



Lübeck, 22.03.2013

Bericht

Bereiche:

1.203 - Beteiligungscontrolling

Bearbeitung: Jesko Beyer (E-Mail: jesko.beyer@luebeck.de Telefon: 122-2035)

Auflösung der Grundstücksgesellschaft der Kurhausbetriebe Travemünde mbH

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.04.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
23.04.2013	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Gemäß Hauptausschussbeschluss vom 14.09.2010 hat die Grundstücksgesellschaft der Kurhausbetriebe Travemünde mbH mit dem Kurhaus-Grundstück die letzte von ihr verwaltete Liegenschaft veräußert. Die Gesellschaft hat nun keine Aufgaben mehr. Für die Sitzung des Aufsichtsrats am 16.04.2013 ist die Empfehlung der Auflösung der Gesellschaft vorgesehen (Ergebnis der Aufsichtsratssitzung wird nachgereicht).

Dem nach § 45 b Gemeindeordnung für Beteiligungsangelegenheiten zuständigen Hauptausschuss wird hiermit Bericht erstattet.

Verfahren:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:

☐
☒

Ja

Nein, Belange nicht betroffen

Begründung:

Bericht:

Zusammenfassung

Gemäß Hauptausschussbeschluss vom 14.09.2010 ist das vertragliche Verkaufsrecht über das letzte Grundstück der Gesellschaft ausgeübt worden. Durch den Verkauf des Grundstücks ist in der Gesellschaft ein Gewinn entstanden, der an die Hansestadt Lübeck ausgeschüttet wird. Da die Gesellschaft ihren satzungsmäßigen Zweck erfüllt hat, kann sie nun aufgelöst werden.

Erfüllung des Gesellschaftszwecks

Die Grundstücksgesellschaft der Kurhausbetriebe Travemünde mbH wurde 1919 unter der Firma „Seebadeanstalt Travemünde“ gegründet. 1950 erwarb die Hansestadt Lübeck die Gesellschaftsanteile zu 100 % mit der Absicht, insbesondere das Kurhaus-Hotel, die Kurhaus-Klause sowie die Hotels Hansa und Augusta wieder für den Fremdenverkehr herzustellen, nachdem die Gebäude bis 1945 nacheinander als Lazarett und Flüchtlingsunterkunft

genutzt und dann bis 1948 von der Besatzungsmacht beschlagnahmt worden waren. Zum Firmenvermögen gehörten die folgenden Grundstücke:

1. Kurhaus	
2. Arkadenhaus	
3. Schweizerhaus	
4. Kurhaus-Klausen	19.822 m ² (Pos. 1 bis 5)
5. Garagen	
6. Wäscherei	
7. Gärtnerei	5.182 m ² (Pos. 6 und 7)
8. Hotel-Hansa	1.455 m ²
9. Hotel Augusta	1.017 m ²
10. Hotel Marienlust	1.299 m ²
11. Hotel Fürstenhof (verkauft 1950)	<u>2.180 m²</u>
	<u>30.955 m²</u>

Die Aufgaben der Gesellschaft sind in § 3 des Gesellschaftsvertrages definiert:

„Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung der Grundstücke der Kurhausbetriebe Travemünde und anderer dem Fremdenverkehr dienender Einrichtungen sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehender Geschäfte.“

Während 1961/62 auf den Grundstücken Arkadenhaus und Schweizerhaus die Hansestadt Lübeck – Kurverwaltung Travemünde – im Wege eines Erbbaurechts den Kursaalneubau nebst Hoteltrakt errichtete, erfuhren die Grundstücke der Hotels Hansa, Augusta und Marienlust durch die Änderung des Bebauungsplanes infolge des Neubaus des Maritim-Hochhauses eine Abwertung. Die Gebäude wurden abgerissen. Die Grundstücke sind seitdem nur noch als öffentliche Grünanlagen (gelegen zwischen Außenallee und Strandpromenade) ausgewiesen und inzwischen durch einen Tauschvertrag an den Kurbetrieb Travemünde übergegangen, der dafür Grundstücksteile zur Verfügung stellte, die für den Neubau des AROSA-Hotels benötigt wurden.

Das Erbbaurecht zugunsten der Kurverwaltung Travemünde am Grundstück des Kursaalgebäudes wurde aus Gründen der Arrondierung der Grundstücksverhältnisse bereits 1982 wieder aufgehoben. Für die Gebäudesubstanz zahlte die Grundstücksgesellschaft eine Entschädigung, aus der die noch heute bestehenden Restschulden der Grundstücksgesellschaft in Höhe von T€ 444 (Stand 31.12.2012) resultieren.

Die Grundstücke der ehemaligen Gärtnerei und Wäscherei des Kurhaus-Hotels in der Bertlingstraße 10–12 wurden 1990 verkauft. Auf dem Grundstück entstanden 42 Mietwohnungen, die 1991 bezugsfertig wurden.

Das Grundstücksvermögen der Gesellschaft konzentrierte sich nun auf den Kurhauskomplex, der bis 1981 von einer Tochtergesellschaft des Casino Travemünde bewirtschaftet worden war. Es folgte als Pächterin die Maritim-Gesellschaft, die das Kurhaus-Hotel einschließlich des Kursaalgebäudes bis zum 30.09.2000 betrieb. Der Pachtvertrag über die Kurhaus-Klausen, die getrennt vom Kurhaus-Hotel bewirtschaftet wurde, endete ebenfalls im Herbst 2000.

Nach dem Ende der Pachtverträge waren sowohl die Ausstattung als auch die Gebäudesubstanz des Komplexes erneuerungsbedürftig. Mit dem Hamburger Unternehmen Deutsche Immobilien wurde ein Investor gefunden, der den Altbau des Kurhaus-Hotels unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes aufwendig restaurierte, den Kursaalanbau durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzte und für das so neu entstandene AROSA-Hotel eine Pächtergesellschaft einbrachte.

Im Juli 2000 wurde mit der als Investor auftretenden Gesellschaft Deutsche Immobilien Kurhaus-Hotel Travemünde GmbH & Co. KG ein Erbbaurechtsvertrag über das Grundstück ge-

schlossen, der ein Ankaufsrecht für die Erbbaurechtsnehmerin vorsah. Mit Vertrag vom 27. Dezember 2006 verkaufte Deutsche Immobilien die Gesellschaftsanteile an der Kurhaus-Gesellschaft an die dänische K/S TRAVEMÜNDE. Dabei wurde das Ankaufsrecht der Erbbaurechtsnehmerin durch ein Verkaufsrecht für die Erbbaurechtsausgeberin ergänzt.

Mit Beschluss vom 14.09.2010 beauftragte der Hauptausschuss den Bürgermeister als Gesellschaftervertreter, die Ausübung dieses Verkaufsrechts zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu veranlassen. Das Verkaufsrecht, das vertragsgemäß nicht vor dem 1. September 2010 ausgeübt werden konnte, machte die Geschäftsführung der Grundstücksgesellschaft daraufhin mit Schreiben vom 15. Oktober 2010 gegenüber der Erbbaurechtsnehmerin geltend. Nach langwierigen Verkaufsverhandlungen wurde am 27. September 2012 ein Kaufvertrag über das Erbbaugrundstück geschlossen. Die Zweckbindung des Grundstücks für den ganzjährigen Betrieb eines hochwertigen Hotels sowie besondere Verpflichtungen der Käuferin zur Nutzung wurden langfristig (entsprechend der Dauer des Erbbaurechtsvertrages) vertraglich festgeschrieben. Der Eigentumsübergang auf die Käuferin erfolgte nach Zahlung des Kaufpreises am 15. November 2012.

Der im Wesentlichen durch die Vereinnahmung des Kaufpreises entstandene Jahresgewinn 2012 der Gesellschaft i. H. v. T€ 2.519 wird nach Feststellung des Jahresabschlusses 2012 (voraussichtlich: 16.04.2013) an die Gesellschafterin Hansestadt Lübeck ausgeschüttet. Zugleich wird eine noch bestehende Verbindlichkeit der Hansestadt Lübeck gegenüber der Gesellschaft i. H. v. T€ 752 (Stand 31.12.2012) getilgt.

Mit dem Verkauf des Erbbaugrundstücks hat die Grundstücksgesellschaft der Kurhausbetriebe Travemünde mbH ihr gesamtes Betriebsvermögen aufgegeben. Sie hat keine Aufgaben mehr. Die Gesellschaft kann liquidiert werden.

Auflösung der Gesellschaft

Die Auflösung der Gesellschaft geschieht in drei Schritten:

- Auflösung durch Auflösungsbeschluss der Gesellschafterversammlung,
- Abwicklung und
- Löschung.

Es wird angestrebt, die Gesellschaft zum 1. Mai 2013 aufzulösen.

Die Auflösung ist öffentlich bekanntzumachen, und es hat ein sogenannter Gläubigeraufruf zu erfolgen. Mit dem Gläubigeraufruf beginnt das gesetzliche Sperrjahr, vor dessen Ende die Abwicklung nicht abgeschlossen werden darf. Die Gesellschaft trägt während dieser Zeit in der Firmenbezeichnung den Zusatz „in Liquidation“ („i. L.“). