

**Stellungnahme der Verwaltung zum Bericht
des Rechnungsprüfungsamtes über die
„Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Risiken beim Verkauf
von Flächen auf dem Priwall (Waterfront)“ vom 18.06.2009**

vertraulich – nicht für die Öffentlichkeit bestimmt

<p>Lfd. Nr. RPA- Bericht / Seiten- zahl</p>	<p>Nach Wertung der im vorstehenden Bericht getroffenen Feststellungen, Anmerkungen und Beanstandungen kommt das Rechnungsprüfungsamt zu dem Ergebnis, dass</p>	<p style="text-align: center;">Stellungnahme der Bereiche</p>																														
<p>Kap. 4 Ziff. 7, 15 Seiten 32 ff., 40, 42</p>	<p>nach Bewertung der vorgenannten Kosten und Mindereinnahmen und der aufgezeigten Risiken die Wirtschaftlichkeit des Verkaufs der Flächen nicht bestätigt werden kann.</p>	<p>I. Zur Kritik an der Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes:</p> <p>Aus der beigefügten Gegenüberstellung des voraussichtlichen Verkaufserlöses aus dem Kaufvertrag und den Kosten, die zur Realisierung des Projektes aufgebracht werden müssen, ergibt sich rechnerisch für die Hansestadt Lübeck ein Überschuss von 1,25 Mio. €.</p> <p>Gegenüberstellung Erlös und Kosten des Grundstücksverkaufs</p> <table border="1" data-bbox="542 1052 925 1747"> <tr> <td>Verkaufserlös (ca. 73.000 m²), Stand Juni 2009 [abhängig von der endgültigen Vermessung]</td> <td>6.200.000 €</td> </tr> <tr> <td>./. Kosten der Uferpromenade Eigenanteil HL (75 % Förderung) inkl. Planungskosten</td> <td>-1.800.000 €</td> </tr> <tr> <td>./. Gutachterkosten (u.a. Machbarkeitsstudie Schwimmbad)</td> <td>-51.156 €</td> </tr> <tr> <td>./. Kosten der Flächenfreilegung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Verlegung Kran-/Slipanlage</td> <td>-440.000 €</td> </tr> <tr> <td>- Entschädigung Seglerverein</td> <td>-1.000.000 €</td> </tr> <tr> <td>- Abbruchkosten Seglerhalle</td> <td>-60.000 €</td> </tr> <tr> <td>- Entschädigung Auflösung Mietvertrag Gaststätte</td> <td>-300.000 €</td> </tr> <tr> <td>- Entschädigung Auflösung Mietvertrag Campingplatz</td> <td>-199.000 €</td> </tr> <tr> <td>- Entschädigung Auflösung Mietverhältnis Haus 6 Priwall-Krankenhaus</td> <td>-11.500 €</td> </tr> <tr> <td>- Erwerb Teilfläche von SWL</td> <td>-57.750 €</td> </tr> <tr> <td>./. Eigenanteil Ausgleichsmaßnahmen</td> <td>-30.000 €</td> </tr> <tr> <td>./. Neubau Sanitäranlagen, Lager, Hafenmeisterbüro für BgA Passathafen</td> <td>-1.000.000 €</td> </tr> <tr> <td>Gesamtkosten</td> <td>-4.949.406 €</td> </tr> <tr> <td>= Überschuss</td> <td>1.250.594 €</td> </tr> </table>	Verkaufserlös (ca. 73.000 m ²), Stand Juni 2009 [abhängig von der endgültigen Vermessung]	6.200.000 €	./. Kosten der Uferpromenade Eigenanteil HL (75 % Förderung) inkl. Planungskosten	-1.800.000 €	./. Gutachterkosten (u.a. Machbarkeitsstudie Schwimmbad)	-51.156 €	./. Kosten der Flächenfreilegung		- Verlegung Kran-/Slipanlage	-440.000 €	- Entschädigung Seglerverein	-1.000.000 €	- Abbruchkosten Seglerhalle	-60.000 €	- Entschädigung Auflösung Mietvertrag Gaststätte	-300.000 €	- Entschädigung Auflösung Mietvertrag Campingplatz	-199.000 €	- Entschädigung Auflösung Mietverhältnis Haus 6 Priwall-Krankenhaus	-11.500 €	- Erwerb Teilfläche von SWL	-57.750 €	./. Eigenanteil Ausgleichsmaßnahmen	-30.000 €	./. Neubau Sanitäranlagen, Lager, Hafenmeisterbüro für BgA Passathafen	-1.000.000 €	Gesamtkosten	-4.949.406 €	= Überschuss	1.250.594 €
Verkaufserlös (ca. 73.000 m ²), Stand Juni 2009 [abhängig von der endgültigen Vermessung]	6.200.000 €																															
./. Kosten der Uferpromenade Eigenanteil HL (75 % Förderung) inkl. Planungskosten	-1.800.000 €																															
./. Gutachterkosten (u.a. Machbarkeitsstudie Schwimmbad)	-51.156 €																															
./. Kosten der Flächenfreilegung																																
- Verlegung Kran-/Slipanlage	-440.000 €																															
- Entschädigung Seglerverein	-1.000.000 €																															
- Abbruchkosten Seglerhalle	-60.000 €																															
- Entschädigung Auflösung Mietvertrag Gaststätte	-300.000 €																															
- Entschädigung Auflösung Mietvertrag Campingplatz	-199.000 €																															
- Entschädigung Auflösung Mietverhältnis Haus 6 Priwall-Krankenhaus	-11.500 €																															
- Erwerb Teilfläche von SWL	-57.750 €																															
./. Eigenanteil Ausgleichsmaßnahmen	-30.000 €																															
./. Neubau Sanitäranlagen, Lager, Hafenmeisterbüro für BgA Passathafen	-1.000.000 €																															
Gesamtkosten	-4.949.406 €																															
= Überschuss	1.250.594 €																															
	<p>Bei den Kosten für die Uferpromenade wurde unterstellt, dass die HL analog zur Kur- und Strandpromenade eine Förderung von 75 % erhält und die forderfähigen Investitionskosten bei 6,085 Mio. € liegen. Damit verbleibt ein Eigenanteil bei der HL von rund 1,8 Mio. € ein-</p>																															

schließlich 300.000 € Planungskosten.

Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen noch nicht abschätzbare Risiken hinsichtlich der Kosten zur Altlastensanierung und der noch nicht erfolgten Einigung für einen Erbbaurechtsvertrag mit dem Seglerverein und der Auflösung eines Mietvertrages mit einem Gaststättenbetreiber. Das zwischenzeitlich vorliegende Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen gemäß § 2 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz vorliegen. Insgesamt wird deshalb davon ausgegangen, dass die Risiken beherrschbar sind und keine Anhaltspunkte vorliegen, die hier die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens noch in Frage stellen könnten.

Hinzu kommen regionalökonomische Effekte, die nachweislich die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens unterstreichen.

Kapitalisierung künftiger Erträge der Hansestadt Lübeck

Mehreinnahmen Kurabgabe	505.120 €
Zusätzliche Wertschöpfung für HL	507.800 €
Mehrerlöse p.a.	1.012.920 €
/J. Mindereinnahmen Miete	-206.563 €
/J. Abschreibungen Uferpromenade, Kran-/Slipanlage, Sanitäranlagen, Hafemeisterbüro, Nebengebäude (30 Jahre)	-108.000 €
/J. Instandhaltungskosten (1%) von den Herstellungskosten der Neuanlagen	-75.250 €
+ ersparter Instandhaltungsaufwand f. Wege, Gebäude und Anlagen	10.000 €
= Ertrag p.a.	633.107 €
Barwert (kapitalisiert, 30 Jahre, Zinssatz 5 %)	9.732.121 €

Der KBT geht auf Grund einer Schätzung vom Juni 2009 davon aus, dass durch das Projekt Priwall Waterfront zusätzlich jährliche Kurabgaben von rund 500.000 € anfallen. Der touristische Netto-Gesamtumsatz inklusive Beherbergungskosten liegt jährlich bei geschätzten 20,3 Mio. € unter der Annahme von 1.700 Betten und 344.400 Übernachtungen im Jahr (nur durch die Priwallwaterfrontbebauung, ohne Krankenhaus und ohne Feriendörfer). Davon verbleiben an Wertschöpfung laut DWIF ca. 2,5 % bei den Kommunen, das entspricht 507.800 €. Zusammenfassend erzielt die Hansestadt Lübeck einschließlich KBT einen jährlichen Erlös von rund 1 Mio. €.

