

Drucksache-Nr.:

Zu Pkt. 5.2 der Tagesordnung

Vorlage

Gegenstand:

Projekt Priwall Waterfront in Lübeck - Travemünde
- Städtebauliches Konzept -

Beschlussvorschlag:

1. Für die Entwicklung des Projektes Priwall Waterfront ist das als Anlage 2a und 2b beigefügte städtebauliche Grundkonzept zur Neuordnung des nordwestlichen Priwall zugrunde zu legen.
2. Das städtebauliche Konzept wird Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, bei der Weiterentwicklung des Konzeptes die städtebaulichen, wirtschaftlichen und förderungstechnischen Rahmenbedingungen für die Realisierung und Umsetzung des Konzeptes mit den betroffenen Gremien abzustimmen und einfließen zu lassen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die in dem Planungsgebiet bestehenden Mietverhältnisse so rechtzeitig zu kündigen, dass die benötigten Flächen zum Zeitpunkt eines möglichen Baubeginns frei von Rechten Dritter zur Verfügung stehen.
5. Der Bürgermeister wird ermächtigt, das im § 20 Abs. 2 des Erbbaurechtsvertrages vom 10.09.1973 vereinbarte Heimfallrecht an dem Erbbaurecht Am Priwallhafen 12 (Vereinsgrundstück des Seglerverein Herrenwyk) auszuüben. An die Erbbauberechtigte ist die vertraglich vereinbarte und vom Gutachterausschuss festgestellte Entschädigung in voller Höhe des gemeinen Wertes des Erbbaurechtes zu zahlen.
6. Eine Freihaltung von Flächen zum Zwecke eines möglichen späteren Ausbaues der Trave – Zweischiffigkeit – wird nicht vorgesehen.
7. Die vorläufige Kostenübersicht (Anlagen 4a und 4b) wird zur Kenntnis genommen. Sie ist regelmäßig anzupassen. Der Bürgerschaft ist bei Abweichungen von plus/minus 250.000 EUR unverzüglich zu berichten.
8. Der Bürgermeister wird beauftragt, die jeweils notwendige haushaltsmäßige Ordnung herzustellen.

Begründung:

Siehe Anlage 1

Verfahren:

1. Welche Bereiche oder Projektgruppen sind beteiligt? Ergebnis:

Projektgruppe Priwall Waterfront:

- 2.280 Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften:	zustimmend
- 2.830 Kurbetrieb	zustimmend
- 4.401 Schule und Sport	grundsätzlich zustimmend, mit Hinweisen zur Entwicklung des Passathafens
1.691 LPA	Hinweis auf Zweischiffigkeit
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend, Hinweise wurden eingearbeitet.
3.391 Naturschutz	liegt noch nicht vor
1.300 Recht	Kenntnisnahme mit Hinweisen
1.220 Steuern	Kenntnisnahme mit Hinweisen

- 1.1 Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO wird im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes erfolgen.

2. Finanzielle Auswirkungen? s. Anlage 4 (Kostenübersicht)

3. Die Maßnahme ist freiwillig.

4. Die Entscheidung trifft die Bürgerschaft.

5. Beraten im Wirtschaftsausschuss am
Bauausschuss am
Finanz- und Personalausschuss am
Hauptausschuss am

Lübeck, den 19.05.2010



Franz-Peter Boden
Bausenator

Begründung „Städtebauliches Konzept Priwall – Waterfront“

Zu Punkt 1 des Beschlussvorschlages:

Das städtebauliche Grundkonzept für das Projekt Priwall - Waterfront ist nach der Vorstellung und Diskussion vor und mit Vertretern der Ausschüsse Bau, Wirtschaft, Umwelt, Kurbetrieb und Schule + Sport am 13.02.2009 überarbeitet worden. Die Überarbeitung betrifft folgende Punkte:

- Auflösung der Gebäudefront zum Passathafen und Schaffung von weiteren Durchblicken auf die vorhandene und zu erhaltende Grünkulisse
- Verringerung der Gebäudehöhen
- Verringerung des Gesamtvolumens
- Erhebliche Verringerung des Eingriffes in den Buchenmischwald
- Verlagerung der Zufahrt zum Hotel und zur Kohlenhofbebauung auf die bestehende Zufahrt zum Passathafen
- Platzsituation am Seglerhafen – bessere Funktionalität für die Slip- und Krananlage
- Modifizierung der Gebäude
- Veränderte Stellplatzanlagen
- Größere Abstände zwischen den geplanten Gebäuden am Kohlenhof

Dieses überarbeitete städtebauliche Konzept wurde in folgenden Sitzungen vorgestellt, erläutert und zur Diskussion gestellt, jedoch nicht entschieden:

- 15.06.2009: Bauausschuss in gemeinsamer Sitzung mit dem Wirtschaftsausschuss
- 16.06.2009: Kurbetriebsausschuss
- 18.06.2009: Umweltausschuss in gemeinsamer Sitzung mit dem Schul- und Sportausschuss
- 23.06.2009 Hauptausschuss: ohne Behandlung vertagt
- 25.06.2009 Bürgerschaft: ohne Behandlung vertagt

Seither wurde das Konzept nochmals im Hinblick auf die Unterbringung des SVH im Gebiet sowie die daraus resultierenden Veränderungen zu geplanten Ferienwohnungen/-häusern und deren Stellplätzen überarbeitet (siehe Anlagen 2a und 2b) und die kostenmäßigen Auswirkungen der Änderungen neu berechnet. (siehe Beschlusspunkt 7). Die Vorgabe der Kommunalaufsicht, die öffentliche Erschließung durch die Hansestadt Lübeck auszuschreiben, ist zu berücksichtigen. Dies hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept, jedoch auf die Kostenübersicht.

Des Weiteren liegt ein überarbeitetes Betriebs- und Nutzungskonzept der Planet-Holding vor. Die Erfahrungen aus der Vermietung der bereits bestehenden Ferienhäuser werden laufend ausgewertet. Es sind daraufhin im Sinne von „Familienurlaub für alle“ flexible touristische Übernachtungseinheiten „Studio-Häuser“ entwickelt worden, die dem Qualitätsstandard der vorhandenen Ferienhäuser entsprechen, jedoch auch kleinere Wohnungen vorsehen. Diese der wirtschaftlichen Lage und Nachfrage angepassten Studio-Häuser sollen auf den Flächen der noch nicht realisierten Dörfer 4 und 5 der gewerblichen Ferienhausanlage vorgesehen werden. Hierzu ist eine Änderung des Durchführungsvertrages notwendig, der mit gesonderter Vorlage der Bürgerschaft zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Die Bindungen für eine dauerhafte touristische Nutzung sowie die Vermietung durch professionelle Betreiber bleiben davon weitgehend unberührt.

Diese Angebote sind auch für das Projekt Priwall Waterfront möglich und angedacht. Während des weiteren Verfahrens der B-Planaufstellung sollen flexible, der Nachfrage angepasste Ferienwohnungsangebote berücksichtigt werden. (geplante Angebotsstruktur siehe Anlage 3).

Zu Punkt 2 und 3 des Beschlussvorschlages:

Das städtebauliche Konzept stellt die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) dar. Für die 98. Änderung des FNP „Priwall - Waterfront“ als vorbereitende Bauleitplanung ist in der Zeit vom 31.03. bis 30.04.2010 die Auslegung gemäß § 3(2) BauGB durchgeführt worden, der abschließende Beschluss hierzu wird in einer gesonderten Vorlage für die Bürgerschaft voraussichtlich im Herbst 2010 vorbereitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist Voraussetzung für die Kündigung des Mietverhältnisses für den bestehenden Campingplatz.

Die Aufstellung des B-Planes 33.05.00 „Priwall - Waterfront“ ist mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2008 bereits eingeleitet worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde im März 2008 durchgeführt, ist aber auf Grund der Änderungen des städtebaulichen Konzeptes zu wiederholen. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf alle zu berücksichtigenden Belange abgestimmt, sachgerecht abgewogen und festgelegt und die wirtschaftlichen Auswirkungen abgeprüft. Parallel zum Verfahren werden die Fördermöglichkeiten für Maßnahmen innerhalb des Projektes geprüft. Dies betrifft insbesondere die Neugestaltung der gesamten Promenade.

Zu Punkt 4 des Beschlussvorschlages:

4.1 Städtische Winterlager

Die Winterlagerplätze für die Boote der 19 Vereine, die den Passathafen nutzen, wurden bisher auf Flächen um die Halle 2 sowie in der so genannten „Kuhle“ am Passathafen vermietet. Diese Flächen stehen nach Realisierung des Projektes nicht mehr zur Verfügung. Ersatzflächen auf dem Priwall waren ursprünglich auf den Flächen des jetzigen Waldes an der Mecklenburger Landstraße vorgesehen. Erhebliche Bedenken der Umweltverbände, der Naturschutzbehörde und der Öffentlichkeit haben dazu geführt, diese Flächen nicht mehr zu überplanen, sondern den größten Teil des Waldes in seinem Bestand zu erhalten. Der zuständige Bereich 4.401 Schule und Sport wird über die Wintersaison 2010/11 hinaus keine Verträge mehr zur Winterlagerung auf dem Priwall abschließen und Verhandlungen für Ersatzflächen mit einem privaten Winterlageranbieter Am Stau fortsetzen.

Beim Betrieb gewerblicher Art (BgA) Schule und Sport entstehen dadurch Einnahmeverluste von ca. 65.000 EUR/Jahr.

4.2 Stützpunkt Verein für Kanu-Sport, Am Priwallhafen 9

Teile der Fläche zwischen der Kohlenhofpromenade und der nordwestlichen Spitze des Passathafens werden vom Verein für Kanu Sport als Stützpunkt für Kanuwanderungen auf der Trave, aber auch auf die Ostsee hinaus genutzt. Dieser Stützpunkt dient als Treffpunkt für Übernachtungen in Zelten. Es finden hin und wieder auch Grillfeste statt. Auf dieser Fläche ist ein Hotel mit ca. 200 Zimmern geplant. Der Nachweis einer Fläche für einen solchen Stützpunkt innerhalb des Projektes Priwall Waterfront ist nicht möglich. Ein Ersatzstandort kann nach eingehenden Prüfungen auf den Flächen zwischen den Archiv-Gebäuden der Stadtbibliothek angeboten werden. Die Möglichkeit der Lagerung von Booten in den Sommermonaten innerhalb der neuen Flächen des SVH ist gegeben.

Der bestehende Mietvertrag wird von dem zuständigen Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften rechtzeitig vor Baubeginn gekündigt.

4.3 Campingplatz

Die Nutzung des Campingplatzes ist durch den Vermieter, den Kurbetrieb Travemünde, nach Rechtswirksamkeit der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes zu kündigen. Der Mieter ist vom Kurbetrieb entsprechend den Regelungen im Mietvertrag für die bestehenden baulichen Anlagen zu entschädigen. Die im Mai 2008 ermittelte Entschädigung von 199.000

EUR ist aufgrund des inzwischen verstrichenen Zeitraumes von über 2 Jahren zu aktualisieren.

4.4 Diverse kleinere Mietverhältnisse, die hauptsächlich zu Lagerzwecken in den einzelnen Hallen, zur Nutzung als Wohnmobilstellplätze, Wochenendhäuser u.ä. genutzt werden, sind von den Bereichen Schule und Sport bzw. Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften rechtzeitig vor Baubeginn zu kündigen.

Zu Punkt 5 der Beschlussvorlage:

Der Seglerverein Herrenwyk e.V. (SVH) ist Erbbauberechtigter des 5.898 m² großen Grundstückes Am Priwallhafen 12. Das Erbbaurecht endet am 30.04.2071, der Erbbauzins beträgt 1.455 EUR jährlich. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und zur Erfüllung des Kaufvertrages ist es erforderlich, die Fläche von dem Erbbaurecht frei zu stellen. Nach derzeitigem Planungsstand sollen an dieser Stelle die Promenade mit öffentlichem Marktplatz sowie Hafen- und Dünenvillen der Priwall Waterfront AG entstehen. Für die teilweise Erschließung der Promenade sowie die der verschiedenen neuen Gebäude mit ihren Läden und Restaurants einschließlich Wendehammer wird diese Fläche ebenfalls dringend benötigt (s. Anlage 5).

Die zu Beginn der Planungen angedachte Lösung zur Verlagerung des Vereins auf Flächen zwischen der Mecklenburger Landstraße und der südlichen Ecke des Passathafens in den Wald hinein, konnte nicht weiter verfolgt werden, da erhebliche Bedenken von Seiten des Naturschutzes und der Öffentlichkeit vorliegen, die von den politischen Vertretern in der gemeinsamen Informationsveranstaltung von Bau-, Wirtschafts-, Umwelt-, Kurbetriebs- und Schul- + Sportausschuss am 13.02.2009 bestätigt wurden. Dies sowie der Vorschlag zur Verlagerung auf eine Teilfläche des „Ochsenkopfes“ auf der Herreninsel wurde dem SVH mit Schreiben vom 17.03.09 durch den Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften mitgeteilt.

Daraufhin antworteten die vom SVH beauftragten Rechtsanwälte mit Schreiben vom 06.04.2009, dass eine Verlagerung außerhalb des Priwalls nicht im Interesse des Segler-Vereins läge und daher nicht in Betracht käme. Der SVH hat daraufhin einen eigenen Vorschlag unterbreitet. Dieser Vorschlag berücksichtigte jedoch nicht die im städtebaulichen Konzept Priwall Waterfront vorgesehene Erschließung des geplanten Hotels und der Kohlenhofbebauung. Bei Berücksichtigung dieser Erschließung und der städtebaulich erforderlichen Neuordnung der Promenade mit Slip- und Krananlage sowie den dazugehörigen Einrichtungen einschließlich Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge mit Trailer an dieser Ecke des Passathafens hätte der SVH wieder auf den ursprünglich vorgesehenen Standort verschoben werden müssen mit der Folge eines erheblichen Eingriffes in den Wald. Diesem Vorschlag konnte daher nicht gefolgt werden.

In mehreren weiteren Verhandlungen seit Sommer 2009 konnte nunmehr mit dem SVH Einigkeit über einen ca. 4.960 m² großen neuen Standort in unmittelbarer Nähe zum zukünftigen Seglerplatz erzielt werden (s. Anlage 2a). Auf diesem Standort ist die Unterbringung einer neuen Bootslagerhalle mit Mastenlager sowie der Seglermesse und der Vereinsräume geplant. Die Errichtung der Bootshalle und des Mastenlagers sowie die Herrichtung der Freiflächen würde der SVH in Eigenregie und auf eigene Kosten übernehmen. Da der SVH auf den Betrieb der am jetzigen Standort bereits vorhandenen Seglermesse in erster Reihe am Passathafen besteht, hat Herr Hollesen den Erwerb eines Gebäudes für diesen Zweck und für die Unterbringung der Vereinsräume angeboten. Die hierfür erforderliche Grundfläche von ca. 310 m² kann in das neue Grundstück integriert werden. Der SVH hat sich mit diesem Vorschlag einverstanden erklärt und darüber hinaus auch zugestimmt, dem Hafenmeister im 1. OG einen ca. 30 m² großen Raum zur Verfügung zu stellen. Ebenfalls denkbar für den Verein ist die Möglichkeit der Lagerung von Kanus des Vereins für Kanusport auf dem Grundstück in den Sommermonaten. Der SVH ist bereit, für den Erwerb des neuen Vereins- und Messe-Gebäudes maximal einen Preis von 1.300 EUR

pro m² Geschossfläche zu zahlen. Herr Hollesen schätzt den Herstellungspreis auf ca. 1.500 EUR. Dieser soll dadurch minimiert werden, dass das Gebäude an den SVH im "Rohbau"-Zustand veräußert wird und der Verein den Endausbau auf eigene Kosten übernimmt.

Das in Rede stehende Grundstück ist mit Vertrag vom 20.12.2007 an die Priwall Waterfront veräußert worden. Nach bisheriger Planung sollen auf dieser Fläche eine Hafenvilla errichtet und die notwendigen Stellplätze für die Hafen- und Dünenvillen nachgewiesen werden. Hierfür hätte die Hansestadt Lübeck einen Kaufpreis von ca. 385.400 EUR erzielt. Herr Hollesen ist bereit, dieses Grundstück für die Unterbringung des SVH frei zu geben. Dies bedingt den Wegfall von 9 Parkvilla-Grundstücken, auf denen dann die notwendigen Stellplätze errichtet und nachgewiesen werden müssten.

Hinsichtlich der Kostenverteilung hat der Bereich Liegenschaften dem SVH den folgenden Vorschlag unterbreitet:

- kostenfreie Übertragung des Grundstücks exkl. Erschließungskosten ins Eigentum des SVH
- Auszahlung der Entschädigungssumme in Höhe des gemeinen Wertes des Erbbaurechtes gemäß Gutachten des Gutachterausschusses in Höhe von 945.000 EUR (=Verkehrswert der baulichen Anlagen unter Einbeziehung des Bodenwertanteils des Erbbaurechtes)

Dieses Angebot hat einen Gegenwert von ca. 1.33 Mio. EUR.

Der SVH hat auf dieses Angebot hin mit Schreiben vom 07.04.2010 (s. Anlage 6) die folgenden Bedingungen für eine Verlagerung an den vorgesehenen Standort gestellt:

- kostenfreie Übertragung des Grundstückes ins Eigentum des SVH
- keine Erhebung von Erschließungskosten (ca. 43 EUR/m² = ca. 213.500 EUR)
- Auszahlung der Entschädigungssumme in Höhe des Wertes des Erbbaurechtes, der nach Auffassung des SVH nicht 945.000 EUR sondern 1.3 Mio. EUR beträgt (Wert der baulichen Anlagen plus Bodenwert - der reine Bodenwert kann hier nach Aussage des Gutachterausschusses jedoch nicht eingerechnet werden, da es sich lediglich um ein Erbbaurecht und nicht um Eigentum handelt)
- die Kosten für das von der Hansestadt Lübeck geforderte begrünte Dach und die Schalldämmung der Bootslagerhalle in Höhe von ca. 160.000 EUR werden nicht vom SVH getragen (Gründach und Schalldämmung sind erforderlich, da in der unmittelbaren Umgebung der neuen Halle Hotelappartements, Ferienwohnungen und / oder -Häuser entstehen werden)
- die reinen Herstellungskosten des Messegebäudes dürfen 1.300 EUR/m² GF nicht überschreiten

Geht man davon aus, dass es gelingt, die Herstellungskosten für das Vereins- und Messegebäude unter 1.300 EUR/m² GF zu halten, haben diese Forderungen einen Gegenwert von ca. 2.06 Mio. EUR. Damit liegt zwischen dem Angebot der Hansestadt Lübeck und den Forderungen des SVH eine Differenz von mindestens ca. **730.000 EUR** (vgl. Übersicht Anlage 7 und Schreiben SVH vom 10.05.10 Anlage 8).

Da aufgrund der geführten Gespräche und vor allem nach dem letztem Schreiben des SVH vom 07.04.2010 nicht zu erwarten ist, dass der Verein seine Forderungen wesentlich nach unten korrigieren wird und zudem noch ein gewisses Risiko besteht, dass es nicht bei den avisierten Mehrkosten von 730.000 EUR bleibt, schlägt die Verwaltung vor, das in § 20 Abs. 2 des Erbbaurechtsvertrages vereinbarte Heimfallrecht auszuüben. Darin heißt es: *„Dem Eigentümer steht das Recht zu, die Übertragung des Erbbaurechtes ganz oder teilweise auf sich oder einen Dritten zu verlangen, wenn durch Beschluss des Senates oder der Bürgerschaft eine Übertragung im öffentlichen Interesse gefordert wird.“*

Zu der Frage, ob im vorliegenden Fall ein öffentliches Interesse bejaht werden kann, hat sich der Bereich Recht wie folgt geäußert:

"Öffentliches Interesse ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der in jedem konkreten Einzelfall ausfüllungsbedürftig ist. Damit wird aber generell das Gesamtinteresse der staatlichen Gemeinschaft oder eines Teiles davon (etwa die Interessen einer Ortsgemeinschaft) im Gegensatz zum bloßen Einzelinteresse bezeichnet. Vorliegend dürfte mit der Umgestaltung des Passathafens also nicht überwiegend Individualinteressen verfolgt werden. Der von der Bürgerschaft beschlossene Masterplan Priwall formuliert das städtebauliche Entwicklungskonzept für eine Neuordnung des nordwestlichen Bereiches des Priwall. Er bildet die Grundlage und das Leitbild für die Entwicklung des Priwall für eine qualitative und nachhaltige städtebauliche und touristische Entwicklung. Als wesentliches Ziel des Masterplanes sind u.a. die Entwicklung eines Feriendorfes sowie die Attraktivierung und Aufwertung des Passathafens vorgesehen. Die Priwall Waterfront AG will diese Flächen im Rahmen des von der Bürgerschaft beschlossenen Masterplanes nunmehr entwickeln.

