

**Ergänzungen zum Bericht des
Rechnungsprüfungsamtes vom 18.06.2009**

Gegenstand:

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

Anlass:

Beschluss der Bürgerschaft vom 27.11.2008, TOP 4.54, mit folgendem Inhalt:

„Das Rechnungsprüfungsamt wird 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“.

Bezug:

Stellungnahme der Verwaltung vom 17.11.2009 zum Prüfungsbericht des Rechnungsprüfungsamtes vom 18.06.2009 und Vorlage des Bereichs 2.280 vom 29.03.2010

Verfahren:

Welche Ämter oder Projektgruppen sind beteiligt?	entfällt
Mit welchem Ergebnis?	entfällt
Beraten im Hauptausschuss am:	entfällt

Das Rechnungsprüfungsamt hält nach Auswertung der Stellungnahme der Verwaltung an den Kernaussagen seines Prüfungsberichtes fest.

1 Kaufvertrag vom 20.12.2007

Der Kaufpreis wurde anhand des deduktiven Bodenwertes in Höhe von 6,64 Mio. EUR ermittelt. Abbruchkosten wurden pauschal in Höhe von 1,13 Mio. EUR genannt. Dadurch hat sich ein Kaufpreis von 5,51 Mio. EUR ergeben. In der Verkaufsvorlage vom 19.12.2007 wird erwähnt, dass vom Kaufpreis Maßnahmen zu finanzieren sind, deren finanzielle Auswirkungen nicht konkretisiert wurden. Es handelt sich hierbei um:

- Eigenanteil für die von der Hansestadt Lübeck zu erstellende neue Promenade
- Verlagerung von Sanitär- und Nebengebäuden für die SeglerInnen
- Verlagerung von Gebäuden eines erbauberechtigten Segelclubs auf einer neu anzulegenden Fläche und evtl. Verlagerung der z. Z. vor Ort bestehenden Winterlagerplätze
- Auflösung eines Mietverhältnisses sowie
- Alllastenbeseitigung.

In der Verkaufsvorlage vom 19.12.2007 ist nicht genannt, ob die Einnahme aus dem Grundstücksverkauf die Ausgaben deckt.

2 Stellungnahme der Verwaltung vom 17.11.2009

Die Stellungnahme der Verwaltung zum Bericht des Rechnungsprüfungsamtes ist datiert vom 17.11.2009 und wird erst jetzt der Bürgerschaft zur Beratung entgegengebracht. Sie ist inhaltlich z. T. nicht mehr aktuell bzw. unzutreffend, wie z. B.:

- Seite 5 – Erschließung erfolgt durch den Investor
- Seite 6 – Vergleich der Bodenrichtwerte Travemünde mit Warnemünde ist nicht relevant
- Seiten 10/15 – Höhe der Abrisskosten

In der Vorlage der Verwaltung vom 29.03.2010 wird ergänzend erforderlich gewordener Nachverhandlungsbedarf zu den Themen aufgeführt:

- Abbruchkosten
- Erschließung
- Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das Waterfront-Gelände

Das Rechnungsprüfungsamt führt hierzu Folgendes aus:

2.1 Abbruchkosten

Im Prüfungsbericht des Rechnungsprüfungsamtes vom 18.06.2009 ist u. a. der pauschale Abzug der Abbruchkosten - ohne nachvollziehbare Preiskalkulation - in Höhe von 1,13 Mio. EUR beanstandet worden.

Ausweislich der Aktenlage im Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften liegt zu den Abbruchkosten ein Angebot einer Abbruchfirma vom 20.07.2009 zu einem Preis von 394.485 EUR vor, wovon 36.295 EUR für den Abriss der Bootshalle des Seglervereins zu Las-

ten der Hansestadt Lübeck gehen. Im Vergleich zu den in der Begründung zur Kaufvertragsvorlage genannten, dem Investor angerechneten Abbruchkosten von 1,13 Mio. EUR wäre von diesem ein um 771.810 EUR höherer Kaufpreis zu verlangen. Die Verwaltung hat das Angebot der Abbruchfirma in ihrer Stellungnahme zum Bericht des Rechnungsprüfungsamtes nicht erwähnt.