		<p>Dem stehen jährliche Mindereinnahmen aus den bisherigen Mietverhältnissen, Abschreibungen und Instandhaltungskosten für die noch zu errichtende Uferpromenade, die Verlegung der Slip-/Krananlage, Sanitäranlagen, Hafenmeisterbüro und Seglernebengebäude in einer Höhe von insgesamt 389.813 € gegenüber. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Hansestadt Lübeck einschließlich KBT einen Ertrag von rund 633.107 € erzielt. Bei einer Kapitalisierung über 30 Jahre bei Annahme eines Zinssatzes von 5 % ohne Indexierung ergibt sich hieraus für den Haushalt der Hansestadt Lübeck ein Barwert von knapp 9,7 Mio. €.</p> <p>Zusammenfassend konnte nachgewiesen werden, dass die Wirtschaftlichkeit schon unmittelbar, aber erst recht unter regionalökonomischen Gesichtspunkten, für das Projekt Priwall Waterfront eindeutig gegeben ist. In dieser Betrachtung unberücksichtigt blieben die Beschäftigungs- und Kaufkrafteffekte, die die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens weiter verbessern dürften.</p>
		<p>II. Zur Kritik an der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss:</p>
<p>Kap. 4 Ziff. 1 Seiten 18-21</p>	<p>die deduktive Bodenwertermittlung unzutreffende Faktoren berücksichtigt hat und nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamt ein Verkaufspreis von rd. 10,5 Mio. EUR hätte gefordert werden müssen.</p>	<p>Der Gutachterausschuss wurde, wie bei anderen Grundstücksgeschäften auch, von dem Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften und dem Bereich Stadtplanung über die beabsichtigte Planung informiert und gebeten, den Verkehrswert für die in Rede stehenden Flächen zu ermitteln. Die Planung wurde in einer gemeinsamen Besprechung mit dem Investor am 31.06.2006 erläutert und sah zum damaligen Zeitpunkt folgendes vor (Zitat aus der gutachterlichen Stellungnahme vom 31.10.2007):</p> <p>„Auf den zu bewertenden Grundstücksflächen soll eine Ferienanlage mit dauerhafter touristischer Nutzung errichtet werden. Es sind ein Hotel, Restaurants, Läden, Ferienwohnungen sowie ein Spaßbad mit Wellness und Indoorspiel geplant. Insgesamt sind 311 Ferienwohnungen mit 1838 Betten sowie 300 Betten im Hotel geplant.“</p> <p>Die zur Bewertung erforderlichen Ausgangsdaten waren:</p>

Grundstücksgröße	Bebaute Fläche	Geschossfläche	GFZ
65.855 m ²	24.009 m ²	65.858 m ²	1,02

Die Bewertung der Flächen wurde zunächst unter der Annahme vorgenommen, dass entsprechendes Baurecht vorhanden ist und eine Bebauung sofort erfolgen kann. Gemäß der seinerzeit geltenden Wertermittlungsverordnung (WertV) wird u.a. auch nach dem Zustand und der Entwicklung von Grund und Boden differenziert. Der Status als Bauland bzw. baureifes Land ist gem. § 4 Abs. 4 WertV erst dann gegeben, wenn das Land nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist, d.h. baureif ist.

Entgegen der Auffassung des RPA handelt es sich bei dem Verkaufsobjekt eindeutig um kein Bauland, sondern um Bauerwartungsland bzw. Rohbauland im Sinne § 4 Abs. 2, 3 WertV. Zum Verkaufszeitpunkt lag für die Flächen weder ein Baurecht vor, noch war die Erschließung gesichert und das Verkaufsobjekt für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet, indem die Flächen u.a. noch nicht freigemacht waren.

Der Gutachterausschuss hat zur Wertermittlung das deduktive Verfahren herangezogen, das vom RPA auch nicht beanstandet worden ist. Die deduktive Bodenwertermittlung dient der Bewertung von Grundstücken, die sich noch nicht im Stadium des baureifen Landes befinden. Wesentliche wertbestimmende Faktoren ergeben sich u.a. aus § 3 Abs. 2 WertV:

- Kosten für Planung und Erschließung
- Kosten für Freimachung und Herrichtung
- Kosten des Risikos der Realisierung und des Gewinns
- Kosten der Wartezeit bis zu einer Verwertung

Diese Kosten sind von dem Bodenwert für baureife Flächen abzuziehen.

Der Investor führt die gesamte innere Erschließung des Plangebietes in Eigenregie und auf eigene Kosten durch. Die geschätzten Entwicklungskosten hierfür werden auf den angenommenen Verkehrswert für erschlossenes Bauland angerechnet. Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind nach Fertigstellung dem Bereich Verkehr unentgeltlich zu übergeben. Dies ist im Kaufvertrag entsprechend geregelt.

Der Gutachterausschuss schreibt in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 14.12.2007: „Zur Ermittlung des angemessenen Kaufpreises zum jetzigen Zeitpunkt wird die deduktive Bodenwertermittlung herangezogen. Dabei wird der Bodenwert für erschlossenes Bauland um die Entwicklungskosten (Kosten für Planung, Erschließung und sonstige Maßnahmen) reduziert und um die Wartezeit bis zur Verwertung abgezinst. Zusätzlich wird das Risiko der Realisierung mit einem Abschlag berücksichtigt.“

Diese Methode ist bei der Bewertung von Bauwartungs- bzw. Rohbauland üblich. Kein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird bei den vorliegenden Risiken bereit sein, den vollen Bodenwert eines baureifen Grundstücks zu zahlen. Für die Hansestadt Lübeck bestand keine Veranlassung, diese Methodik in Frage zu stellen, da sie auch in der Literatur als zulässige Wertermittlungsmethodik angesehen wird (vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung S. 1184 ff).

Der Ausgangswert für die deduktive Berechnung ist der Bodenwert für das erschlossene Bauland. Dieser wurde vom Gutachterausschuss in seiner Stellungnahme vom 31.10.2007 auf 12,75 Mio. € geschätzt. Hierfür wurden Vergleichsflächen an der Vorderreihe, Kaiserallee und Trelleborgallee herangezogen. Hierbei wurde die Lage auf der anderen Seite der Trave und die damit verbundene schlechtere Erreichbarkeit des Priwalls mit einem Abschlag berücksichtigt. Dieser Wert erhöhte sich auf 13,15 Mio. € (202,68 €/m² Nettobauland) da die Nutzungsbindung „Ferienanlage“, die sich grundsätzlich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirkt, für die vorgesehene Bebauung am Kohlenhofkai entfällt. In die Bewertung zusätzlich eingeflossen ist ein Anteil an inneren Erschließungsflächen (5.360 m²), der den Bodenwert um 214.400 EUR auf 13,36 Mio. EUR (206 EUR/m² Nettobauland) erhöht hat.

Zum Vergleich, bei der Realisierung des Vorhabens „Hohe Düne“ in Warnemünde, das mit dem Projekt Priwall Waterfront vergleichbar ist, wurde laut dortiger Bodenrichtwertkarte ein Bodenwert von 130-180 €/m² angesetzt. Der Lübecker Gutachterausschuss liegt also deutlich über dem vergleichbaren Bodenrichtwert in Warnemünde.

Die Abzüge vom Bodenwert für das erschlossene Bauland (13,36 Mio. €) gem. deduktiver Methode sind:

1. Entwicklungskosten

Der Gutachterausschuss schreibt in seiner abschließenden Stellungnahme vom 14.12.2007 zu den Entwicklungskosten: „Die Entwicklungskosten werden in Anlehnung an die bereits erstellten Feriendörfer und unter Berücksichtigung der hier zusätzlich erforderlichen Kosten für Waldumwandlung mit 43 €/m² Nettobauland in Ansatz gebracht. Diese Kosten fallen zum Teil bereits vor Erlangung des entsprechenden Baurechtes an und müssen vom Investor vorgehalten werden. Daher wird der Betrag auf die Vorhalteezeit, die hier mit zwei Jahren in Ansatz gebracht wird, aufgezinst.“

Die Entwicklungskosten von 40 €/m² Nettobaulandfläche wurden um 3 EUR wegen erhöhter Ausgleichskosten durch Eingriffe in den Wald erhöht. Nach derzeitiger Planung ist mit Waldersatzmaßnahmen (Kompensationsflächenbedarf) von ca. 5,1 ha zu rechnen. Auch zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung stand fest, dass bei Umsetzung des Konzeptes in den Wald eingegriffen wird und dies naturgemäß höhere Ausgleichskosten nach sich zieht. Angesichts der zu erwartenden höheren Ausgleichskosten wegen der notwendigen Inanspruchnahme von Waldflächen ist die Erhöhung um 3 Euro von der Verwaltung nicht beanstandet worden.

