz von max. +/- 18 % anerkannt, d. h., innerhalb dieser Grenzen bestand keine Schadenersatzpflicht.

Für die Promenade auf dem Priwall erreicht der untere Grenzwert mindestens ca. 6,830 Mio. EUR und der obere maximal ca. 9,827 Mio. EUR.

Von einer Förderung der Baumaßnahme kann erst ausgegangen werden, wenn für den Priwall ein **Touristisches Entwicklungskonzept (TEK)** erarbeitet und anerkannt ist. Dessen ist sich die Verwaltung bewusst und strebt dieses TEK an, aber es ist noch unklar, mit welcher Förderquote das Land diese Baumaßnahme unterstützt. Erfahrungsgemäß kann mit 70 bis 80 % gerechnet werden.

Bei einer Förderquote von 70 % bzw. 80 % aller Kosten (wie dies bisher auf diesem Sektor üblich war) erreicht der Eigenanteil entsprechend der zulässigen Schwankungsbreite von +/- 18 % die nachstehenden Kostengrößen:

Bezeichnung	mind. EUR	mittel EUR	maximum EUR
Herstellungskosten brutto	6.830.000	8.328.000	9.827.000
Eigenanteil Hansestadt Lübeck 30 %	2.049.000	2.498.000	2.948.000 rd. 3,0 Mio.
Eigenanteil Hansestadt Lübeck 20 %	1.366.000 rd. 1,4 Mio.	1.666.000	1.965.000

Unter der Voraussetzung, dass die Eingangswerte zur Kostenschätzung grundsätzlich zutreffend sind, ergibt sich aus Schwankungsbreite der Kostenschätzung und der jeweiligen Förderquote ein maximaler Eigenanteil für die Hansestadt Lübeck von ca. 3 Mio. EUR bzw. ein Mindestanteil von ca. 1,4 Mio. EUR.

Die Verwaltung hätte der Bürgerschaft die jeweiligen Varianten vorstellen und erläutern müssen, um ihr einen Einblick über mögliche Kosten zu verschaffen und somit eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können.



### 3.5.2 Ufersicherung an Trave und Sportboothafen

Im Zusammenhang mit der Herstellung einer Promenadenanlage zwischen Uferkante und der Bebauung sind evtl. Standsicherheitsüberprüfungen und -verstärkungen sowie sich abzeichnende Sanierungs- und Unterhaltungsarbeiten an der vorhandenen Kaimauerkonstruktion vor Baubeginn der Promenade durchzuführen. Zukünftig sind ggf. je nach Konstruktionsart und Bauweise der Uferbefestigung/Kaimauer für die Art der Sanierungsleistungen andere evtl. kostenintensivere Abläufe in Kauf zu nehmen oder die Gestaltung und Befestigung der Promenade nimmt Rücksicht auf die o. g. Belange. Die geplante Holzständerkonstruktion - sollte sie hergestellt werden - stellt ein derartiges Erschwernis für spätere Bauunterhaltungsleistungen an der Altkonstruktion der Uferbefestigung dar. Kosten, die dagegen allein aus vorgezogener Sanierung resultieren, könnten nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes nur bedingt dem Projekt angelastet werden. Es werden vorab statische Gutachten und ggf. bauliche Ausbesserungen der Uferbefestigung auf Kosten der Hansestadt Lübeck erforderlich sein.

Im Gegensatz dazu stehen die von der Priwall Waterfront AG erworbenen Grundstücksflächen, die im Kaufvertrag unter Anlage 1 als Teilfläche 1 u. a. in vier Einzelflächen ausgewiesen sind und teilweise über die Kaimauerkante hinausragen. Auf diesen exponierten Flächen sollen 7 mehrgeschossige Gebäude errichtet werden. Dies bedeutet aus statischer und gründungstechnischer Sicht, dass diese Bauten über der Kaimauerkonstruktion sowie wasser- und landseitig davor entstehen müssen, ohne die Standfestigkeit der Kaimauer in Mitleidenschaft zu ziehen und damit losgelöst auch eigenständig die erforderliche Standfestigkeit erreichen.

Die Kaimauerkonstruktion wird im Bereich dieser Gebäude nicht mehr so zugänglich sein wie bisher. Bei einer derartig verzahnten Lage von verschiedenen Bauwerken und den evtl. daraus erwachsenden Ansprüchen (Beweissicherung, Nutzungsausfall, Einnahmeverluste u. Ä.) hätte unbedingt eine rechtlich gesicherte Vereinbarung über die entsprechenden Regelungen getroffen werden müssen

Dazu wird im Kaufvertrag keine Regelung getroffen.

Dies bedeutet für die Zukunft aus Sicht des Rechnungsprüfungsamtes zusätzlichen Aufwand für die Hansestadt Lübeck mit erheblichen, von hier nicht abschätzbaren finanziellen Mehrbelastungen, die in diesem Fall eindeutig dem Projekt angelastet werden müssen.

Der Bereich 2.280 teilte dazu mündlich mit, dass hier Grundstücksflächen bis max. an die Uferkante verkauft worden sind. Die Nachfrage des Rechnungsprüfungsamtes, ob in diesem Abschnitt auch die Kaimauer mit veräußert worden ist und der Vorhabenträger zukünftig die Bauunterhaltung zu leisten habe, wurde vom Bereich 2.280 bejaht. Nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes ist eine derartige Vertragsgestaltung unzureichend.



### 3.5.3 Altlastenbeseitigung

Die Hansestadt Lübeck hat sich gemäß § 8 Ziff. 2 bis 3 des Kaufvertrages verpflichtet, die Kosten für eine evtl. erforderlich werdende Beseitigung von Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen zu übernehmen. Dazu wurden Bodengutachten in einer Größenordnung von ca. 26.770 EUR in Auftrag gegeben, die durch Fördermittel in Höhe von 16.854,86 EUR refinanziert wurden. Die Gutachten haben insbesondere örtlich begrenzte Bodenverunreinigungen im Bereich der Bunkerstation bzw. Schiffstankstelle nachgewiesen. Die zu ergreifenden Beseitigungsmaßnahmen sind beschrieben worden, Kostengrößen aber nicht. Zur genauen Eingrenzung des zu sanierenden Bereichs werden noch weitere Sondierungen empfohlen. In den Gutachten war grundsätzlich angeregt worden, bei den zukünftigen Erd- und Bodenarbeiten Bodenproben zu nehmen um festzustellen, ob und inwieweit beseitigungspflichtiger Aushub gesondert zu deponieren ist, und um die Transportkostenschwernisse wie auch die Deponiegebühren beziffern zu können.

Einzelheiten und Risiken dieses Tatbestandes erfasst der Kaufvertrag in keiner Weise, da dort allein die Altlastenbeseitigung und deren Kostenübernahme durch die Hansestadt Lübeck vereinbart ist. Hinzu kommt gemäß § 8 Nr. 2, 2. Absatz die Vereinbarung, dass - wenn die Kosten für die Altlastenbeseitigung den gesamten vereinbarten Kaufpreis übersteigen - die Hansestadt Lübeck berechtigt ist, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Es ist unklar, welche Regelungen zu treffen sind, damit die Vertragspartner diese Kosten objektiv einvernehmlich in der ausreichenden Größenordnung beziffern können. Nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes hätte unbedingt eine derartige Vereinbarung im Kaufvertrag aufgenommen werden müssen, um den vorgenannten Bedingungen gerecht werden zu können. Eine solche Regelung könnte sich auf die von der Priwall Waterfront AG für ihre eigene Planung der Erschließung und der Gebäude vorausgehende Baugrunderfassung und -begutachtung stützen und sie ergänzen, indem parallel eine Altlastenbewertung der Bodenproben - auf Kosten der Hansestadt Lübeck - vorgenommen wird. Damit können dann Aussagen über Art und Umfang einer evtl. Deponierung getroffen und damit einhergehend in genügend genauem Rahmen auch die Kostenübernahme durch die Hansestadt Lübeck geregelt werden.