Die Priwall Waterfront AG verfolgt bei der Umgestaltung des Passathafens sicherlich keine öffentlichen Interessen, da sie diese vornimmt, um eigene Interessen wie Gewinnerzielung zu verfolgen. Zu berücksichtigen ist aber, dass die Hansestadt Lübeck die Seeseite des Priwalls touristisch entwickeln wollte und dafür als Grundlage den Masterplan beschlossen hat. Ziel war eine nachhaltige städtebauliche und touristische Entwicklung des Priwalls. Diese Ziele stellen öffentliche Interessen dar. Zur Umsetzung des Masterplans bedient sich die HL zwar der Priwall Waterfront AG, verfolgt damit aber nach wie vor die oben genannten Entwicklungsziele. Dass die Priwall Waterfront AG daneben eigene Ziele verfolgt, dürfte dabei keine Rolle spielen, solange die Ziele der Hansestadt Lübeck im Vordergrund stehen. Etwas anderes muss allerdings gelten, wenn die Umgestaltung des Passathafens für die mit dem Masterplan verfolgten Ziele nicht notwendig oder nicht in diesem Ausmaß vorgesehen war und im überwiegenden Interesse der Priwall Waterfront AG erfolgt. Es müsste also geprüft werden, in welchem Interesse der Passat-Hafen umgestaltet werden soll und ob damit die Ziele der Hansestadt Lübeck verfolgt werden."

Unstreitig dürfte danach das Bestehen eines öffentlichen Interesses an den Teilflächen sein, die für die öffentliche Promenade mit Marktplatz und zur tlw. Erschließung von Promenade sowie Hafen- und/oder Dünenvillen (inkl. Wendehammer) benötigt werden. Auf diesen Flächen befindet sich in Teilen die Bootslagerhalle des SVH. Für die restlichen Flächen sollte ebenfalls ein öffentliches Interesse bejaht werden können, da mit der Umgestaltung des Passathafens überwiegend die städtebaulichen Interessen und Ziele der Hansestadt Lübeck auf Grundlage des in 2005 beschlossenen Masterplanes verfolgt werden.

Dem SVH wäre bei Ausübung des Heimfallrechtes gemäß Erbbaurechtsvertrag eine Entschädigung in voller Höhe des gemeinen Wertes des Erbbaurechtes zu zahlen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist unter dem gemeinen Wert der Verkehrswert unter Berücksichtigung des Erbbaurechtsvorteils als Bodenwertanteil zu verstehen. Der Gutachterausschuss hat hierzu ein Gutachten erstellt und ist zu einem Verkehrswert bzw. gemeinen Wert des Erbbaurechtes von 945.000 EUR gekommen.

Es ist davon auszugehen, dass es bei Ausübung des Heimfallrechtes zu einem Rechtsstreitverfahren kommen wird, dessen zeitlicher Ablauf nicht vorhergesehen werden kann.

Zu Punkt 6 der Beschlussvorlage

In der Untersuchung zur „Durchlassfähigkeit der Seezufahrt zu den Lübecker Häfen“ vom 09. September 2008 wurde festgestellt, dass die Travemünder Enge insgesamt eine Schwachstelle im Kapazitätssystem der Lübecker Häfen darstellt. Der Bereich Lübeck Port Authority (LPA) hat daher in seiner Stellungnahme vom 15.12.2008 im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Änderung des FNP und erneut mit Schreiben vom 13.04.2010 gefordert, die aus hafenplanerischer Sicht langfristig notwendige Verbreiterung des Travewassers im FNP als Darstellung „Vorbehaltsfläche für Verbreiterung der Trave“

aufzunehmen. Die Nutzung „Freizeit und Erholung“ sollte mit einer zeitlichen Beschränkung dargestellt werden. Im Rahmen der Offenlegung der 98. Änd. des FNP sind Stellungnahmen der Hafenwirtschaft (Verein Lübecker Spediteure, Scandlines, LHG, Wasser- und Schifffahrtsverwaltung, Vereinigung Lübecker Schiffsmakler) mit gleicher Zielrichtung abgegeben worden.