2.2 Erschließung durch die Hansestadt Lübeck und nicht durch den Investor

Auf Grund der Vorgabe der Kommunalaufsicht und gemäß Grundsatzurteil des EuGH vom 25.03.2010, die Erschließungsmaßnahmen gesondert auszuschreiben, wird eine weitere Überarbeitung des Bodenwertgutachtens erforderlich, da die bisher dem Investor zugerechneten Entwicklungskosten für Erschließung über eine 2-jährige Verzinsung aus Vorhaltung nicht mehr im Wertermittlungsgutachten den Kaufpreis mindernd zu berücksichtigen sind. Da der Investor den Erschließungsbeitrag zu leisten hat, ist für das deduktive Verfahren zur Kaufpreisermittlung zu schätzen, welcher Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung (nach beschlossener B-Plan) und dem Zeitpunkt, ab dem die Ausführung der Hochbauten durch den Investor, z. B. nach ca. 2 Jahren, berücksichtigt werden kann.

Bei Durchführung der Erschließungsleistungen von der Hansestadt Lübeck ergäbe sich für den Gesamtbodenwert ein Abzug um die vom KWL am 07.12.2009 ermittelten Brutto-Erschließungskosten von $31,25 \text{ EUR/m}^2 \times \text{Nettobaulandfläche von } 64.855 \text{ m}^2 = 2.024.560 \text{ EUR}$ zzgl. 194.560 EUR für Waldumwandlung.

Daraus errechnet sich ein Gesamtbodenwert von ca. 11,13 Mio. EUR. Eine wie vor beschriebene Abzinsung erreicht für 2 Jahre mit 5 % einen zu berücksichtigenden Abzug von ca. 1,044 Mio. EUR.

Demgemäß bleibt nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes ein deduktiver Bodenwert von ca. 10,1 Mio. EUR. Die Veranlagung des Investors zu den Erschließungsbeiträgen in Höhe von $2.024.560 \times 90 \%$ zuzüglich 194.560 EUR (Waldumwandlung) ergibt 2.016.670 EUR. Dieser Betrag ist dem deduktiven Bodenwert von 10.086.000 EUR zuzurechnen.

Der Gesamtaufwand des Investors für den Grundstücksankauf und Erschließungskosten von 90 % abzgl. der vom Abbruchunternehmen angebotenen Abbruchkosten in Höhe von ca. 360.000 EUR erreicht demnach einen Kaufpreis von 11,2 Mio. EUR.

Das Rechnungsprüfungsamt bleibt bei seinem Standpunkt, dass das Waterfront-Gelände zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Kaufpreises, also nach Inkrafttreten des B- und geänderten F-Planes Bauland ist und der dafür maßgebliche Kaufpreis zu zahlen bzw. zumindest als Entscheidungsgrundlage für die Bürgerschaft vorzulegen wäre.

2.3 Bodenwertgutachten

Die Kommunalaufsicht hat 2009 der Hansestadt Lübeck empfohlen, nachträglich ein förmliches Wertgutachten des Gutachterausschusses zur Wertermittlung des Bodenwertes einzuholen, da bisher nur die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses *Gutachterliche Stellungnahmen* abgegeben hat.

Dieser Empfehlung ist die Hansestadt Lübeck nachgekommen. Der Gutachterausschuss hat am 21.01.2010 (zum Stichtag 14.12.2007) erstmals ein Verkehrswertgutachten erstellt. Es weist nunmehr einen Verkehrswert von 6,8 Mio. EUR aus, in dem - wie in den Gutachterlichen Stellungnahmen - weiterhin davon ausgegangen wird, dass dieser Wert unter der Voraussetzung der sofortigen Kaufpreisrealisierung am Markt erzielbar wäre.

Unabhängig von der Berücksichtigung eines um 148.777 EUR im Verkehrswertgutachten genannten niedrigeren Abschlags für das Risiko der Realisierung bleibt das Rechnungsprüfungsamt bei seiner Auffassung, dass hier kein Abschlag zuzuerkennen ist und stellt sich die Frage

nach der Begründung für die Änderung der Berechnungsmethode und nach ggf. weiteren methodischen Änderungen.

Der im Wertgutachten vom 21.01.2010 errechnete deduktive Bodenwert beträgt ca. 6,8 Mio. EUR.

Dies entspricht auf die Bruttofläche von 70.215 m² bezogen einem m²-Preis von 96,70 EUR.

Das Rechnungsprüfungsamt stellt fest, dass die Stellungnahme der Verwaltung vom 17.11.2009 nicht aktualisiert bzw. ein entsprechender Hinweis in der Verwaltungsvorlage aufgenommen worden ist.

3 Schreiben vom 18.02.2010 der vom Investor beauftragten Anwaltskanzlei (Anl. 3 der Vorlage)

Im o. a. Schreiben bezieht sich der Rechtsanwalt auf ein gemeinsames Gespräch am 15.02.2010 mit dem Investor, dem Bereichsleiter Liegenschaften und einer Mitarbeiterin in den Diensträumen dieses Bereiches. Dem Rechnungsprüfungsamt wurde auf Nachfrage mitgeteilt, dass hierzu kein Vermerk gefertigt wurde, da das Ergebnis dieses Gespräches im Schreiben vom 18.02.2010 „Priwall Waterfront AG/Hansestadt Lübeck Rechnungsprüfungsbericht und weiteres Vorgehen“ zusammengefasst worden ist.

3.1 Angebot des Investors (s. Anl. 3 zur Vorlage der Verwaltung vom 29.03.2010)

Der Investor macht seine Bereitschaft zum Nachverhandeln über eine Änderung des Grundstückskaufvertrages incl. preisbestimmender Bausteine, wenn folgende Voraussetzungen eingetreten sind, abhängig:

- Bestandskräftige Änderung des Flächennutzungsplanes
- Erreichen eines Bebauungsplan-Verfahrensstadiums, dass das Projektconcept mit potentiellen Betreibern abgestimmt werden kann und wieder Kalkulationssicherheit wie zu Beginn des Projektconceptes besteht
- Beschluss über die Errichtung der Promenade
- Abschluss der Verhandlungen mit dem Seglerverein und dem Gastronomen über die Freimachung der für das Projekt benötigten Flächen.

Das Rechnungsprüfungsamt stellt fest, dass die Verwaltung die Forderungen des Investors unkommentiert übernimmt, ohne ihre eigenen Ziele zu formulieren.

Anders als der Briefverfasser äußert, hat das Rechnungsprüfungsamt die Inhalte der angeforderten und vorgelegten Protokolle der besonderen Arbeitskreise - einschließlich des hier genannten Kernteams - durchgesehen und ausgewertet. Des Weiteren ist ein zeitaufwendiges Aktenstudium erfolgt. Nur dadurch war dem Rechnungsprüfungsamt - gem. § 115 GO - entsprechend seiner dort verankerten Stellung eine weisungsfreie, unabhängige und sachgerechte Beurteilung möglich.

Während dieser Recherchen ist das Rechnungsprüfungsamt auf Besonderheiten der Verwaltungstätigkeit gestoßen, die hier beispielsweise aufgeführt werden:

Zum Projekt Waterfront ist von einem Mitglied der Bürgerschaft am 25.09.2008 eine Anfrage gemäß § 16 der Geschäftsordnung zur Bürgerschaft am 27.11.2008 gestellt worden.

- Die Anfrage wurde dem Investor zugesandt. Die dortige Stellungnahme zu den städtischen Kostenschätzungen wurde fast wörtlich in der Antwort der Verwaltung vom 24.10.2008 wiedergegeben.

- Beim Führen von Vorgesprächen und später der Beantwortung der Nachfragen in der Bürgerschaft zur Auflösung des Mietverhältnisses Am Priwallhafen 14 a ist der Investor maßgeblich tätig geworden.

Damit wird deutlich, inwieweit die Verwaltung bereit war, die Gestaltung wichtiger Vorgänge aus der Hand zu geben.

Der vom Investor beauftragte Anwalt weist in seinem Schreiben vom 18.02.2010 auf Investitionen des Investors in Höhe von 1 Mio. EUR für die Planung des Vorhabens hin und deutet an, dass dieser bei Scheitern des Vertrages von seinem Ankaufsrecht lt. Kaufvertrag Gebrauch machen wird.

Das Rechnungsprüfungsamt merkt hierzu an, dass dem Investor lt. Vereinbarung im Städtebaulichen Vertrag vom 05.09. / 17.09.2007 bei Abbruch des Planverfahrens keinerlei Ansprüche, insbesondere Aufwendungs- und Schadensersatzansprüche, zustehen. Der Kaufvertrag vom 20.12.2007 schließt ebenfalls jegliche Ansprüche der Käuferin aus, insbesondere Schadens- oder Entschädigungsansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, die daraus herrühren, dass das im Vertrag genannte Vorhaben des Investors nicht oder nicht in dieser Form realisiert werden kann.

Zum Ankaufsrecht ist anzumerken, dass, falls der Grundstückskauf-Vertrag aus Gründen, die die Käuferin nicht zu vertreten hat, nicht zur Durchführung gelangt, sich die Verkäuferin verpflichtet, eine Teilfläche nach Wahl der Käuferin in dem Zustand, in dem sich diese Fläche befindet, allerdings frei von Altlasten, zu dem Kaufpreis gem. Anl. 2 zum Kaufvertrag zu veräußern.

Diese Ankaufsmöglichkeit besteht unabhängig davon, ob und mit welcher Nutzungsmöglichkeit auf den Flächen Baurecht geschaffen wird.

4 Weitere Anmerkungen zur Stellungnahme der Verwaltung vom 17.11.2009

Gegenüberstellung Erlös und Kosten

Zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses am 20.12.2007 wurde die zu verkaufende Grundstücksfläche mit 70.215 m² und der Wert mit 6,64 Mio. EUR angegeben. Abzüglich der Abbruchkosten in Höhe von 1,13 Mio. EUR wurde ein Verkaufspreis von 5,51 Mio. EUR vereinbart, wobei in der Stellungnahme der Verwaltung vom 17.11.2009 nunmehr ein Verkaufserlös in Höhe von 6,2 Mio. EUR für eine Fläche von ca. 73.000 m² (Stand Juni 2009) genannt wird. Die Veränderung des Kaufpreises wird von der Verwaltung begründet mit „Änderungen, die sich im Rahmen der Festsetzungen der Bauleitplanung ergeben“. Da die endgültige Bauleitplanung noch nicht beschlossen ist, sind diesbezügliche Flächen- und bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten und daraus resultierenden Kaufpreisangaben weiterhin rein hypothetisch, folglich auch der dargestellte „Überschuss“ in Höhe von ca. 1,25 Mio. EUR.

Bei den Kosten der Uferpromenade ist die von der Verwaltung in Höhe von ca. 75 % der Kosten geschätzte Förderung ohne verbindliche Landeszusage auf Grund des zu entwickelnden touristischen Entwicklungskonzeptes und damit die Kostenbeteiligung der Hansestadt Lübeck weiterhin ungewiss.

Bei der Herrichtung der Uferpromenade können zusätzliche Kosten für eine ggf. erforderliche Beseitigung von Altlasten im Bereich eines Fluchttunnels am ehemaligen U-Boothafen entstehen. Das zur Ermittlung der Altlasten beauftragte Büro hat hierfür Kosten in Höhe von ca. 250.000 EUR (Gutachten vom 01.03.2010) geschätzt. Im Gutachten wurden Bedenken im Hinblick auf die Standsicherheit des Fluchttunnels geäußert und dringend eine statische Überprüfung durch einen Sachverständigen empfohlen. Hieraus können weitere Kosten aus Teilabbruch und Verfüllung resultieren, die die bisher behauptete positive finanzielle Gesamtbilanz verschlechtern.