Der Bereich 2.280 hat gegenüber dem Rechnungsprüfungsamt mündlich auf die vertragliche Nebenpflicht der Priwall Waterfront AG verwiesen, die eine Mitteilungspflicht von Altlastenfunden vorschreibt. Sollten erst im Zuge der Baumaßnahmen beseitigungspflichtige Altlasten festgestellt werden, könnte ein evtl. Rücktritt der Hansestadt Lübeck vom Kaufvertrag Schadensersatzansprüche der Priwall Waterfront AG auslösen.

### 3.5.4 Abbruch der Gebäude

Für die zum Verkauf beabsichtigten Grundstücksflächen war ein deduktiver Bodenwert von **6.641.111 EUR** ermittelt worden. Gemäß Kaufvertrag ist die Hansestadt Lübeck verpflichtet, die vorhandenen baulichen Anlagen zu beseitigen; diese Leistungen hat sie der Priwall Waterfront AG auferlegt. Diese hat hierfür einen Pauschalabzug in Höhe von **1,13 Mio. EUR** benannt, der in vollem Umfang von der Hansestadt Lübeck akzeptiert worden ist. Dementsprechend wurde der o. g. ermittelte Kaufpreis im notariellen Kaufvertrag auf **5.511.111 EUR** reduziert.



Den Prüfungsunterlagen war keine qualifizierte Aufstellung und Kalkulation der Abbruchleistungen zu entnehmen. Auf Nachfrage beim Bereich Liegenschaften konnte dem Rechnungsprüfungsamt eine „Zusammenstellung der Abrisskosten (Netto)“, die die Priwall Waterfront AG am 03.12.2007 erstellt hatte, erst während der Prüfung vorgelegt werden. Hierin waren lediglich Gebäudeabbrisskosten in Höhe von netto 720.000 EUR für die Grundstücke Am Priwallhafen Nrn. 5, 8, 10 sowie 12, 14 und 18 benannt.

Weiterhin sind Abrisskosten für Straßenbefestigungsflächen und Fundamentreste in Höhe von insgesamt netto 410.000 EUR ausgewiesen worden. Eine sachgerechte Zuordnung in Bezug auf Umfang und Örtlichkeit der Flächenbereiche ist ebenso wenig erkennbar wie eine Nachvollziehbarkeit der Preiskalkulation.

Neben den vorgenannten Kosten war auf Hinweis ausgeführt, dass Planungs- und Bauleitungskosten noch nicht enthalten und auch keine USt berücksichtigt seien.

Der Kostenanteil für die Planungs- und Bauleistungsleistungen von Abbruchleistungen liegt erfahrungsgemäß bei mindestens ca. 3,2 % der Baukosten, das sind ca. netto 36.000 EUR. Demgemäß ist festzustellen, dass diese eigentlich zwingend zugehörigen Kosten nicht im Kaufvertrag berücksichtigt wurden und der Pauschalabzug allein auf den Nettokosten basiert. Nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes kann der Verzicht der Priwall Waterfront AG auf die o. g. Kosten nur bedeuten, dass in der Kalkulation Reserven sind. Ansonsten könnte die Priwall Waterfront AG später bei Durchführung der Abbruchleistungen diese Kosten der Planung/Bauleitung einschließlich USt und der Umsatzsteueranteil auf Baukosten in Höhe von

$$36.000 \times 1,19 + 1.130.000 \times 19 \% = 42.840 + 214.700 = \mathbf{257.540 \text{ EUR}}$$

ggf. Erfolg versprechend bei der Hansestadt Lübeck geltend machen muss.

Im Kaufvertrag ist gemäß den §§ 8, 9 und 10 nur festgelegt, welche Gebäude von der Priwall Waterfront AG abzurechnen sind. Eine der Kostenaufstellung entsprechende Vereinbarung im Kaufvertrag fehlt. Über die Straßenflächenabbruchleistungen ist im Kaufvertrag keine Regelung enthalten.

Durch die Anerkennung eines Pauschalabzuges für Abbruchleistungen von der Kaufpreissumme durch die Priwall Waterfront AG, die die Hansestadt Lübeck leisten müsste, ist nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes unstrittig, dass der Betrag von 1,13 Mio. EUR den Kaufpreis reduziert. Im Kaufvertrag fehlen dazu eindeutige Regelungen zum Umfang der Abbruchleistungen und die jeweiligen ausgewiesenen einzelnen Kostenanteile. Ebenso hätte durch die Priwall Waterfront AG vor Berücksichtigung bzw. Anerkennung eine detaillierte Kostenkalkulation vorgelegt und von der Hansestadt Lübeck geprüft werden müssen.

In diesem Zusammenhang hätte die Priwall Waterfront AG ggf. eine Teilverwertbarkeit der Abbruchmaterialien wie z. B. Einsatz von Mauerwerk und Konstruktionsbeton als Recyclingmaterial im untergeordneten Wegebau o. ä. und damit preismindernd in der Kalkulation berücksichtigen können. Damit wäre dann der Hansestadt Lübeck transparent dargestellt worden, wie man auch bei sachgerechter Zuordnung von Einzelabbruchobjekten evtl. Veränderungen gegenüber den Kaufvertragsbedingungen kostengenauer gerecht werden kann,



als mit dem Pauschalabzug der vermeintlich gesamten Abbruchkosten vom ermittelten Kaufpreis.

Das Rechnungsprüfungsamt ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das hier praktizierte Vorgehen einer Verlagerung der Abbruchleistungen auf die Priwall Waterfront AG insbesondere bei der Preisfindung als sehr oberflächlich zu bezeichnen ist. Eine nachprüfbare Kostenkalkulation hat die Priwall Waterfront AG nicht vorgelegt, vielmehr hat der Bereich Liegenschaften den Pauschalabzug in Höhe von 1,13 Mio. EUR „auf Zuruf“ entgegengenommen, auch auf die Gefahr hin, deutliche Einnahmeausfälle beim Grundstücksverkauf hinnehmen zu müssen.

Die Verwaltung ist den Berechnungen der Priwall Waterfront AG, die Kosten nach Erfahrungswerten zu ermitteln, kritiklos gefolgt. Kalkulationsgrundlagen wie z. B. Mengenermittlungen hat sich der Bereich 2.280 zwecks Prüfung ebenfalls **nicht** vorlegen lassen. Damit hat der Bereich 2.280 der Priwall Waterfront AG gegenüber eine sehr „wohlwollende“ Haltung gezeigt, die in diesem Fall als grob nachlässige Arbeitsweise zu bewerten ist.

### 3.5.5 Verlagerung eines Seglervereins, Am Priwallhafen 12

Mit dem Seglerverein besteht ein Erbbaurechtsvertrag an einer 5.898 qm großen Fläche, auf der sich eine 1.821 qm große Bootshalle mit einer Gaststätte befindet. Das Erbbaurecht ist bis zum **30.04.2071** befristet, der jährliche Erbbauzins beträgt z. Z. 3.015,60 EUR.

Für die Realisierung des Waterfront-Projektes wäre eine vorzeitige Beendigung des Erbbaurechtsvertrages sinnvoll, laut Kaufvertrag ist es aber auch möglich, die Entwicklung dieser Fläche und die anteilige Fälligkeit des Kaufpreises bis zur Vertragsbeendigung auszusetzen.

Für den Fall der Zustimmung des Seglervereins zur Umsiedlung hat sich die Hansestadt Lübeck verpflichtet, die Bootshalle abzubauen und den Seglerverein auf ein Ersatzgrundstück umzusiedeln.

Der Seglerverein hat, nachdem ihm die Pläne zum Waterfront-Projekt bekannt geworden waren, seine Forderungen zur Verlagerung der Bootshalle und zur Überlassung eines Ersatzgrundstückes aufgestellt. Überschlägige Berechnungen weisen für die Umsiedlung des Seglervereins Kosten in Höhe von ca. **1,7 Mio. EUR** aus.

Die Hansestadt Lübeck bemüht sich zur Reduzierung dieser Kosten über die Ausübung des sog. Heimfallrechts um eine vorzeitige Vertragsbeendigung mit dem Ziel, die Entschädigung auf den vom Gutachterausschuss im Ergänzungsgutachten vom 02.03.2009 ermittelten Wert des laufenden Erbbaurechts einschl. darauf befindlichem Gebäude von 855 TEUR zu begrenzen und dem Seglerverein einen Umzug an einen anderen geeigneten Standort zu ermöglichen. Obwohl dem Bereich 2.280 das Ergänzungsgutachten vorlag, wurde dem Seglerverein weiterhin eine Entschädigung in Höhe von 840 TEUR angeboten und eine Teilfläche am Ochsenkopf zur Nutzung in Aussicht gestellt, ggf. mit Vermittlung eines Erbbaurechts. Inwieweit der Seglerverein mit dieser Lösung einverstanden ist, steht z. Z. noch nicht fest. Da der Seglerverein nach wie vor auf einem Verbleib auf dem Priwall besteht,



könnte auch eine langwierige gerichtliche Auseinandersetzung mit weiteren Kosten die Folge sein.

Das Rechnungsprüfungsamt merkt an, dass die von der Hansestadt Lübeck zu tragenden Abrisskosten für die Bootshalle des Seglervereins nicht kalkuliert sind und sich bis Redaktionsschluss noch keine Einigung mit dem Seglerverein bzgl. der Annahme des Entschädigungsangebots ergeben hat.

### 3.5.6 Verlagerung des Winterlagers für den Sportboothafen

Die Hansestadt Lübeck hält am Passathafen auf einer Gesamtfläche von ca. 8.100 qm ca. 180 Standplätze zu je 45 qm zur Lagerung von Segelbooten im Winter vor und erzielt hierfür eine jährliche Einnahme von ca. 65.000 EUR. Die Verlagerung dieser Abstellmöglichkeiten würde Investitionen zu Lasten der Hansestadt Lübeck erfordern, die zwischen 1,19 und 1,49 Mio. EUR liegen.

Eine private Marina auf der Herreninsel hat sich bereit erklärt, Flächen als Ersatz-Winterlager zur Verfügung zu stellen. Kosten für die Hansestadt Lübeck entstehen dadurch nicht, allerdings muss der Bereich Schule und Sport auf die bisherige Einnahme von jährlich 65.000 EUR verzichten.

Mit der Verlagerung des Winterlagers ist außerdem verbunden, dass diese Flächen auf dem Priwall nicht mehr für Nutzungen durch die Travemünder Woche zur Verfügung stehen.

Das Rechnungsprüfungsamt stellt fest, dass mit der Verlagerung des Winterlagers jährliche Einnahmeverluste von **65.000 EUR** entstehen.

### 3.5.7 Auflösung des Mietvertrages mit einem Gaststättenbetreiber, Am Priwallhafen 14a

Mit dem Gaststättenbetreiber besteht ein bis zum **31.12.2016** befristeter Mietvertrag über eine 2.025 qm große Fläche, auf der eine Gaststätte und ein Minigolfplatz betrieben werden. Die jährliche Miete beträgt ca. 5.750 EUR.

Das von der Hansestadt Lübeck gegen Zahlung einer Entschädigung zur vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages unterbreitete Angebot mit dem Nachweis einer Ersatzgaststätte ist bisher nicht akzeptiert worden.

Bei Fortbestand des Mietverhältnisses würde die Realisierung des geplanten ersten Bauabschnittes von Waterfront behindert bzw. nicht umsetzbar sein und zu weiteren Kosten durch Verzögerungen bei Planung und Bauleistung führen, die letztendlich von der Hansestadt Lübeck zu tragen wären.

Kosten, die der Priwall Waterfront AG möglicherweise dadurch entstehen, dass das Mietverhältnis nicht vorzeitig beendet wird, sind der Hansestadt Lübeck bisher nicht bekannt.



Das Rechnungsprüfungsamt hat nach Aktenlage festgestellt, dass für die im Kaufvertrag vereinbarte lastenfreie Übergabe von unterschiedlichen Entschädigungszahlungen an den Gaststättenbetreiber ausgegangen wird. Diese liegen zwischen dem Angebot der Hansestadt Lübeck und den wesentlich höheren Vorstellungen des Gaststättenbetreibers.

### 3.5.8 Aufgabe des Campingplatzes

Auf dem für das Priwall Waterfront-Projekt vorgesehenen Gelände befindet sich ein Zelt- und Campingplatz mit Funktionsgebäude. Das Mietverhältnis ist bis zum **31.12.2010** befristet.

Für die Vermietung der Zelt- und Campingplatzfläche werden z. Z. jährlich Einnahmen in Höhe von ca. 31.000 EUR sowie Kurabgaben in Höhe von ca. 15.000 EUR erzielt.

Mit der zum November 2010 möglichen Rechtskraft des F-Planes und Kündigung des Mietverhältnisses wird eine auf Grund eines Verkehrswertgutachtens ermittelte Entschädigung für das Funktionsgebäude in Höhe von 199.000 EUR zu zahlen sein.

Das Gutachten für die Ermittlung der zu leistenden Entschädigung hat 1.200 EUR zzgl. USt = 1.428 EUR gekostet.

Das Rechnungsprüfungsamt geht davon aus, dass im Jahr 2010 ein Betrag von **199.000 EUR** zu leisten ist.

### 3.5.9 Erhalt des Passathafens als städtischer Sportboothafen

Der Passathafen wird jährlich von ca. 480 Festliegern und ca. 20 Gastliegern genutzt, die insgesamt jährlich ca. 530.000 EUR an Liegegebühren zahlen. Der Bestand des Passathafens wird durch das Priwall Waterfront-Projekt nicht berührt, allerdings ist es erforderlich,

- den vorhandenen Boots Kran zu versetzen und die Slipanlage zu verlegen; der Bereich Schule und Sport hat hierfür Kosten in Höhe von **440.000 EUR** kalkuliert;
- die in den vom Abriss betroffenen Gebäuden befindlichen Sanitäreanlagen und das Hafenmeisterbüro neu zu errichten,
- Lager- und Aufenthaltsräume zu schaffen und
- ca. 150 Kfz-Stellplätze und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung (Müll, Fäkalien, Altöl) der Boote vorzuhalten.

Mit der Realisierung des Waterfront-Projektes entfallen künftig lt. Bereich 4.401 Einnahmen für vermietete Flächen am Passathafen, Nutzungsentgelte für Wohnwagenstellplätze und Lagerräume sowie Übernachtungsentgelte im Seglerheim in Höhe von jährlich ca. **76.400 EUR**.



Das Rechnungsprüfungsamt stellt fest, dass gemäß Aktenlage Kosten für den Ersatz der bisher vorhandenen Sanitäreinrichtungen, Lager- und Aufenthaltsräume (ca. 250 qm) für den Sportboothafen und die SaisonmitarbeiterInnen sowie das Hafenmeisterbüro noch nicht kalkuliert sind.

### 3.5.10 Öffentlicher Parkplatz am Dünenweg/ Mecklenburger Landstraße

Für die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes bzw. einer Parkpalette am Dünenweg hat die Hansestadt Lübeck gemäß Kaufvertrag vom 20.12.2007 neben einer Teilfläche aus dem Grundstück des ehemaligen Priwallkrankenhauses auch eine Teilfläche des Flurstückes 591/20 verkauft. Gemäß Kaufvertrag bleibt der Parkplatz 10 Jahre unentgeltlich öffentlich nutzbar, es sei denn, die Käuferin errichtet vor Ablauf der 10-Jahresfrist auf der Parkplatzfläche eine eigene, öffentlich nutzbare Parkpalette.