Abgesehen davon, dass auf der Ebene des FNP die rechtliche Grundlage für eine zeitliche Beschränkung fehlt, sind die Möglichkeiten, eine Zweischiffigkeit bei Beibehaltung der Inhalte des Projektes Priwall - Waterfront vorzusehen, geprüft worden.

Der Bereich zwischen dem Seglerhafen vor dem Rosenhof bis zur Südermole wird als Travemünder Enge bezeichnet. Die Berücksichtigung eines Ausbaues zwischen der Autofähre und der Nord-West Spitze des Passathafens würde dazu führen, dass die beabsichtigte Bebauung des Kohlenhofes und der Hotelstandort entfallen würden. Beides würde für das Projekt Priwall - Waterfront in seiner Wirtschaftlichkeit in Frage stellen. Des Weiteren ist ein Zurückweichen der geplanten Bebauung an der Südermole skizziert und mit LPA und dem Investor besprochen worden. Eine Freihaltung von den erforderlichen Flächen würde zur Folge haben, dass die geplanten Gebäude nicht mehr in der ersten Reihe entstünden mit der Folge geringerer Einnahmen durch den Grundstücksverkauf für die Hansestadt. Darüber hinaus wäre die Fläche auf Kosten der Hansestadt neu zu gestalten und zu unterhalten. Die Verschiebung der geplanten Bebauung hätte weiterhin zur Folge, dass in zusätzliche Waldflächen eingegriffen werden müsste.

Aus den genannten Gründen ist auf der Ebene des Senates im Frühjahr 2009 entschieden worden, eine möglicherweise in 20 bis 30 Jahren erforderliche Zweischiffigkeit nicht zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit den Auswirkungen der derzeitigen Wirtschaftskrise sind erhebliche Rückgänge der Umschläge zu verzeichnen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die prognostizierten Zuwächse der Umschläge in den Lübecker Häfen, die Grundlage der Gutachten aus 2008 waren, sich um mindestens 5 Jahre verschieben werden. Die jetzige Entwicklung lässt den Bedarf für einen zweischiffigen Ausbau fraglich erscheinen.

Zu Punkt 7. der Beschlussvorlage:

Die beigegefügte Kostengegenüberstellung (siehe Anlagen 4a und 4b) folgt dem Beschlussvorschlag Nr. 5 (Ausübung des Heimfallrechtes und Entschädigung des SVH) und berücksichtigt damit die volle Einnahmeerzielung. Die kostenmäßigen Auswirkungen durch eine erforderlich werdende Änderung des Kaufvertrages im Hinblick auf die Rücknahme der Erschließungsmaßnahmen vom Investor in die Zuständigkeit der Hansestadt Lübeck sind hierin nicht berücksichtigt. Die der Priwall Waterfront AG im Rahmen der Kaufpreisgestaltung anteilig auf den Kaufpreis angerechneten geschätzten Erschließungskosten sollen künftig für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch die Hansestadt Lübeck verwendet werden.

Die Kostengegenüberstellung ist im Laufe des weiteren Planungsverfahrens ständig anzupassen und zu überprüfen. Es wird bei erheblichen Abweichungen unverzüglich berichtet, mindestens im Zusammenhang mit Beschlussvorlagen, die in direktem Zusammenhang mit dem Projekt/ den Planverfahren stehen.

Bereich 5.610 Stadtplanung in Zusammenarbeit mit
Bereich 2.280 Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften

Lübeck, den 02.06.2010

12	13	14	15	16
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
17	18	19	20	21
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
22	23	24	25	26
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
27	28	29	30	31
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
32	33	34	35	36
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
37	38	39	40	41
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
42	43	44	45	46
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
47	48	49	50	51
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
52	53	54	55	56
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
57	58	59	60	61
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
62	63	64	65	66
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
67	68	69	70	71
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
72	73	74	75	76
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
77	78	79	80	81
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
82	83	84	85	86
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
87	88	89	90	91
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
92	93	94	95	96
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
97	98	99	100	101
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
102	103	104	105	106
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
107	108	109	110	111
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
112	113	114	115	116
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
117	118	119	120	121
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
122	123	124	125	126
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
127	128	129	130	131
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
132	133	134	135	136
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
137	138	139	140	141
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
142	143	144	145	146
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
147	148	149	150	151
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
152	153	154	155	156
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
157	158	159	160	161
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
162	163	164	165	166
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
167	168	169	170	171
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
172	173	174	175	176
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
177	178	179	180	181
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
182	183	184	185	186
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
187	188	189	190	191
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
192	193	194	195	196
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
197	198	199	200	201
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
202	203	204	205	206
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
207	208	209	210	211
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
212	213	214	215	216
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
217	218	219	220	221
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
222	223	224	225	226
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
227	228	229	230	231
NAME	NAME	NAME	NAME	NAME
232	233	234	235	2