Das RPA kritisiert auf Seite 19 seines Prüfberichts, dass den vom Gutachterausschuss geschätzten Gesamtentwicklungskosten von 2.788.765 EUR noch Zinsen für 2 Jahre Vorhalteezeit zugerechnet wurden, da der Kaufpreis erst mit Satzungsbeschluss des B-Plans und nicht sofort bei Vertragsabschluss fällig wurde. Hierbei geht es laut RPA um einen Betrag von 285.848 €, der nicht zugunsten des Käufers zum Abzug gebracht werden dürfe.

Diese Auffassung des RPA ist nicht richtig. Im Vorgriff auf den Satzungsbeschluss und vor Kaufpreisfälligkeit fielen beim Investor bereits erhebliche Planungskosten an. Unabhängig davon wird ein Investor zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zumindest seinen Anteil der Finanzierung sicherstellen müssen, um am Ende die Kaufpreisverpflichtung aus dem Vertrag erfüllen zu können. Zudem wird die endgültige Planung und Freimachung der Flächen erst nach dem Satzungsbeschluss erfolgen, so dass erst

	<p>zeitlich verzögert die tatsächlichen Voraussetzungen für die baulichen Maßnahmen wie z.B. die Erschließung gegeben sind.</p> <p>Bodenwert für erschlossenes Bauland: 13.360.000 € Abschlag für Entwicklungskosten: 2.788.765 € Abschlag für Vorhaltezeit dieser Kosten: 285.848 € Zwischensumme I: 10.284.598 €</p>
	<p>2. <u>Wartezeit bis zur Verwertung</u></p> <p>Der Gutachterausschuss schreibt in seiner abschließenden Stellungnahme vom 14.12.2007 dazu: „Die Realisierung eines derartig großen Projektes wird sich über einen größeren Zeitraum erstrecken. Der Verwertungszeitraum wird sich auf bis zu 15 Jahre erstrecken. Die Abzinsung erfolgt auf einen durchschnittlichen Zeitraum von 7 Jahren.“</p> <p>Der Feststellung des RPA, dass der Gutachterausschuss in seiner Berechnung von der sofortigen Fälligkeit des Kaufpreises bei Vertragsabschluss ausgegangen ist, wird nicht widersprochen. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sind alle am Projekt Beteiligten davon ausgegangen, dass der B-Plan gut ein Jahr später als Satzung beschlossen wird. Die im Planungsprozess eingetretenen Verzögerungen sind nicht vom Investor zu vertreten. Die Auffassung des RPA, dass der Investor das Grundstück unmittelbar zum Zeitpunkt des B-Planbeschlusses erwerben kann, geht allerdings an der Realität vorbei. Daher ist die von dem RPA auf Seite 21 vorgenommene Streichung des Abzuges von 2.975.526 EUR gutachterlich nicht vertretbar. Auch nach Beschluss der Bürgerschaft über den B-Plan ist erfahrungsgemäß von einem Verwertungszeitraum von 15 Jahren auszugehen. Nach den Ankündigungen von Gegnern des Projektes Privatwa-terfront ist mit Klagen gegen den B-Plan und gegen Einzelbaugenehmigungen zu rechnen, die auch bei Erfolglosigkeit der Klagen zu Verzögerungen führen werden. Dieses Risiko trägt der Investor. Auch bei einer Eigenentwicklung des Projektes durch die Hansestadt Lübeck und bei eigener Vermarktung wäre neben den Entwicklungskosten auch der Zinsverlust für den langjährigen Verwertungszeitraum entstanden. Auch die Feriendörfer in unmittelbarer Nachbarschaft zeigen, dass mit einem mehrjährigen Verwertungszeitraum zu rechnen ist. Das Projekt Privat Waterfront ist um einiges größer und komplexer als der Bau der Feriendörfer.</p>

Abschlag für Wartezeit: 2.975.526 €
Zwischensumme II: 7.309.072 €

Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Hansestadt Lübeck sich einseitig auch nach Bezahlung des Kaufpreises für die erste Teilfläche hinsichtlich der 2. Teilfläche bindet, konnte in den Kaufpreisverhandlungen die Vereinbarung eines Reservierungsentgeltes im Kaufvertrag erreicht werden. Dieses beträgt 5 % p.a. bezogen auf den noch offenen Teilbetrag für die 2. Teilfläche (2.36 Mio. EUR) und ist von der Privat Waterfront AG ab dem ersten Jahr nach Fälligkeit des Kaufpreises für die 1. Teilfläche zu zahlen. Das Reservierungsentgelt beträgt ca. 118.000 EUR jährlich. Dies muss bei der Betrachtung des Abschlages für die Wartezeit berücksichtigt und entsprechend gerechnet werden.

3. Risiko der Realisierung und Gewinn

Da die endgültige Entwicklung und Vermarktung unsicher ist, wird ein Risikoabschlag für Unvorhergesehenes gewährt und ist allgemein auch üblich. In der Fachliteratur werden diese mit 10% bis 20% (vgl. Kleiber/Simon S.1217) angesetzt, gutachterlich vertretbar gewesen wäre also ein Abzug von bis zu 2,6 Mio. €. Der Gutachterauschluss hat hier lediglich 5% (667.961 €) zugestanden.

Die vom RPA auf Seite 21 vorgeschlagene Streichung des Risikoabschlages ist nicht nachvollziehbar. Kein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird ohne Gewinnmöglichkeit ein derartiges Projekt beginnen. Gleichzeitig aber besteht für ihn das unternehmerische Risiko der Vermarktung, zumal wenn die Nutzung wie im vorliegenden Fall festgelegt ist. Auch hier ist das vom Investor zu tragende Risiko zu berücksichtigen, dass Klagen gegen den B-Plan und gegen Einzelbaugenehmigungen erhoben, die auch bei Erfolglosigkeit zu Verzögerungen führen werden. Der Vermarktungszeitraum ist deshalb schwer einschätzbar und von externen Faktoren abhängig, insbesondere im Geschäftsfeld mit touristischen Immobilien und vor dem Hintergrund der damals bereits beginnenden Finanzkrise.

Abschlag für Risiko und Gewinn: 667.961 EUR
Endsumme (=deduktiver Bodenwert): 6.641.111 EUR

		<p>4. Abzug von Abrisskosten</p> <p>In seiner Stellungnahme vom 14.12.2007 weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass vom deduktiven Bodenwert „...noch die erforderlichen Infrastrukturkosten, wie bspw. Freilegungskosten und Kosten für Altlastenbeseitigung, die von der Stadt für die Bereitstellung von Bauland im Vorwege erbracht werden müssten, in Abzug zu bringen sind, sofern sie vom Investor übernommen werden.“ Die Abrisskosten wurden von der Priwall Waterfront AG auf pauschal 1.13 Mio. EUR geschätzt. Die vom RPA auf Seite 21 vorgenommene Streichung des Abzuges von Abrisskosten ist wertgutachterlich nicht zu vertreten, da grundsätzlich von erschlossenem, freigelegtem Bauland ausgegangen wurde.</p> <p>Daraus ergibt sich ein voraussichtlicher Kaufpreis von 5.511.111 EUR für ca. 65.000 m² Nettobauland.</p>
<p>Kap. 4 Ziff. 8 Seiten 14-16, 18-21</p>	<p>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 mitge-</p>	<p>Abschlag für Abbruchkosten 1.130.000 EUR Endsumme Bodenwert: 5.511.111 EUR für ca. 65.000 m² Nettobauland.</p> <p>Wie vorstehend beschrieben, hat der Gutachterausschuss die Bodenwertermittlung nicht in Abstimmung mit dem Investor, sondern aufgrund städtebaulicher Vorgaben / Planungen vorgenommen.</p> <p>Den zur Kaufpreisermittlung benötigten Eckwerten, wie z.B. Höhe der Entwicklungskosten oder Verwertungszeitraum, lagen konkrete Erfahrungswerte des Gutachterausschusses zugrunde, die weit besser zur Heranziehung geeignet sind als Schätzwerte.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Ermittlung des Kaufpreises waren sich die Beteiligten im Klaren darüber, dass die zugrunde gelegte Planung nicht die endgültige sein wird. Aus diesem Grund wurden in den Kaufvertrag Regelungen zur Regulierung des Kaufpreises bei Veränderungen in der Größe des Kaufgegenstandes oder den Ausnutzungsmöglichkeiten aufgenommen. Somit ist gewährleistet, dass ein Kaufpreis gezahlt wird, der auch am Ende der tatsächlichen Planung entspricht. § 2 Abs. 2 des Vertrages regelt das Verfahren der Anpassung: „Mehr- oder Minderflächen, die sich aufgrund der endgültigen Vermessung ergeben, wie auch Änderungen, die sich im Rahmen der Festsetzungen in der Bauleitplanung ergeben</p>

	<p>und damit Änderungen der Nutzungsmöglichkeiten werden über die in der Anlage 2 aufgelisteten Quadratmeterpreise sowie unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006 reguliert.“</p> <p>Unter Anwendung dieser Regelungen ergibt sich hinsichtlich der Veränderungen des Kaufpreises die folgende Übersicht:</p> <table border="1" data-bbox="478 672 638 896"> <thead> <tr> <th>Planungsstand</th> <th>Kaufpreishöhe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20.12.2007 (Kaufvertragsabschluss)</td> <td>5.511.111 EUR</td> </tr> <tr> <td>Februar 2009</td> <td>6.500.000 EUR</td> </tr> <tr> <td>Juni 2009</td> <td>6.200.000 EUR</td> </tr> </tbody> </table>	Planungsstand	Kaufpreishöhe	20.12.2007 (Kaufvertragsabschluss)	5.511.111 EUR	Februar 2009	6.500.000 EUR	Juni 2009	6.200.000 EUR
Planungsstand	Kaufpreishöhe								
20.12.2007 (Kaufvertragsabschluss)	5.511.111 EUR								
Februar 2009	6.500.000 EUR								
Juni 2009	6.200.000 EUR								
<p>teilen Angaben entsprachen nicht die- sen Anforderungen und hatten im Er- gebnis einen deutlich zu niedrigen Kaufpreis zur Folge.</p>	<p>III. Zum Vorwurf des Zusammenwirkens mit dem Investor:</p> <p>Dem Vorwurf des Zusammenwirkens zum Nachteil der Hansestadt Lübeck wird entschie- den widersprochen.</p> <p>1. Der Verkauf der Flächen erfolgte zu dem vom Gutachterausschuss nach den Grundsät- zen der Wertermittlung berechneten Verkehrswert für Bauwartungs- und Rohbauland.</p> <p>Nicht nur bei einem Projekt in dieser Größenordnung wird über die Kaufpreisvorstellungen der Investoren gesprochen, so auch in diesem Verfahren. Dem Investor wurde aber in den Verhandlungen verdeutlicht, dass zur Bestimmung des Kaufpreises ein unabhängiges Wertgutachten erforderlich ist. Hiermit wurde dann der Gutachterausschuss beauftragt. Dem Wertgutachten sind dann auch der Investor und die Hansestadt Lübeck gefolgt.</p> <p>Der Vorwurf entbehrt deshalb jeder Grundlage, dass die beteiligten Bereiche dem Investor „in die Hände gespielt“ haben und sich von ihm den Kaufpreis diktieren ließen. Im Gegen- teil ist festzustellen, dass der Kaufpreis von voraussichtlich 6,2 Mio. € deutlich über der ursprünglichen Preisvorstellung des Investors lag (4,6 Mio. €). Hinzu kommt, dass der Vor- wurf des Zusammenwirkens auch nicht durch Fakten belegt sondern als subjektive Fest- stellung in den Raum gestellt wurde. Damit entsteht der sachlich unbegründete Eindruck der Stimmungsmaße.</p>								
<p>Kap. 4 Ziff. 2 Seite 18</p>									

2. Das RPA kritisiert auf Seite 14, dass eine öffentliche Ausschreibung der Flächen nicht durchgeführt wurde. Das RPA berücksichtigt dabei nicht, dass zwar keine Anzeigen geschaltet wurden, zur Entwicklung der Flächen auf dem Priwall vom Passathafen bis an die Wochenendhausssiedlung heran in den letzten 12 Jahren aber diverse Gespräche und Verhandlungen geführt wurden:

- 1997/1998 mit der Planungsgruppe Genth aus Hamburg
- Im Oktober 2000 mit der Hochtief AG aus Kiel
- Ab August 2000 mit der Sarcon-Gruppe zusammen mit der Bayrischen Hausbau, Ndl. Hamburg; die Projektentwicklung war bis zur Bewerbung um die Ausrichtung der Segelympiade 2012 (BÜ-Beschluss 25.04.2002, Top 11.1, Drs. 828) auf der Grundlage eines Gutachterverfahrens gediehen (Ergebnisse siehe „Lübeck plant und baut – Priwall Ferienhausanlage mit Marina und Freizeitinfrastruktur“, Heft 93/Dezember 2003); die Bayrische Hausbau ist aus internen Gründen (Börsengang des Konzerns) aus dem Projekt ausgestiegen. Die Sarcon-Gruppe hat noch bis Mai 2004 versucht, das Projekt weiterzuführen. Auf Nachfrage hat die Sarcon in Zusammenarbeit mit der Kristensen Group im November 2004 mitgeteilt, dass die vom Gutachterausschuss vorgelegten Grundstückswerte eine Realisierung ihres Projektes nicht zulassen würden.
- Im März 2002 mit der Steinert-Steuerberatungsgesellschaft aus Hagen
- Mitte bis Ende 2003 mit der Solution Network aus Holland
- Ab Mai 2004 mit Planet-Haus in Zusammenarbeit mit der IHB aus Wismar zur Entwicklung der gewerblich betriebenen Ferienhausanlage, die mittlerweile zu ca. 60 % realisiert ist,
- April 2005 Beschluss der Bürgerschaft zum Masterplan Priwall
- Ab 2006 Interessensbekundung der Planet-Haus zur Entwicklung des Projektes Priwall Waterfront. Im Zusammenhang mit dieser Interessensbekundung wurde das Projekt in den Jahren 2006 und 2007 auf der Immobilienmesse EXPO-Real in München öffentlich vorgestellt, um weitere Investoren, insbesondere für die Realisierung des Hotels zu finden. Ein weiteres Investitionsinteresse hat sich dadurch nicht ergeben.

Diese Aufzählung zeigt, dass erhebliche Bemühungen zur Entwicklung der Flächen auf dem Priwall von Seiten der Hansestadt unternommen wurden. Eine europaweite Ausschreibung der Flächen mit vorheriger Grundstücksfreimachung und Festlegung der Rahmenbedingungen als Vergabekriterium hätte für die Hansestadt nicht unerhebliche finanzielle und personelle Ressourcen erfordert, die nicht vorhanden waren und sind. Darüber hinaus besteht nicht das Fachwissen zur Entwicklung eines wirtschaftlich tragfähigen Tourismuskonzeptes. Unter den gegebenen Umständen führt daher nur eine gemeinsame Projektentwicklung, wie sie mit der Priwall-Waterfront AG betrieben wird, aus Sicht der Verwaltung zum Ziel.

Ein Verstoß gegen Vergaberecht liegt nicht vor. Eine generelle Pflicht zur Ausschreibung von Grundstücksverkäufen der Gemeinden besteht weder nach deutschem noch nach europäischem Recht. Der Verkauf von Grundstücken unterliegt nicht generell dem Vergaberecht. Die Hansestadt Lübeck hat das europäische Vergaberecht beachtet.

Auch aus der neueren Rechtsprechung des OLG Düsseldorf (u.a. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 13.6.2007) zur europaweiten Ausschreibung von Kaufverträgen, die verbunden sind mit einer Bauverpflichtung und der Überschreitung des EU Schwellenwertes von 5,15 Mio. €, ergibt sich kein Verstoß. Zwar wird der Schwellenwert angesichts des "Finanzvolumens" der Investitionen des Käufers eindeutig überschritten. Das allein begründet aber nicht eine Ausschreibungspflicht.

Nach der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf und einiger Vergabekammern (zum Meinungsstand s. Vorlagebeschluss des OLG Düsseldorf vom 2.10.2008) werden Grundstückskaufverträge, die im Zusammenhang mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dazu abgeschlossenen Durchführungsverträgen oder direkt im Grundstückskaufvertrag eine Bauverpflichtung enthalten, als Baukonzession eingestuft. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Es wurde weder eine Bauverpflichtung im Grundstückskaufvertrag begründet, auch eine mittelbare Verpflichtung durch die Einräumung von Rücktrittsrechten oder Wiederkaufsrechten wurde nicht vereinbart. Es wird auch kein vorhabenbezogener Bebauungsplan verbunden mit einem Durchführungsvertrag und darin zwingend enthaltenen Bauverpflichtungen aufgestellt, sondern ein "Angebotsbebauungsplan". Allein die Wahrnehmung der Befugnisse nach BauGB durch eine Gemeinde führt nach den Ausführungen des OLG Düsseldorf in der Entscheidung vom 13.6.2007 und weiteren Folgerentscheidungen nicht zu einer Ausschreibungspflicht.