Auf Nachfrage erklärte der Bereich 2.280 im Februar 2009, dass die Errichtung einer Parkpalette mit Rezeption als Anlaufstelle für die Touristen auf Kosten des Käufers erfolgt, und der Hansestadt Lübeck auch für die Dauer einer öffentlichen Nutzung keinerlei Kosten entstehen.

Des Weiteren ist der Abbruch von Haus 6 des ehemaligen Priwallkrankenhauses erforderlich, da diese Fläche ebenfalls für die Parkierungseinrichtungen benötigt wird. Der Abbruch des Hauses erfolgt auf Kosten der Priwall Waterfront AG; es ist jedoch für die Beendigung eines Mietverhältnisses im Haus 6 eine einmalige Entschädigung von der Hansestadt Lübeck in Höhe von 11.500 EUR zu leisten.

Durch die Recherchen des Rechnungsprüfungsamtes wurde festgestellt, dass die Hansestadt Lübeck diese Teilfläche an die Priwall Waterfront AG verkauft hat, ohne Eigentümerin dieser Fläche zu sein. Die Teilfläche des Flurstückes 521/20, Grundbuchblatt 526 gehört der EWL und ist noch von der Hansestadt Lübeck zu erwerben. Entsprechende Verhandlungen zum Erwerb der benötigten 1.342 qm großen Teilfläche für einen Kaufpreis von 57.750 EUR incl. Nebenkosten stehen kurz vor dem Abschluss. Die bauliche Herrichtung der Parkpalette ist der Priwall Waterfront AG überlassen, eine Vorgabe von baulichen Mindeststandards ist nicht gefordert bzw. vereinbart worden. Anschließend soll der Priwall Waterfront AG diese Teilfläche als Gegenleistung für die Errichtung und öffentliche Nutzung der Parkpalette **kostenlos** übertragen werden.

Das Rechnungsprüfungsamt beanstandet die **kostenlose** Übertragung der Parkplatzfläche und sieht hierin einen Verstoß gegen die in § 90 GO festgelegten Grundsätze zur Vermögensveräußerung, wonach Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem **vollen** Wert veräußert werden dürfen.

Insgesamt entstehen für die Hansestadt Lübeck Kosten in Höhe von **69.250 EUR**.



### 3.5.11 Sonstige von der Umsetzung des Projektes betroffener Miet-/Pachtverhältnisse bzw. Einrichtungen

#### Mietverträge Am Kohlenhofkai

Von der Umsetzung des Projektes sind auch am Kohlenhof gelegene Grundstücke mit Flächen von

- 668 qm	Jahresmieteinnahme	1.347,04 EUR
- 394 qm	Jahresmieteinnahme	9.203,25 EUR
- 115 qm (teilw.)	Jahresmieteinnahme	580,08 EUR
- Kohlenhof 9	Jahresmieteinnahme	2.056,00 EUR

betroffen. Die Mietverträge sind gekündigt und laufen z. Z. mit monatlichen Kündigungsfristen weiter.

Nach Beendigung der Mietverhältnisse entstehen der Hansestadt Lübeck jährliche Einnahmeausfälle in Höhe von **ca. 13.200 EUR**.

#### Ostseestation

In einer der Hallen am Priwallhafen befindet sich eine private Einrichtung, die auf Initiative und mit Unterstützung des Bereiches Schule und Sport seit 2007 betrieben wird. Über die Zukunft dieses Naturerlebnis-Zentrums Priwall, das zur Vermeidung von Doppelangeboten in Kooperation mit anderen städtischen Einrichtungen wie Naturschutz, Stadtwald und Museen weiterbetrieben werden soll, ist im weiteren Verlauf des Waterfront Projektes zu entscheiden. Eine finanzielle Unterstützung durch die Hansestadt Lübeck ist gem. Entscheidung des Bürgermeisters im Senat am 01.04.2009 nicht möglich.

Das Rechnungsprüfungsamt geht davon aus, dass durch unterstützende Aktivitäten der vorgenannten Bereiche in Anbetracht der derzeitigen Finanzlage **keine** städtischen Ressourcen verbraucht werden. Einem LN-Bericht vom 19.02.2009 zufolge hat der Kurbetrieb Travemünde allerdings einen Wettbewerb zur Ausarbeitung von Entwürfen für die neue Ostseestation ausgelobt und sich mit 3.000 EUR beteiligt.

#### Stützpunkt des Vereins für Kanusport

Der Verein für Kanusport hat am Priwallhafen 9 eine 1.800 qm große Fläche zu einem jährlichen Mietzins von 213,32 EUR gemietet, die in den Sommermonaten auch als Campingplatz für die KanusportlerInnen genutzt wird. Zur Realisierung des Priwall Waterfront-Projektes ist die Verlagerung des Stützpunktes erforderlich. Die Suche nach einem neuen Standort auf dem Priwall hat bisher noch zu keinem Ergebnis geführt. Die nunmehr ange-dachte Lösung, Flächen der Seefahrtsschule mitzunutzen, befindet sich in der Abstimmung. Durch die Verlagerung verliert die Hansestadt Lübeck die Einnahme des Mietzinses.



## Sonstige Mietverträge

Lt. Aktenlage bestehen einige wenige Miet- und Pachtverhältnisse am Priwallhafen und Hallennutzungen, die kurzfristig kündbar sind. Diese Einnahmeausfälle sind bei den Betrachtungen zur Wirtschaftlichkeit des Flächenverkaufes wegen Geringfügigkeit außer Acht gelassen worden.

### 3.6 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

#### 3.6.1 Verkaufserlös

<b>Verkaufserlös</b> ggf. Reduzierung nach Preisregulierung gem. Kaufvertrag	<b>5.511.111 EUR</b>
<b>Hinweis:</b> Der endgültige Kaufpreis steht erst nach Inkrafttreten des B-Planes in Abhängigkeit von den darin für die unterschiedlichen Nutzungen festgesetzten Bruttogeschossfläche und den vom Projekt tatsächlich benötigten Flächen fest.	

#### 3.6.2 Kurabgaben

Zur Frage der Wirtschaftlichkeit und Risiken gehört auch, die Mehr-/Einnahmen der jährlichen Kurabgabe im Bericht zu betrachten, die bei Realisierung des Projekts Waterfront für die Hansestadt Lübeck erzielt werden können. Hierzu liegen unterschiedliche Aussagen vor:

In der Verkaufsvorlage wurde eine **Mehreinnahme von ca. 500.000 EUR** angenommen. Aus den vorläufigen Kostenübersichten des Bereiches 2.280 wird seit 2008 mit einem Betrag von 700.000 EUR gerechnet. Ob dieser Betrag die nachrichtlich aufgeführte jährliche Kurabgabe oder eine Mehreinnahme darstellt, ist nicht ersichtlich.

In dem Bericht vom 03.07.2008 „Beteiligung der Hansestadt Lübeck an einem öffentlichen Schwimmbad auf dem Priwall“ hat der KBT die Prognose abgegeben, mittelfristig sei eine Einnahmeverbesserung bis zu 800 TEUR p. a. nach Inbetriebnahme aller Projekte auf dem Priwall zu erwarten. Wann dieses sein wird, ist nicht bekannt.

Die Kurabgabe im Stadtteil Travemünde einschließlich Priwall hat in den Jahren 2006 bis 2008 jährlich zwischen 600 und 740 TEUR betragen.

Das Rechnungsprüfungsamt hat sich wegen der abweichenden Aussagen an den KBT gewandt. Hierzu wurde mitgeteilt, dass die Priwall Waterfront AG z. Z. ihr Konzept für die Ferienanlage überarbeitet. Ausgegangen wird von neuesten Schätzungen des KBT in Höhe von ca. 565.000 EUR nach Inbetriebnahme der gesamten Anlage (incl. Priwall-Krankenhaus und Feriendorf).

In seiner Stellungnahme zum Städtebaulichen Konzept vom Mai 2009 weist der Bereich Steuern darauf hin, dass von den Einnahmen aus der Kurabgabe die USt zu entrichten ist. Angemerkt wurde, dass die Bürgerschaft beschlossen hat, einen Satzungsentwurf für die Erhebung einer Fremdenverkehrsabgabe zu erstellen. Sollte sie in Kraft treten, *kann die*



Kurabgabe nur maximal bis zur Höhe der abgabefähigen Kosten erhoben werden. Der Anteil dieser abgabefähigen Kosten würde bei der Fremdenverkehrsabgabe anzurechnen sein.

### 3.6.3 Kosten

Auf der Grundlage der vorstehenden Ermittlungen stehen dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis folgende Kosten bzw. Mindereinnahmen gegenüber:

Kosten der Uferpromenade (Bau- und Planungskosten) (Schätzung des Rechnungsprüfungsamtes)	Kosten- schätzung EUR	voraussichtl. Fördermittel (80 %)	Anteil der HL EUR
Mittelwert	8.328.000	6.662.000	1.666.000
mit Toleranz - 18 %	6.830.000	5.464.000	1.366.000
+ 18 %	9.827.000	7.862.000	1.965.000
s. Tz. 3.5.1			

Gutachtenkosten und Sonstiges	60.870,79 EUR
Machbarkeitsstudie Öffentl Schwimmbad (vom KBT bezahlt)	21.420,00 EUR
Altlastenuntersuchungen usw. s. Tz. 3.5.3	26.773,80 EUR
sonstige Gutachten s. Tz. 3.5.5, 3.5.6, 3.5.8 u. 3.5.9	12.676,99 EUR

Erhaltene Fördermittel für Altlastenuntersuchungen	16.854,56 EUR
--	---------------

Kosten der Flächenfreilegung	mindestens	1.863.250 EUR
Verlegung Kran- und Slipanlage s. Tz. 3.5.9	+/- 10 % Toleranz	440.000 EUR
Flächenankauf von den EWL für die Parkpalette Dünenweg incl. 5 % Nebenkosten (Notar, Grundbuchamt, Grunderwerb Steuer) s. Tz. 3.5.10		57.750 EUR
Entschädigung Seglerverein s. Tz. 3.5.5		855.000 EUR
Mietentschädigung s. Tz. 3.5.7		300.000 EUR
Entschädigung Campingplatz s. Tz. 3.5.8		199.000 EUR
Entschädigung für die Auflösung eines Mietverhältnisses im Haus 6 (ehemaliges Priwall-Krankenhaus) s. Tz. 3.5.10		11.500 EUR



Es handelt sich hierbei um Kostenschätzungen. Die finanziellen Risiken sind im Bericht aufgezeigt. Das Rechnungsprüfungsamt geht davon aus, dass in Einzelfällen mit erheblich höheren Kosten zu rechnen ist.

### 3.6.4 Mindereinnahmen

<b>Jährliche Mindereinnahmen</b>	<b>206.551 EUR</b>
Mindereinnahme Vermietung Campingplatz s. Tz. 3.5.8	31.000 EUR
Mindereinnahme Kurabgabe Campingplatz s. Tz. 3.5.8	15.000 EUR
Mindereinnahme Wegfall Winterlager s. Tz. 3.5.6	65.000 EUR
Mieteinnahmen Passathafen s. Tz. 3.5.9	76.400 EUR
Mindereinnahmen durch Wegfall Vermietungen Am Kohlenhof s. Tz. 3.5.11	13.186 EUR
Mindereinnahme Vermietung Gaststättengrundstück und Kanustation s. Tz. 3.5.7 und Tz. 3.5.11	5.965 EUR

### 3.6.5 Sonstige Risiken des Verkaufes

#### 3.6.5.1 Vorzeitige Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses mit einem Seglerverein

Über die für die Umsetzung des Projektes erforderliche vorzeitige Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses ist bisher noch keine Einigung erzielt worden. Falls der betroffene Seglerverein das Angebot der Hansestadt Lübeck nicht annehmen sollte, könnte eine längere gerichtliche Auseinandersetzung die Projektrealisierung verzögern. Als Folge könnten über die Entschädigung für die Ausübung des Heimfallrechts von 855.000 EUR hinausgehende Forderungen eintreten, wenn die ursprünglich beabsichtigte Verlagerung des Seglervereins an einen anderen Standort von der Hansestadt Lübeck zu finanzieren wäre. Die Übersicht des Bereiches 5.610 vom 09.02.2009 geht von Kosten für die Hansestadt Lübeck in Höhe von 1,7 Mio. EUR aus.

Unberücksichtigt sind außerdem die **Abbruchkosten** für die Bootslagerhalle des Seglervereins (s. auch Tz. 3.5.5), die bisher nicht geschätzt worden sind. Eine überschlägige Kostenermittlung des Rechnungsprüfungsamtes über die Abbruchkosten kommt gemäß einschlägiger Fachliteratur zu ca. brutto **150.000 EUR**, wobei diese Kostenschätzung mit einer Toleranz von +/- 10 % zu betrachten ist.



### 3.6.5.2 Folgen bei nicht vorzeitiger Beendigung eines Erbbaurechtsvertrages und eines Mietverhältnisses

Der Kaufvertrag regelt in § 10 Abs. 2, dass die Priwall Waterfront AG berechtigt ist, der Hansestadt Lübeck durch eine verspätete Übergabe der Flächen aus einem bis 2071 befristeten Erbbaurechtsvertrag und einem bis 2016 befristeten Mietverhältnis entstehende Mehrkosten für z. B. Planung und Bauleistung nachzuweisen und in Rechnung zu stellen.

Die Priwall Waterfront AG ist durch ihre ständige Mitarbeit in der Projektgruppe über den jeweiligen Sachstand in Bezug auf die Verhandlungen des Bereiches 2.280 mit dem Erbbauberechtigten und dem Mieter und die zur vorzeitigen Beendigung der Verträge unterbreiteten Angebote informiert. Eine von ihr erbetene Aussage zu einer etwaigen Höhe der ggf. entstehenden Mehrkosten liegt derzeit nicht vor.

Um die finanzielle Belastung für die Hansestadt Lübeck möglichst gering zu halten, sind die zur vorzeitigen Beendigung der Vertragsverhältnisse aufzuwendenden Entschädigungen und die ggf. bei Geltendmachung des Heimfallrechts anfallenden Gerichtskosten den von der Priwall Waterfront AG ggf. geforderten Mehrkosten gegenüber zu stellen.

### 3.6.5.3 Traveverbreiterung für die Zweischiffigkeit

Die Durchführung des Kaufvertrages birgt ein Risiko für den Fall einer priwallseitigen Traveverbreiterung in sich. In diesem Fall sind Flächen- und Kaufpreisanpassungen erforderlich, weil der Hansestadt Lübeck in Bezug auf die Flächen am Kohlenhofkai, die Hotelfläche und im Bereich der Südermole ein Rücktrittsrecht vom Verkauf dieser Flächen eingeräumt ist. Das Rücktrittsrecht ist allerdings befristet bis zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch den Innenminister und den Beschluss der Bürgerschaft über die diese Flächen betreffenden Bebauungspläne.

Falls die Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Teilflächen für die Priwall Waterfront AG nicht mehr wirtschaftlich ist, kann sie bis zu zwei Jahre nach einer evtl. Rücktrittserklärung durch die Hansestadt Lübeck vom Kauf der nicht mehr wirtschaftlich bebaubaren Teilflächen ebenfalls zurücktreten. Der Kaufpreis wäre entsprechend anzupassen.

Im Verfahren zur Beteiligung der Bereiche an der Verkaufsvorlage - sowie auch zuletzt zum Städtebaulichen Konzept vom Mai 2009 - hat der Bereich LPA aus hafenplanerischer Sicht zu keiner Zeit einem Verkauf der zwischen Fähranleger/Autofähre und Südermole am Priwallufer gelegenen Flächen zugestimmt und geäußert, dass nach Verkauf bzw. Bebauung der Uferkante an dieser Stelle keine Gestaltungsmöglichkeit mehr gegeben ist.