Städtebauliches Konzept Priwall Waterfront – Erdgeschossenebene (Stand Mai 2010)

[illegible]

Städtebauliches Konzept Priwall Waterfront – Erdgeschossenebene (Stand Mai 2010)

Familienurlaub für Jedermann

Übernachtungsmöglichkeiten mit großer Angebots-Vielfalt

Pent-house	Wasserblick
Hafenwohnung (6+2) SW	Wasserblick
Hafenwohnung (4+2) SW	Wasserblick
Hafenwohnung (2+2) SW	Wasserblick
Ferienhaus 8DL (Mars 92 SW)	
Ferienhaus 6BL (Mars 77 S)	
Ferienhaus 6DL (Mars 68 S)	
Ferienhaus 4BL (Skamidsø 51)	
Hafenwohnung (4 / 2+2)	Seitenwasserblick
Studio-Villa (2+2)	
Low Budget Wohnung (Kr)	
Low Budget Hotelapartment (Kr)	

Gegenüberstellung Erlös und Kosten des Grundstücksverkaufs

Verkaufserlös (ca. 73.000 m²), 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, Juni 2008)	-51.156 €	
/./ Kosten der Flächenfreilegung		
- Verlegung Kran-/Slipanlage	-440.000 €	
- Entschädigung Seglerverein (945.000 EUR Entschädigung bei Ausübung Heimfallrecht, Rest Prozesskosten)	-1.000.000 €	
- Abbruchkosten Seglerhalle	-60.000 €	
- Entschädigung Auflösung Mietvertrag Gaststätte (Verhandlungen sind beendet, BÜ-Beschluss vom 25.03.2010 liegt vor)	-275.000 €	
- Entschädigung Auflösung Mietvertrag Campingplatz	-199.000 €	
- Entschädigung Auflösung Mietverhältnis Haus 6 Priwall-Krankenhaus	-11.500 €	
- Erwerb einer Teilfläche von den Stadtwerken (inkl. 5% Nebenkosten)	-57.750 €	
/./ Eigenanteil Ausgleichsmaßnahmen	-30.000 €	
/./ Neubau Sanitäranlagen, Lager, Hafenmeisterbüro für BgA Passathafen (geplant ist ein Gebäude mit einer BGF von 400 m² am neuen Seglerplatz)	-1.000.000 €	
Gesamtkosten		-4.924.406 €
Überschuss		1.275.594 €

Kapitalisierung künftiger Erträge der Hansestadt Lübeck

Mehreinnahmen Kurabgabe (bezogen auf 1.700 Betten und 344.000 Übernachtungen pro Jahr im Projekt Waterfront - ohne Krankenhaus und Feriendörfer)	505.120 €
Zusätzliche Wertschöpfung für Hansestadt Lübeck (nach Angaben des DWIF = 2,5 % der touristischen Gesamtumsätze (netto) in Höhe von 20,3 Mio. EUR)	507.800 €
Mehrerlöse p.a.	1.012.920 €
./. Mindereinnahmen Miete / Erbbauzins	-206.563 €
./. Abschreibungen Uferpromenade, Kran-/Slipanlage, Sanitäranlagen, Hafenmeisterbüro, Nebengebäude (30 Jahre)	-108.000 €
./. Instandhaltungskosten (1%) von den Herstellungskosten der Neuanlagen	-75.250 €
+ ersparter Instandhaltungsaufwand f. Wege, Gebäude und Anlagen	10.000 €
Ertrag	633.107 €
Barwert (kapitalisiert, 30 Jahre, Zinssatz 5 %)	9.732.121 €