		<p>Eine Pflicht zur Durchführung einer Ausschreibung oder eines Interessensbekundungsverfahrens ergibt sich auch nicht aus dem EU-Beihilferecht.</p> <p>Die Mitteilung der EU Kommission " betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand" (ABL C-209 vom 10.7.1997, S. 3) begründet für die Kommunen keine Verpflichtung zur generellen Ausschreibung. Die Kommission geht davon aus, dass der Verkauf von Grundstücken durch die öffentliche Hand beihilfefrei ist, wenn eines der beiden folgenden Verfahren befolgt wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Verkauf erfolgt nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren und die darauf folgende Veräußerung an den meistbietenden oder den einzigen Bieter. <p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Verkauf erfolgt zu dem von einem unabhängigen Sachverständigen festgelegten Marktwert. <p>Die Hansestadt Lübeck hat den Wert der Grundstücke durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Hansestadt Lübeck ermitteln lassen und hat auf dieser Grundlage den Kaufpreis vertraglich vereinbart, s. § 2 des Vertrages vom 20.12.2007. Somit bestand auch aus diesem Grund keine Verpflichtung zur Ausschreibung.</p>
<p>9, 10 Seite 25</p>	<p>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</p>	<p>Gemäß Stellungnahme des Gutachterausschusses vom 14.12.2007 sind vom deduktiven Bodenwert ...noch die erforderlichen Infrastrukturkosten, wie bspw. Freilegungskosten und Kosten für Altlastenbeseitigung, die von der Stadt für die Bereitstellung von Bauland im Vorwege erbracht werden müssten, in Abzug zu bringen, sofern sie vom Investor übernommen werden." Die Abbrisskosten wurden von der Priwall Waterfront AG aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Einen Grund zur Beanstandung der Kostenschätzung gab es nicht. Gemeinsames Verständnis der Vertragspartner war, dass die Abbrisskosten und die Verrechnung mit dem Verkehrswert wirtschaftlich ein durchlaufender Posten sind.</p> <p>Der Investor hat zwischenzeitlich seine grds. Bereitschaft erklärt, in Nachverhandlungen mit der Hansestadt Lübeck über eine Abrechnung der Abbruchkosten einzutreten mit dem Ziel der Klarstellung, die tatsächlichen Abbruchkosten vom Bodenwert abzuziehen. Die Verwaltung wird dem Investor vorschlagen, die pauschale Abzugsposition dem Kaufpreis</p>

	<p>war für den Bereich Liegenschaften keine qualifizierte Prüfung dieser Kostenschätzung möglich</p> <p>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.</p>	<p>zuzurechnen und den Abbruch im Auftrag und auf eigene Rechnung der Hansestadt Lübeck durchführen zu lassen.</p> <p>Dieser Wertung wird von der Verwaltung entschieden widersprochen! Alle am Projekt Beteiligten handeln nach bestem Wissen und Gewissen, geben stets ihr Bestes, damit es gelingt, die Stadt voran bringt und eine touristische Entwicklung des Priwalls möglich wird, die dem Seebad Travemünde insgesamt zugute kommt. Alle zu treffenden Entscheidungen werden sorgsam vorbereitet und auf ihre Risiken hin überprüft. Die Berechnung des Kaufpreises erfolgte durch den Gutachterausschuss zum Verkehrswert, leistungsfähige und unbedingte Kostenminderungen wurden dem Investor nicht zugestanden!</p>
<p>Kap. 2.3 Seite 4 ff.</p>	<p>die Hansestadt Lübeck ein internes Projektteam ohne externe Beteiligung hätte 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.</p>	<p>Die Hansestadt Lübeck hat nach Beschluss der Bürgerschaft zum Optionsvertrag am 28.09.2006 einen Projektauftrag gemäß AGA II 1/51 erarbeitet, der am 23.04.2007 von Auftraggeber und Entscheidern - Bürgermeister, Wirtschaftssenator und Bausenator - unterschrieben worden ist.</p> <p>Gemäß Punkt 3 des „Projektmanagement in der Verwaltung“ ist es auch möglich, Externe einzubinden. Das RPA erkennt, dass es nicht um eine „Meinungsbildung“ ging, sondern um die eigentliche Projektentwicklung. Die Priwall Waterfront AG ist nicht mit einem in jeder Hinsicht abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan an die Hansestadt herangefahren, sondern lediglich mit einer „Vision“. Daher war die Einbindung des Investors und der von ihm auf seine Kosten beauftragten Büromitarbeiter bzw. Fachleute/Gutachter unabdingbar. Dies wird in den genannten Projektzielen deutlich: „Begleitung und Unterstützung der Priwall Waterfront AG bei der Klärung der Machbarkeit der einzelnen Bestandteile des Projektes“, die im Projektauftrag im Einzelnen aufgezählt wurden. Die Ressourcenausstattung des Projektes bestand bis auf die Mittel zur Beauftragung von Gutachten zur Klärtenerkundung nur aus Personen. Die Kosten für Vermessung, Umweltverträglichkeit, Vergabe von externen Dienstleistungen an Ing. Büros, Architekten und weiteren Gutachtern wurden dem Investor zugeordnet. Diese Kostenübertragung wurde im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB vom 05./17. Sept. 2007 zwischen dem Investor und dem Baudezernenten vereinbart.</p>

		<p>Die erste Kernteamsitzung hat am 18.04.2007 stattgefunden, die Sitzungen fanden seither in der Regel alle 14 Tage statt. Darüber hinaus haben selbstverständlich diverse stadinterne Sitzungen/Abstimmungen mit den vom jeweiligen Thema betroffenen Bereichsvertretern, mit den zuständigen Dezernenten und auch mit dem Bürgermeister stattgefunden, sofern es um die Interessen der Hansestadt ging und eine einheitliche Meinungsbildung zu Detailpunkten erforderlich war.</p>
		<p>IV. Zum Vorwurf der mangelnden Information</p>
<p>Kap. 4 Ziff. 3</p>	<p>die für die Vorbereitung eines Grundstücksverkaufs dieser Dimension erforderliche umfassende Grundlagenermittlung, insbesondere die der Kostenentwicklung zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses nur in Teilen erkennbar war.</p>	<p>Es ist richtig, dass die Kostenentwicklung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Beschlussfassung nur teilweise bekannt war. In der entsprechenden Verkaufsvorlage wurde jedoch darauf aufmerksam gemacht, welche Kosten aus dem Kaufpreiserlös zu begleichen sind. Unter Verfahren wurde in Ziffer 2 folgender Hinweis aufgenommen: „Aus dem Kaufpreis sind folgende Maßnahmen zu finanzieren: Eigenanteil für die von der Hansestadt Lübeck zu erstellende neue Promenade, Verlagerung von Sanitär- und Nebengebäuden für die Segler, von Gebäuden eines erbauberechtigten Segelclubs auf einer neu anzulegenden Fläche und evt. der zur Zeit bestehenden Winterlagerplätze, Auflösung eines Mietverhältnisses sowie Altlastenbeseitigungskosten. Die Kosten hier sind noch nicht bekannt, werden aber zur Zeit von der Projektgruppe Priwall Waterfront ermittelt.“</p>
<p>Kap. 4 Ziff. 4 Seite 10</p>	<p>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.</p>	<p>Der Vorwurf, dass der Kaufvertrag in einer die Qualität beeinträchtigenden Hektik abgeschlossen wurde, ist zurück zu weisen. Verhandlungen mit Investoren erfordern zu einem bestimmten Zeitpunkt die Notwendigkeit einer Entscheidung, einen Vertrag abzuschließen oder nicht. Insbesondere dann, wenn zu erwarten ist, dass die Verhandlungslösung nicht mehr zu verbessern ist und die Situation ausgenutzt werden muss, den Investor vertraglich zu binden, bevor dieser entweder die Verhandlungen abbricht oder einen für die Stadt ungünstigeren Verhandlungsvorschlag macht. Im vorliegenden Fall wollte der Investor für sich Planungssicherheit und hätte eine weitere zeitliche Verzögerung in den Verhandlungen aller Wahrscheinlichkeit nicht mehr hingenommen. Da die Realisierung dieses Projekt weiterhin im Interesse der Stadt war, musste gehandelt werden, um den Investor zu halten. Ein Alternativinvestor stand nicht zur Verfügung.</p> <p>Im Kaufvertrag ist alles rechtlich Erforderliche für einen Grundstücksverkauf dieser Dimension</p>

<p>sion geregelt. Es ist nicht zu erkennen, wo der Kaufvertrag zum Nachteil der Hansestadt Lübeck abgeschlossen worden ist. Der Kaufvertrag enthält für die Stadt keine unkalkulierbaren Risiken. Es wurden darüber hinaus Regelungen aufgenommen, wie mit Sachverhalten umzugehen ist, die sich erst zu einem späteren Zeitpunkt endgültig klären lassen. Es ist in Verträgen nicht ungewöhnlich, dass bei Vertragsabschluss nicht alle Eventualitäten abschließend beschrieben sind.</p> <p>Der Vorwurf des RPA, dass der Kaufvertrag ohne eine entsprechende Ermächtigung durch die Bürgerschaft abgeschlossen wurde, ist unzutreffend.</p> <p>Der am 20.12.2007 geschlossene Kaufvertrag stand ausdrücklich unter der aufschiebenden Bedingung "der Genehmigung dieses Vertrages durch einen Beschluss der Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 31. Januar 2008". Rechtstechnisch bedeutet die Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung, dass bis zum Eintritt der Bedingung der Vertrag schwebend unwirksam ist. Bei einer Vertagung des Beschlusspunktes oder durch eine Ablehnung der Genehmigung des Vertrages durch die Bürgerschaft wäre der gesamte Vertrag hinfällig geworden. Durch die Genehmigung des Vertrages hat die Bürgerschaft am 31.01.2008 dem Vertragsabschluss rückwirkend zugestimmt und damit die Verwaltung rückwirkend "ermächtigt".</p>	<p>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</p>
<p>An dieser Stelle sei zunächst der Hinweis gegeben, dass eine Entwicklung auf dem Privat mehrheitlich von Politik und Verwaltung gewollt war. Schon im Jahre 2005 wurden mit dem von der Bürgerschaft beschlossenen Masterplan zur Neuordnung des nordwestlichen Bereichs des Privat die Weichen für eine touristische Entwicklung gestellt. Und dass insbesondere das Projekt Privat Waterfront gewollt war, lässt sich nicht zuletzt an der von der Bürgerschaft mit eindeutiger Mehrheit am 28.09.2006 beschlossenen Optionsvereinbarung ablesen, die mit Beschluss der Bürgerschaft vom 13.09.2007 sogar verlängert wurde. In dieser Vereinbarung wurde u.a. als Ziel der Abschluss eines Kaufvertrages verankert, auf bestehende Probleme bei der Freimachung der Grundstücke wurde hier schon hingewiesen. Letztendlich ist es der Stadt gelungen, einen finanzkräftigen, erfahrenen und zuverlässigen Partner bzw. Investor für die Entwicklung des Privats gefunden zu haben. Der Verkauf des Gesamtgebietes an einen Investor bietet auch Vorteile für die Stadt, z.B. eine einheitliche Planung des Projektes und die Sicherheit der kompletten Bebauung.</p>	<p>Kap. 4 Ziff. 5</p>

<p>Die Bürgerschaft wurde mit der Vorlage vom 19.12.2007 darüber in Kenntnis gesetzt, dass aus dem Kaufpreis die folgenden Maßnahmen zu finanzieren sind: Eigenanteil für die von der Hansestadt Lübeck zu erstellende neue Promenade, Verlagerung von Sanitär- und Nebengebäuden für die Segler, von Gebäuden eines erbauberechtigten Segelclubs auf einer neu anzulegenden Fläche und evtl. der zurzeit vor Ort bestehenden Winterlagerplätze, Auflösung eines Mietverhältnisses sowie Altlastenbeseitigungskosten. Da die Kosten hierfür zu diesem Zeitpunkt nur sehr vage kalkuliert waren, wurden sie in der Vorlage nicht beziffert. Allerdings hat Herr Senator Halbedel mündlich in der Sitzung der Bürgerschaft am 31.01.2008 über die geschätzte Kostenhöhe der einzelnen Punkte und den nach Abzug dieser Kosten verbleibenden Überschuss für die Hansestadt Lübeck in Höhe von ca. 1,7 Mio. (ohne evtl. Altlastenbeseitigung) informiert. Weiterhin enthielt die Vorlage Angaben über die jährliche Mietauffälle in Höhe von ca. 112.000 EUR und den Hinweis auf zusätzliche jährliche Kurbetriebseinnahmen in Höhe von ca. 500.000 Euro bei Realisierung des Vorhabens. Zudem war, entgegen der sonst üblichen Verfahrensweise, nicht nur Eckpunkte sondern der gesamte Kaufvertrag der Vorlage beigefügt. Damit war die Bürgerschaft umfassend über alle Einzelheiten des Vertrages informiert, so zum Beispiel darüber, dass noch nicht alle Flächen frei von Rechten Dritter waren oder dass bei Notwendigkeit der Herstellung der Zweischiffigkeit die Hansestadt Lübeck für die benötigten Teilflächen zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt wäre.</p>	
<p>V. Zur Kritik an einzelnen Regelungen des Vertrages:</p> <p>Die Verfahrensweise, Kaufpreisfälligkeiten an den Eintritt von aufschiebenden Bedingungen zu binden, stellt eine gängige juristische Methode dar. Dabei ist der Zeitpunkt des Eintritts der Bedingungen zeitlich nie bestimmt, er liegt aber letztendlich in der Hand der Hansestadt Lübeck, da diese über den Satzungsbeschluss des B-Plans zu beschließen hat. Je schneller die erforderlichen Entscheidungen getroffen werden und damit der Satzungsbeschluss vorliegt, desto schneller wird der Kaufpreis gezahlt.</p> <p>Mit aufschiebenden Bedingungen werden eine Vorwegbindung im Planungsprozess und die etwaige Unwirksamkeit des B-Planes aufgrund von Abwägungsfehlern vermieden. Der Eintritt der aufschiebenden Bedingungen wird an eine zeitlich bestimmte Frist gebunden, innerhalb der die Bedingungen eingetreten sein müssen damit der Kaufvertrag wirksam wird. Nach Ablauf dieser Frist gelten die Bedingungen als ausgefallen und der Vertrag ist</p>	<p>Die vertraglichen Regelungen zur Kaufpreisfälligkeit sind zeitlich unbestimmt. Mit dem Eingang der ersten Kaufpreiserate 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</p> <p>Kap. 4 Ziff. 11</p>

	vom Kaufpreis zu rechnen	<p>rück abzuwickeln. Diese Frist beträgt hier 3 Jahre ab Vertragsabschluss.</p> <p>Der Mietvertrag mit dem Campingplatzbetreiber kann gem. Mietvertrag mit einer 6-monatigen Frist zum 1. November eines jeden Jahres gekündigt werden sobald der F- oder B-Plan für das Grundstück eine andere Nutzung vorsieht. Dies bedeutet, sobald die Bürgerschaft den F- oder B-Plan beschlossen hat und damit eine der aufschiebenden Bedingungen eingetreten ist, ist sicher, dass auch der Campingplatz geräumt werden kann.</p> <p>Zur noch zu erfolgenden Freimachung der Flächen des SVH und der Mieter Semsj sowie über etwaig entstehende Folgen, sollte die Freimachung nicht oder erst später gelingen, gibt es im Kaufvertrag separate Regelungen. Diese wurden der Bürgerschaft durch Vorlage des Kaufvertrages bekannt gemacht.</p>
<p>Kap. 4 Ziff. 12 Seiten 25, 37</p>	<p>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 Ausbruch/Abbruch mit anschließender Deposition 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 Schadensersatzansprüchen</p>	<p>Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass in den untersuchten Bereichen keine schädlichen Bodenverunreinigungen gemäß § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz vorliegen. Lediglich im Bereich der Bunkerstation sind weitere Untersuchungen hinsichtlich einer evt. Grundwasserreinigung erforderlich, die zwar schon in Auftrag gegeben wurden, aber noch nicht abgeschlossen sind. Allerdings ist die Bunkerstation nicht Gegenstand des Kaufvertrages und evt. erforderlich werdende Maßnahmen wären auch ohne das Projekt dem Verursacher auferlegt worden.</p> <p>Das Altlastenrisiko kann auch durch die Einholung von Gutachten natürlich nie vollständig ausgeschlossen sondern nur eingegrenzt werden. Durch die vorliegenden Gutachten ist das Risiko jedoch erheblich minimiert worden. Absolute Sicherheit wird es erst während bzw. nach den Bauarbeiten geben. Eine andere Möglichkeit als Untersuchungen durch einen Fachgutachter in die Wege zu leiten, gibt es jedoch nicht. Dies hat die Verwaltung getan. Stellt sich im Rahmen der Bauarbeiten heraus, dass es entgegen der bisherigen Annahmen beseitigungspflichtige Altlasten gibt, ist der Investor verpflichtet, dies unverzüglich sowohl aus allgemeinen Vertragsgrundsätzen als auch nach Ordnungsrecht zu melden.</p> <p>Im Übrigen ist es nicht ungewöhnlich, dass das Altlastenrisiko beim Verkäufer bleibt. Dies ist gängige Praxis in der Ausgestaltung von Kaufverträgen und rührt daher, dass sich Bodenwerte immer auf ein altlastenfreies Grundstück beziehen und für die Beseitigung von</p>