Trotz Kenntnis dieser Bedenken und nach einer eingehenden Erörterung im Senat am 19.12.2007 bezüglich einer evtl. Erweiterung des Travefahrwassers um etwa 20 m für eine Zweischiffigkeit der Travemünder Enge ist der Kaufvertrag geschlossen worden. Als Trave-münder Enge wird der Bereich zwischen dem Seglerhafen vor dem Rosenhof bis zur Südermole bezeichnet.



Der Fachbereichsleiter 2 hat im März 2008 im Zusammenhang mit dem Sachstandsbericht des Bereiches LPA zur Zweischiffigkeit im Senat das Verfahren und den durch das in Auftrag zu gebende Gutachten „Durchlässigkeit der Seezufahrt zu den Lübecker Häfen“ entstandenen Konflikt Tourismus/Hafenwirtschaft kritisiert und beanstandet, dass weder Senat noch Wirtschaftsausschuss mit diesen Themen befasst wurden. Das Gebiet der Travemünder Enge war Gegenstand dieses Gutachten-Auftrages.

Das Thema der Zweischiffigkeit war dem Fachbereichsleiter 2 und dem Fachbereich 2 durch die Stellungnahme der LPA vom 18.12.2007 bekannt. Das Rechnungsprüfungsamt verweist in diesem Zusammenhang auch auf das Senatsprotokoll vom 19.12.2007.

Die ImmoRunde hat sich am 05.11.2008 **gegen** einen Kompromissvorschlag der LPA zur Zweischiffigkeit hinsichtlich der Beschränkung auf eine Traveverbreiterung von 20 Meter an der Südermole ausgesprochen:

***Die Option auf Herstellung der Zweischiffigkeit geht durch Bebauung nicht verloren, da die Bundeswasserstraßenverwaltung im Rahmen späterer Planungsverfahren notfalls Enteignungsverfahren durchführen kann.***

Einem Schreiben vom 15.12.2008 an den Bürgermeister und die Stadtplanung ist zu entnehmen, dass in Gesprächen mit der Bundeswasserstraßenverwaltung diese empfohlen hat, ***die Uferlinie von Bebauung freizuhalten, um künftige Entwicklungen nicht zu behindern.***

In der Sitzung der ImmoRunde am 21.01.2009 wurde zur Zweischiffigkeit folgendes festgelegt:

***Es bleibt bei der bisherigen Haltung der ImmoRunde, dass keine Flächenfreihaltung erfolgt. Erforderliche Flächen sind in späteren Verfahren durch den späteren Vorhabenträger für den Ausbau der Wasserstraße zu beschaffen.***

Im September 2008 hat eine Informationsveranstaltung stattgefunden, bei der die Reedereien ihren Standpunkt vertreten haben. Danach haben sich Ende des Jahres 2008 und im März 2009 große Reedereien zum Projekt Waterfront geäußert.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die bestehenden Ausbaumöglichkeiten zur Herstellung der Zweischiffigkeit der Travemünder Enge zu erhalten sind, u. a. wegen in Zukunft eingesetzter größerer Schiffstonnage, künftig länger und breiter werdender Schiffe. Wegen der zentralen Lage zu den zentraleuropäischen Wirtschaftsgebieten und als aufkommensstärkster Ostseehafen kommt dem Travemünder Hafen eine besondere Bedeutung zu. Der Hafenstandort Lübeck hat einen Anteil von 54 % am gesamten Fähr- und RoRo-Verkehr der deutschen Ostseehäfen. Diesem Vorteil steht für größere Schiffe die 1-schiffige seeseitige Zufahrt gegenüber. Die Zweischiffigkeit ist in Rostock bereits gegeben.

Von einer Traveverbreiterung würde wie im Senat am 19.12.2007 erörtert nicht nur die Bebauung im jetzigen Waterfront-Bereich sondern das Priwallufer vom Rosenhof, Fähranleger, Passathafen einschließlich Verlegung der Passat bis zur Südermole betroffen sein.



Aus dem Gutachten zur „Durchlässigkeit der Seezufahrt zu den Lübecker Häfen“ vom 09.09.2008 wird zitiert:

*Insgesamt stellt die Travemünder Enge eine Schwachstelle im Kapazitätssystem der Lübecker Häfen dar, deren negative Wirkung tendenziell zunimmt.*

Der Ostpreußenkai ist nicht geeignet für *Kreuzfahrtschiffe* über mehr als 190 m Länge und 25 m Breite. Da sie an das Fahrwasser heranreichen, ist jeweils eine Ausnahmegenehmigung der Bundeswasserstraßenverwaltung erforderlich. Ein Ausbau der Travemünder Enge würde auch die Situation am Ostpreußenkai entschärfen.

Das Erfordernis einer Zweischiffigkeit kann auf Dauer nicht ausgeschlossen werden, sodass dann ein Rückbau erfolgen müsste.

Die Verwaltungsleitung hat entschieden, *dass vor dem Hintergrund der vorgetragenen hafenentwicklungsplanerischen Interessen, einen Uferstreifen auf dem Priwall von privaten und hochwertigen Investitionen freizuhalten, zunächst zugunsten des geplanten Touristikkonzeptes Priwall-Waterfront zurückzustellen* (Tourismus geht vor Hafenvirtschaft).

In der Vorlage vom 14.05.2009 zum städtebaulichen Konzept für das Projekt Priwall Waterfront wird vorgeschlagen, zu beschließen, dass eine Flächenfreihaltung für den späteren Ausbau der Trave (ggf. in 20-30 Jahren) z. Z. nicht vorzusehen ist.

Nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes ist es unverantwortlich, dass die Verwaltungsleitung in Kenntnis der vorgetragenen Bedenken das Problem „Travemünder Enge“ ignoriert und eine Bebauung des Priwallufers zulässt. Ein Rückbau wäre mit erheblichen Kosten und Entschädigungsleistungen der öffentlichen Hand verbunden und aus Gründen der intergenerativen Gerechtigkeit nicht zu vertreten.

#### **3.6.5.4 Altlasten**

Aus den Gutachten ergeben sich örtlich begrenzte insbesondere im Bereich der Bunkerstation bzw. Schiffstankstelle am Kohlenhof vorhandene Bodenverunreinigungen. Die zu veranlassenden Maßnahmen sind beschrieben worden, die Höhe der Kosten für eine Beseitigung jedoch nicht. Zur genauen Eingrenzung des zu sanierenden Bereichs sind noch weitere Sondierungen empfohlen worden. Bei den zukünftigen Erd- und Bodenarbeiten sollten Bodenproben entnommen werden, um festzustellen, ob und inwieweit beseitigungspflichtiger Aushub gesondert zu deponieren ist. Ggf. anfallende Transportkosten wie auch die Deponiegebühren wären zu beziffern.

Das Rechnungsprüfungsamt stellt fest, dass die Altlastenproblematik trotz durchgeführter Begutachtungen weiterhin ein finanzielles Risiko darstellt.



### 3.6.5.5 Waldumwandlung

Die mit dem Projekt wegen der in einigen Bereichen beabsichtigte zu nahe am Wald gelegene Bebauung erfordert für die Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Abstände Ausgleichszahlungen, die von der Priwall Waterfront AG zu leisten sind. Diese sind gem. Kaufvertrag bis zu einem Höchstbetrag von 194.565 EUR festgeschrieben. Ein darüber liegender Ausgleichsbetrag erhöht den Kaufpreis für den Fall, dass die Priwall Waterfront AG die vorgesehene Bebauung nicht zurücknimmt.

Das Rechnungsprüfungsamt merkt hierzu an, dass der Gutachterausschuss die Kosten für die Waldumwandlung auf 3 EUR pro qm Nettobauland kalkuliert und damit die Entwicklungskosten in der deduktiven Bodenwertermittlung pauschal erhöht hat, obwohl zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht feststehen konnte, dass eine Waldumwandlung durch die tatsächliche Bebauung überhaupt erforderlich sein wird (s. hierzu auch die Ausführungen unter Tz. 3.3). Eine nicht oder nicht in dem in den Entwicklungskosten enthaltenen Umfang erforderliche Waldumwandlung bedeutet für die Priwall Waterfront AG eine zusätzliche Vergünstigung.