„Wertschöpfung“

Die Verwaltung führt in ihrer Stellungnahme zur Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit des Grundstücksverkaufs für das Waterfront-Projekt erstmals aus, dass bei der Kapitalisierung künftiger Erträge für die Hansestadt Lübeck u. a. eine „zusätzliche Wertschöpfung“ in Höhe von 507.800 EUR eintritt. Diese basiert auf der Annahme, dass der touristische Netto-Gesamtumsatz durch das Waterfront-Projekt auf 20,3 Mio. EUR bei angenommenen 344.400 Übernachtungen in ca. 1.700 Betten geschätzt wird (ca. 200 Übernachtungen pro Bett im Jahr). Hierzu merkt das Rechnungsprüfungsamt an, dass die Übernachtungszahlen in den vergangenen Jahren in Travemünde lediglich bei max. 150 Übernachtungen pro Bett / Jahr lagen. (Quelle: Fremdenverkehrsstatistik 2009 des Bereichs Logistik, Statistik und Wahlen und Kurbetrieb Travemünde). Die von der Verwaltung angenommene „Wertschöpfung“ und darauf aufbauende Barwertermittlung ist mehr als fraglich.

Kurabgabe für das Waterfront-Projekt

Bei Abschluss des Kaufvertrages wurde eine Kureinnahme für 2.100 Betten in Höhe von ca. 500.000 EUR geschätzt; in der Stellungnahme der Verwaltung wird nunmehr die Kureinnahme mit 505.120 EUR für nur noch 1.700 Betten angegeben. Eine Nachfrage beim Kurbetrieb brachte keine Aufklärung, allerdings den Hinweis, dass die ursprünglichen Schätzungen vom Investor erfolgt sind.

5 Weiterhin offene Regelungssachverhalte aus der Umsetzung des Kaufvertrages

Entschädigung Seglerverein Herrenwyk

Die Verhandlungen zur Verlagerung des Seglervereins sind weiterhin nicht abgeschlossen. In der Stellungnahme der Verwaltung wird z. Z. noch mit einer Entschädigung für die Ausübung des Heimfallrechts kalkuliert. Für den Fall, dass der Seglerverein ein Grundstück auf dem Priwall erhält, müsste die dafür bereitzustellende Fläche bewertet und kostenmäßig berücksichtigt werden. Ggf. weitere Forderungen des Seglervereins, wie z. B.

- Verzicht auf die Erschließungsbeiträge
- höhere Entschädigung für die Ausübung des Heimfallrechts
- Mehrkosten für Dachbegrünung und Schalldämmung und
- Kostenbeteiligung der Hansestadt Lübeck an den Herstellungskosten für das Messe- und Vereinsgebäude

sind noch ungeklärt.

6 Fazit:

Das Rechnungsprüfungsamt widerspricht den Aussagen der Verwaltung zur Darstellung der Wirtschaftlichkeit und zur korrekten Ermittlung des Kaufpreises, weil sie in ihren Ausführungen grundlegende eingetretene Veränderungen nicht berücksichtigen.

Die Verwaltung führt aus, dass sie insbesondere nachweisen konnte, dass [...] der Kaufpreis korrekt und nachvollziehbar nach den einschlägigen Vorschriften und Verordnungen ermittelt worden ist und der Vorwurf der Kumpanei mit dem Investor ins Leere läuft und [...]. Zur Kaufpreisfindung hat das Rechnungsprüfungsamt in seinen Ergänzungen zum Bericht vom 18.06.2009 Ausführungen gemacht. Den Vorwurf der „Kumpanei“ hat das Rechnungsprüfungsamt nicht erhoben.

Der Kaufvertrag ist wegen der noch nicht rechtskräftig geänderten Flächennutzungs- und Bebauungsplanung weiterhin schwebend unwirksam. Diese Bedingungen gelten als nicht eingetreten, wenn sie nicht innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages erfüllt sind. Dies wäre mit Ablauf des 20.12.2010 der Fall.

Weil diese vorgenannten offenen Fragen als elementare Bestandteile zu Veränderungen des Kaufpreises führen, erwartet das Rechnungsprüfungsamt eine aktualisierte Überarbeitung der Gegenüberstellung der Kosten und Erträge. Darin ist die tatsächliche Entwicklung - u. a. mit ihren Auswirkungen auf das Verkehrswertgutachten - zu berücksichtigen. Die im Bericht des Bereichs Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften und der Stellungnahme der Verwaltung enthaltenen Berechnungen sind anzupassen, damit der Bürgerschaft eine umfassende aktuelle Information vorgelegt wird.