<p>che zu vermeiden.</p>	<p>Altlasten in der Regel der Verkäufer bzw. Eigentümer zuständig ist. Nach der gesetzlichen Regelung des Bundesbodenschutzgesetzes hat der Käufer eines altlastenbelasteten Grundstückes grundsätzlich einen Rückgriffsanspruch gegen den vorherigen Eigentümer.</p>
<p>Im Kaufvertrag war u. a. vereinbart, dass die Hansestadt Lübeck eine Promenadenanlage zwischen den beiden Priwallföhren 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 vorzesehen 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</p>	<p>Eine Verpflichtung für die Hansestadt Lübeck zur Errichtung einer Promenade wird durch den Kaufvertrag nicht begründet. Hierin heißt es lediglich „Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt entlang der Wasserseite des Kaufgegenstandes eine Promenade zu errichten. ... Der Käufer hat keinen Einfluss auf die Ausgestaltung der Promenade.“</p> <p>Daraus geht hervor, dass die Hansestadt Lübeck die Promenade nicht zwingend herstellen muss. Wenn sie sich für die Herstellung entscheidet, liegt es allein in ihrer Hand zu welchem Zeitpunkt sie diese errichtet und wie diese gestaltet und ausgeführt wird. Damit entscheidet auch die Hansestadt Lübeck allein darüber, ob der von ihr kalkulierte Kostenrahmen, der im Folgenden beschrieben wird, eingehalten wird.</p> <p>Die Kosten zur Herstellung der Promenade werden mit 135 €/m² netto angenommen. Hinzu kommen Kosten für die vorgesehene Holzkonstruktion in Höhe von 660 €/m² netto. Daraus ergeben sich geschätzte Gesamtkosten in Höhe von 6.085.000 € netto. Das RPA schlägt in seiner Berechnung eine Pauschale für Planungs- und Nebenkosten von 15% sowie einen MwSt.anteil von 19% auf und berücksichtigt dabei nicht, dass die veranschlagten 135 €/m² bereits inkl. Planungskosten kalkuliert sind, und dass der BgA Passathafen als Bauherr für die Promenade vorsteuerabzugsberechtigt ist und damit nur die Netto-Kosten von Belang sind (Die Mehrwert- / Umsatzsteuern sind lediglich ein durchlaufender Posten.).</p> <p>Bei einer Förderquote von 75 % analog der Förderzusage für die Kur- und Strandpromenade ergibt sich ein Eigenanteil für die Hansestadt Lübeck von ca. 1.8 Mio. € einschließlich Planungskosten von 300.000 €. Die Höhe der Förderquote steht aber noch nicht fest. Insofern ist der tatsächliche Eigenanteil ungewiss. Bei den Herstellungskosten von 135 €/m² hat sich die Verwaltung ebenfalls an der Kostenkalkulation für die Kur- und Strandpromenade orientiert. Diese Annahme ist plausibel.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Bürgerschaft über den Kaufvertrag lagen die Zahlen im Einzelnen noch nicht vor. Hier wurde ein Eigenanteil von 1 Mio. EUR geschätzt, über den Herr Senator Halbedel in der Sitzung am 31.01.2008 mündlich informiert hat.</p>
<p>Kap. 4 Ziff. 13 Seiten 22, 23</p>	

	<p>chen 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.</p>	
<p>Kap. 4 Ziff. 14 Seite 24</p>	<p>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 Bauunterhal-</p>	<p>Die Priwall Waterfront AG erwirbt die Grundfläche, die sie auch tatsächlich bebaut - unabhängig davon, ob die Gebäude mit einem Geschoss über die Kaimauer hinaus ragen oder nicht. Einzelheiten und Auflagen zu diesem Überragen sind auf der Grundlage des noch aufzustellenden B-Planes im Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p>

	<p>tung der Kaimaueranlage auftreten. Diese Vertragsunklarheiten bergen für die Hansestadt Lübeck ein finanzielles Risiko von Ungewissem Ausmaß und bedürfen der Nachbesserung. In einem Gespräch gegenüber dem Rechnungsprüfungsamt ist erklärt worden, dass die Fläche einschließlich Kaimaueranlage mit verkauft worden ist.</p>	
<p>Kap. 3.4 Seite 22</p>	<p>Verkauf einer Fläche der EWL</p>	<p>Neben ca. 65.000 m² Nettobaulandfläche wurde eine Teilfläche am Dünenweg / Ecke Mecklenburger Landstraße zur Errichtung von Parkplätzen im Rahmen der späteren Festsetzung im B-Plan zur Benutzung für Tagesparker und für Besucher des Priwalls an die Priwall Waterfront AG veräußert. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sind die Beteiligten von einer Größenordnung von ca. 5.000 m² ausgegangen, so dass sich die kaufgegenständliche Fläche durch Einbeziehen dieser Fläche auf insgesamt ca. 70.000 m² erhöht hat. Im Rahmen der voranschreitenden Planungen hat sich ergeben, dass lediglich 3.188 m² benötigt und damit auch nur an den Investor veräußert werden.</p> <p>Zutreffend wurde vom RPA bemerkt, dass die Hansestadt Lübeck zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht Eigentümerin der gesamten für die Stellplatzanlage vorgesehenen Fläche war. Eine Teilfläche zur Größe von ca. 1.340 m² gehört den Stadtwerken Lübeck und muss noch angekauft werden. Der Verkauf einer Fläche, die einem nicht gehört, ist rechtlich möglich. Die Stadtwerke signalisierten zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits, die Fläche zu dem genannten Zweck heraus geben zu wollen. Inzwischen haben sich die Parteien geeinigt. Ein Kaufvertragsentwurf liegt vor und wird in Kürze beurkundet. Die Vermessung der Fläche ist bereits erfolgt.</p>
<p>Kap. 3.6.5.3 Seiten 35 - 37</p>	<p>Risiko einer Traveverbreiterung für die Zweischiffigkeit</p>	<p>Das RPA moniert, dass trotz Kenntnis der Bedenken der LPA gegen einen Verkauf der für eine etwaige Verbreiterung der Trave benötigten Flächen der Kaufvertrag geschlossen wurde. Die LPA äußerte ihre Bedenken im Rahmen der Beteiligung der städtischen Bereiche zur Verkaufsvorlage. Daraufhin hat sich der Bereich 2.280 mit der LPA dahin gehend geeinigt, dass der Hansestadt Lübeck für die betroffenen Flächen am Kohlenhofkai und im Bereich der Südermole ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag eingeräumt wird.</p>

Im Kaufvertrag heißt es dazu:

„Die Verkäuferin ist berechtigt, die auf dem anliegenden Lageplan – Anlage 3 – gelb unterlegten Bereiche ganz oder teilweise aus den kaufgegenständlichen Flächen herauszunehmen und in Bezug auf die herausgenommenen Flächen vom Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist befristet bis die zur Genehmigung der Änderung des F-Planes durch den Innenminister und den Beschluss der Bürgerschaft über den Bauungsplan.“ Da weder die Genehmigung der Änderung des F-Planes noch der Beschluss der Bürgerschaft über den B-Plan vorliegen, kann das Rücktrittsrecht noch ausgeübt werden. Es wurde zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses davon ausgegangen, dass genügend Zeit für die Klärung des Themas eingeräumt wurde, zumal der B-Plan zu diesem Zeitpunkt noch in den Anfängen steckte (im Normalfall wird für einen B-Plan 1 Jahr Bearbeitungszeit kalkuliert). Das Thema Zweischiffigkeit wurde somit bei der Vertragsgestaltung ausreichend berücksichtigt.

Die Anregungen, Flächen für einen zukünftigen zweischiffigen Ausbau der „Travemünder Enge“ von Bebauung freizuhalten, wurden auch im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes geprüft. Grundlage dafür ist ein Gutachten zur „Durchlassfähigkeit der Seefahrt zu den Lübecker Häfen“, das von dem Bereich Lübeck Port Authority beauftragt wurde.

Dieses Gutachten kommt zum Schluss, dass das für den Ausbau erforderliche Kosten-Nutzen-Verhältnis von Faktor 3 etwa im Jahre 2040 erreicht werden würde. Dieses ist aus heutiger Sicht Voraussetzung dafür, dass die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung überhaupt in den Ausbau von Bundeswasserstraßen investieren könnte. Des Weiteren hat das Gutachten mögliche Wartezeiten von Schiffen bei Beibehaltung der Enge untersucht. Diese erhöhen sich ohne Lenkung der An- bzw. Abfahrtszeiten von 3,3 (Analysejahr 2007) auf 4,6 min/Schiff (bei 50%iger Steigerung) bzw. bei festen Taktzeiten von 12,4 (2007) auf 18,1 min/Schiff (50%ige Steigerung).

Das Projekt Priwall Waterfront wäre unter der Maßgabe, die Flächen für eine Verbreiterung des Fahrwassers von jeglicher neuer Bebauung freizuhalten, nicht mehr möglich. Die Verwaltung der Hansestadt ist nach eingehender Überprüfung auch von Kompromisslösungen (z.B. im Abschnitt der Südermole die geplante Bebauung landeinwärts zu verschieben auf

<p>Kosten von weiterem Wald) zu dem Schluss gekommen, die Forderung nach Flächenfreihaltung nicht zu berücksichtigen und hat entsprechend den Gremien mit der Beschlussvorlage zum städtebaulichen Konzept zur Beschlussfassung vorgeschlagen: „Eine Freihaltung von Flächen zum Zwecke eines möglichen Ausbaues der Trave - Zweischiffigkeit- wird nicht vorgesehen.“</p>	
<p>VI. Kosten des Projektes</p>	
<p>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:</p>	<p>Die Kostenschätzungen für die aufgezählten Maßnahmen liegen vor Wie eingangs dargelegt ist das Projekt sowohl für die Hansestadt Lübeck als auch regionalökonomisch wirtschaftlich.</p>
<p>- Eigenanteil (geschätzt) der Uferpromenade unter Berücksichtigung von 80 % Fördermitteln</p>	<p>Eigenanteil für die Uferpromenade unter Berücksichtigung von 75% Fördermitteln (s. Punkt 13) ca. 1.8 Mio. €</p>
<p>- Verlagerung von Sanitär und Nebengebäuden für die Segler</p>	<p>Kosten für den Neubau eines Sanitärgebäudes mit entspr. Nebenräumen für Segler und Unterbringung des Hafenmeisters im Passathafen (BGF 400 m²) ca. 1 Mio. €</p>
<p>- Kosten für den Abbruch der Bootshalle und die Verlagerung des Erbbauberechtigten Seglervereins auf eine neu anzulegende Fläche</p>	<p>Abrisskosten für die Halle des SVH ca. 60.000 €</p> <p>Entschädigung für den SVH bei Ausübung des Heimfallrechtes inkl. Prozessrisiko 1.000.000 €</p>
<p>Kap.4 Ziff. 15</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> - ggf. Entschädigungszahlung für ein aufzulösendes Mietverhältnis - Kosten für die Ersatzmaßnahmen zur Unterbringung des Hafenermeisterbüros - 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 	<p>Entschädigungszahlung für ein vorzeitig aufzulösendes Mietverhältnis ca. 300.000 €</p> <p>Zur Unterbringung des Hafenermeisters s. oben</p> <p>Zu den Altlasten s. Punkt 12</p> <p>Eigenanteil an naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ca. 30.000 €</p>
<p>Kap. 4 Ziff. 6</p>	<p>auch 1 1/2 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</p>	<p>Die Kostenschätzungen sowie eine Gegenüberstellung des zu erwartenden Kaufpreises mit den Kosten liegen vor und sind oben unter Ziffer I zusammengefasst dargestellt. Nach heutigem Planungs- und Erkenntnisstand ist mit Kosten in Höhe von 4,95 Mio € zu rechnen. Unwägbarkeiten gibt es zu den Themen SVH und vorzeitige Beendigung eines bis Ende 2016 befristeten Mietvertrages. Mit beiden Betroffenen werden Gespräche geführt um eine einvernehmliche Lösung zu finden. Die Verwaltung wird der Bürgerschaft hierzu jeweils Vorlagen zur Entscheidung vorlegen.</p>
	<p>VII. Zur Empfehlung des RPA die getroffenen Entscheidungen zu überdenken:</p>	<p>VII. Zur Empfehlung des RPA die getroffenen Entscheidungen zu überdenken:</p> <p>Durch eine etwaige Aufhebung des Bürgerschaftsbeschlusses wird der Kaufvertrag nicht aufgehoben. Die aufschiebende Bedingung „Genehmigung des Vertrages durch einen Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck in ihrer Sitzung am 31.01.2008“ ist durch</p>
<p>Kap. 4 S.42</p>	<p>Das Rechnungsprüfungsamt empfiehlt der Bürgerschaft im Zusammenhang mit den anstehenden Entscheidungen</p>	

<p>zum Städtebaulichen Konzept des Priwalls und zum Beschluss des Flächenutzungsplanes und des Bebauungsplanes, in Kenntnis der vorstehenden Ausführungen, die im Januar 2008 getroffene Entscheidung zu überdenken.</p>	<p>die Beschlussfassung eingetreten. Der Kaufvertrag ist jedoch hinsichtlich der anderen beiden aufschiebenden Bedingungen „Genehmigung der Änderung des F-Planes durch das Innenministerium“ sowie „Beschluss der Bürgerschaft über einen B-Plan, der es der Käuferin ermöglicht, ihre auf Freizeit und Tourismus ausgerichtete Planung, nämlich Errichtung von Läden und Gastronomie, eines Hotels, eines Erlebnisbades mit Freizeiteinrichtung sowie Eigentumswohnungen und Ferienhäusern zu verwirklichen“ noch schwebend unwirksam. Ein Rücktritt der Hansestadt Lübeck vom gesamten Kaufvertrag ist nur möglich, wenn</p> <p>a) die Käuferin den jeweiligen vereinbarten Kaufpreis nicht spätestens acht Wochen nach Fälligkeitsteilung des Notars gezahlt hat oder</p> <p>b) die Kosten der Beseitigung von Alllasten insgesamt den vereinbarten Kaufpreis übersteigen.</p> <p>Die Empfehlung des RPA zum „Überdenken“ der Verkaufsentscheidung kann ggf. Schadensersatzansprüche des Investors auslösen. Sie beschädigt den Ruf der Hansestadt Lübeck als wirtschaftsfreundlichen Standort und verlässlichen Vertragspartner. Angesichts der eingangs dargestellten positiven regionalökonomischen Effekte mit einem Überschuss aus dem Verkauf der Grundstücke in Höhe von 1,25 Mio. € und der durch das Investitionsvorhaben möglichen laufenden jährlichen Erträge in Höhe von ca. 600.000 EUR könnte das Zurückdrehen der Entscheidungen auch negative Auswirkungen auf den Haushalt haben.</p>
--	---

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Verwaltung die Vorwürfe und Beanstandungen des Rechnungsprüfungsamtes zum Projekt Priwall Waterfront widerlegen konnte. Die Verwaltung konnte insbesondere nachweisen, dass:

- die Wirtschaftlichkeit schon unmittelbar, aber erst recht unter regionalökonomischen Gesichtspunkten, für das Projekt Priwall Waterfront eindeutig gegeben ist. In dieser Betrachtung unberücksichtigt blieben die Beschäftigungs- und Kaufkrafteffekte, die die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens weiter verbessern dürften,
- 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
- die Politik über die Kosten, Risiken und finanziellen Auswirkungen des Vertragsabschlusses mit dem Investor sowie die Problematik der Zweischiffigkeit informiert worden ist.

Der Bericht des Rechnungsprüfungsamtes vom 18.6.2009 sowie die Stellungnahme der Verwaltung wurden der Kommunalaufsicht vorgelegt. Es wurden dazu zwei Gespräche zwischen Bürgermeister, Bereich Recht und Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften und Vertretern der Kommunalaufsicht geführt. Die Kommunalaufsicht sieht aus den im Bericht des Rechnungsprüfungsamtes genannten Punkten keinen Anlass zur Beanstandung.

Lübeck, den 17.11.2009


Bernd Saxe
Bürgermeister


Wolfgang Halbedel
Wirtschaftssenator


Franz Peter Boden
Bausenator