### 3.6.5.6 Erhalt des Passathafens als Sportboothafen

Ebenso sind die Kosten für die Unterbringung des Hafenmeisterbüros (s. auch Tz. 3.5.9) einschließlich Sanitäranlagen und Aufenthalts- und Lagerräume noch zu berücksichtigen. Auch zum Nachweis der für den Passathafen vorzuhaltenden 150 Stellplätze und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung (Müll, Fäkalien, Altöl) der Boote sind aktenkundig keine Aussagen über entstehende Kosten bzw. Lösungen zur Unterbringung vorhanden.

### 3.6.5.7 Kaufpreisregulierung

Aufgrund der endgültigen Vermessung oder durch Änderungen der Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen können sich die in der dem Kaufvertrag als Anlage 2 beigefügten Preisregulierungsmatrix genannten qm-Preise verändern.

Das Rechnungsprüfungsamt stellt zur Preisregulierungsmatrix fest, dass die darin genannte Gesamtfläche (64.855 qm) um ca. 5.000 qm von der Verkaufsfläche (ca. 70.000 qm) abweicht, obwohl für beide Flächengrößen der gleiche Kaufpreis von 5.511.111 EUR gilt. Der Bereich 2.280 hat auf Nachfrage erklärt bzw. anhand eines Planes belegt, dass es sich hierbei um die Parkplatzfläche am Dünenweg handelt.

In der Beschlussvorlage zur Kaufvertragsgenehmigung wird eine Reduzierung des deduktiven Bodenwertes um geschätzte Abbruchkosten in Höhe von 1,13 Mio. EUR genannt. Für das Rechnungsprüfungsamt ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Abbruchkosten in den Gesamtbodenwerten der Preisregulierungsmatrix enthalten sind. Bei einer erforderlichen Preisregulierung einzelner Teilflächen würden die angesetzten Abbruchkosten automatisch eine unzulässige Änderung erfahren. Die Abbruchkosten hätten außen vor gelassen und auf



Nachweis teilflächenbezogen von der Hansestadt Lübeck der Priwall Waterfront AG erstattet werden müssen.

Da sich die Priwall Waterfront AG aufgrund der öffentlichen Diskussionen um das Projekt, insbesondere um die Ansicht der priwallseitigen Bebauung, zu einer Änderung der Planungen bereit erklärt hat, die in den B-Plan zu übernehmen sein werden, können sich ebenfalls durch die veränderten Nutzungsmöglichkeiten Preisregulierungen ergeben.

Diese Änderungen der Bebauungsmöglichkeiten können nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamts zu einer Reduzierung des Kaufpreises führen.

### 3.6.5.8 Steuerliche Auswirkungen

Der als einmalige Einnahme zu erwartende Kaufpreis von ca. 5,5 Mio. EUR ist den betroffenen BgA und dem „steuerlichen Hoheitsbereich“ zuzuordnen.

Im Zusammenwirken mit einem Steuerberatungsbüro hat der Bereich Steuern zu dem Entwurf der Vorlage vom 17.12.2007 umfassend Stellung genommen und mitgeteilt, dass es sich bei den zu verkaufenden Grundstücksflächen um Betriebsvermögen aus den Betrieben gewerblicher Art (BgA) Hafen, Passathafen und Kurbetrieb und sonstigen Flächen aus dem Hoheitsbereich handelt. Die Verkaufserlöse sind den BgA sowie dem Hoheitsbereich zuzuordnen. Die konkreten steuerlichen Auswirkungen (Ertragsteuer, Umsatzsteuer, Kapitalertragsteuer) können erst dann benannt werden, wenn Informationen hinsichtlich der endgültigen Grundstücksgrößen, Buchwerte und des Verkaufspreises zu den einzelnen BgA vorliegen.

In seiner Stellungnahme zum Städtebaulichen Konzept wiederholt der Bereich Steuern seine Anmerkungen mit der ergänzenden Empfehlung, die Promenadenflächen möglichst bei den jetzigen BgA zu belassen und ggf. die Verwaltung und Unterhaltung der Promenadenfläche in einem Geschäftsbesorgungsvertrag zu regeln.

## 4 Gesamtbewertung

Nach Wertung der im vorstehenden Bericht getroffenen Feststellungen, Anmerkungen und Beanstandungen kommt das Rechnungsprüfungsamt zu dem Ergebnis, dass

1. die deduktive Bodenwertermittlung unzutreffende Faktoren berücksichtigt hat und nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamts ein Verkaufspreis von rd. 10,5 Mio. EUR hätte gefordert werden müssen,
2. die zur Kaufpreisfindung unternommenen Aktivitäten nach zahlreichen Kaufpreisverhandlungen im Zusammenwirken mit dem Gutachterausschuss den Vorstellungen der Priwall Waterfront AG weitestgehend entgegen gekommen sind,



3. die für die Vorbereitung eines Grundstücksverkaufs dieser Dimension erforderliche umfassende Grundlagenmittlung, insbesondere die der Kostenentwicklung zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses nur in Teilen erkennbar war,
4. die Formulierung und der Abschluss des Kaufvertrages von einer unverständlichen, die Qualität beeinträchtigenden Hektik geprägt war und der Kaufvertrag entgegen der geltenden Beschlüsse vor einer entsprechenden Ermächtigung durch die Bürgerschaft abgeschlossen worden ist,
5. die Bürgerschaft in der Verkaufsvorlage nicht umfassend und detailliert genug informiert wurde, um eine sachgerechte Entscheidung mit der Möglichkeit der Abwägung der Vor- und Nachteile und der finanziellen Auswirkungen treffen zu können,
6. auch 1 ½ Jahre nach dem Kaufvertragsabschluss noch Entscheidungen zur Freimachung der Verkaufsfläche ausstehen, Kostenermittlungen fehlen und die Umsetzung des Kaufvertrages weiterhin mit vielen Unwägbarkeiten behaftet ist, die einen rein rechnerischen Vergleich der zu erwartenden Kosten/Mindereinnahmen mit dem „Kaufpreis“ nicht zulässt,
7. nach Bewertung der vorgenannten Kosten und Mindereinnahmen und der aufgezeigten Risiken die Wirtschaftlichkeit des Verkaufs der Flächen nicht bestätigt werden kann.

Im Einzelnen ist anzumerken:

8. Die deduktive Bodenwertermittlung, die der Gutachterausschuss in Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Bereichen 2.280 und 5.610 und der Priwall Waterfront AG vorgenommen hat, kann bei richtiger Berücksichtigung der Parameter Anwendung finden. Dieses Bewertungsverfahren reagiert jedoch besonders sensibel auf die jeweils zu berücksichtigenden Randbedingungen, d. h. der Kaufpreis tendiert zu deutlichen Wertreduzierungen bei ungenau getroffenen Annahmen und Einschätzungen des Planungsprozesses. Die Eckwerte sind möglichst genau einzuschätzen. Die hier vom Bereich 2.280 dazu mitgeteilten Angaben entsprachen nicht diesen Anforderungen und hatten im Ergebnis einen deutlich zu niedrigen Kaufpreis zur Folge.
9. Die von der Priwall Waterfront AG bezifferten Abbruchkosten, die die Hansestadt Lübeck zur Flächenfreimachung gemäß Kaufvertrag zu leisten hat, betragen 1,13 Mio. EUR. In den Prüfungsunterlagen gab es keinen Hinweis zur Kostenschätzung. Auf Nachfrage wurde eine von der Priwall Waterfront AG erstellte Zusammenstellung von Gebäude- und Straßenbauabbruchkosten vorgelegt. Daraus konnten keine Angaben über Mengen und Einheitspreise o. Ä. entnommen werden. Damit war für den Bereich Liegenschaften keine qualifizierte Prüfung dieser Kostenschätzung möglich.
10. Dass der Priwall Waterfront AG derartig leichtfertig Kostenminderungen zuerkannt worden sind, ist völlig unverständlich und in diesem Fall nur als grob nachlässiges Verwaltungshandeln zu bewerten.
11. Die vertraglichen Regelungen zur Kaufpreisfälligkeit sind zeitlich unbestimmt. Mit dem Eingang der ersten Kaufpreisrate ist nicht vor Genehmigung der Änderung des



Flächennutzungsplanes durch das Innenministerium und vor Beschluss des B-Planes durch die Bürgerschaft zu rechnen. Weitere Voraussetzung ist die Räumung des Campingplatzes. Außerdem ist wegen der noch unbestimmten Freimachung zweier Flächen (Größe 7.923 qm) mit Abzügen vom Kaufpreis zu rechnen.

12. Zur Altlastenbeseitigung sind mehrere Gutachten beauftragt worden, die nur einen besonders gefährdeten Bereich der Bunkerstation bzw. Schiffsanlegestelle ausgewiesen haben. Im Ergebnis war nur die Möglichkeit beschrieben, dass beseitigungspflichtiger Aushub/Abbruch mit anschließender Deponierung anstehen könnte. Der Umfang war nicht benannt worden. Im Kaufvertrag war vereinbart worden, wenn die Kosten der Altlastenbeseitigung den gesamten Kaufpreis übersteigen, die Hansestadt Lübeck berechtigt ist, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes sind weitere Vereinbarungen erforderlich, um der Hansestadt Lübeck rechtzeitiges Handeln vor Beginn der Bautätigkeit bei Altlastenfunden zu ermöglichen, um Schadensersatzansprüche zu vermeiden.
13. Im Kaufvertrag war u. a. vereinbart, dass die Hansestadt Lübeck eine Promenadenanlage zwischen den beiden Priwallfähren entlang der Uferlinie von Trave und Sportboothafen ohne finanzielle Beteiligung der Priwall Waterfront AG erstellen wird. Diese hatte dazu eine Flächengröße von 19.887 qm an den Bereich Stadtplanung ca. einen Monat vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages mitgeteilt. Die Kosten waren ab spätestens September 2007 mit 6,3 Mio. EUR einschl. Planungskosten angegeben worden. Während der Prüfung teilte der Bereich Stadtplanung dem Rechnungsprüfungsamt auf Nachfrage einen Flächenbedarf von ca. 27.300 qm für die Promenade mit, der sich nach einem ersten Ideenvorschlag ergeben hat. Weiterhin sind darin ca. 4.000 qm Promenadenfläche enthalten, die als über die vorhandene schräge Kaikante gestellte Holzkonstruktion vorgesehen ist. Die Kosten müssten nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes brutto ca. 8,3 Mio. EUR einschließlich 15 % Nebenkosten und 19 % USt erreichen. Da die Kostenschätzung lediglich auf Erfahrungswerten beruht, ist gegenüber den späteren tatsächlichen Kosten eine zulässige Toleranz von +/- 18 % rechtlich anerkannt. Das bedeutet bei geschätzten Gesamtkosten von ca. 8,3 Mio. EUR minimale Kosten von rd. 6,8 Mio. EUR und maximale Kosten von ca. 9,8 Mio. EUR. Im Zusammenhang mit einer angenommenen Förderquote von 80 % erreicht der mögliche Eigenanteil der Hansestadt Lübeck mindestens 1,4 Mio. EUR und maximal 2,0 Mio. EUR. Bei den Betrachtungen zur Wirtschaftlichkeit des Projektes hätten in der Bürgerschaftsvorlage zur Kaufvertragsgenehmigung Angaben über die finanziellen Auswirkungen und Risiken und die Fördervoraussetzungen benannt und erläutert werden müssen.
14. Die an die Priwall Waterfront AG verkauften Grundstücksflächen beinhalten auch vier separate Einzelflächen im Bereich der Kaimaueranlage bis zur Uferkante. Hier sollen mehrgeschossige Gebäude errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist nach dem Kaufvertrag unklar, was die Priwall Waterfront AG hier erworben hat. Es fehlen dazu Regelungen über die Trennung der Kaimauerkonstruktion von den zu errichtenden Gebäuden aus rechtlicher, statischer und bauunterhaltungstechnischer Sicht. Weiterhin können Schwierigkeiten bei der Bauunterhaltung der Kaimaueranlage auftreten. Diese Vertragsunklarheiten bergen für die Hansestadt Lübeck ein finanzielles Risiko von ungewissem Ausmaß und bedürfen der Nachbesserung. In einem Gespräch ge-



genüber dem Rechnungsprüfungsamt ist erklärt worden, dass die Fläche einschließlich Kaimaueranlage mit verkauft worden ist.

15. Die Prüfungen anhand der vorgelegten Zahlen/Daten/Fakten haben ergeben, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme nach wie vor nicht belegt werden kann, weil die Kosten der nachstehend genannten Maßnahmen noch nicht ermittelt worden sind. Es handelt sich hierbei um:
- Eigenanteil (geschätzt) der Uferpromenade unter Berücksichtigung von 80 % Fördermitteln
  - Verlagerung von Sanitär- und Nebengebäuden für die Segler
  - Kosten für den Abbruch der Bootshalle und die Verlagerung des erbbauberechtigten Seglervereins auf eine neu anzulegende Fläche
  - ggf. Entschädigungszahlung für ein aufzulösendes Mietverhältnis
  - Kosten für die Ersatzmaßnahmen zur Unterbringung des Hafenmeisterbüros
  - ggf. Altlastenbeseitigungskosten
  - evtl. Kosten für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Versiegelung von Grün- und den Eingriff in Waldflächen entstehen, soweit es sich um öffentliche Flächen handelt und ein Flächenausgleich nicht aus eigenen Beständen gedeckt werden kann.

Der Käufer hatte aus Geschäftsinteresse auf den Abschluss des Kaufvertrages noch im Dezember 2007 gedrängt, um eine gewisse Planungssicherheit zu haben. Dem Drängen des Käufers ist nachgegeben worden, obwohl die finanziellen Auswirkungen für die Hansestadt Lübeck nicht geklärt waren. Dem Rechnungsprüfungsamt ist unverständlich, weshalb der Kaufvertrag am 20.12.2007 geschlossen worden ist, obwohl bekannt war, dass eine Umsetzung des Vertrages nicht von der Hansestadt Lübeck allein, sondern nur mit Zustimmung beteiligter Dritter zeitnah möglich war und ist. **Auch zum Zeitpunkt dieser Berichtsabfassung sind die wesentlichen Probleme nicht gelöst. Das Rechnungsprüfungsamt vertritt die Auffassung, dass Verträge dieses Ausmaßes sowohl in finanzieller, bau- und umweltrechtlicher Hinsicht nur dann abgeschlossen werden können, wenn die Umsetzbarkeit gesichert ist. Das war in diesem Fall nicht gegeben.**

Das Rechnungsprüfungsamt empfiehlt der Bürgerschaft im Zusammenhang mit den anstehenden Entscheidungen zum Städtebaulichen Konzept des Priwalls und zum Beschluss des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes, in Kenntnis der vorstehenden Ausführungen die im Januar 2008 getroffene Entscheidung zu überdenken.

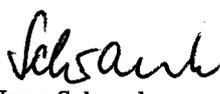


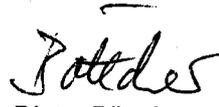
## 5 Schlussbemerkung

Eine Erörterung der wesentlichen Teile des Berichtes ist am 08.06.2009 mit dem Bereich 2.280 - Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften erfolgt.

Lübeck, 18. Juni 2009  
14.2.280.07.15.03  
schr/bö/sch/bu

  
Holger Groth

  
Inge Schrank

  
Dieter Böttcher

  
Joachim Schönfeld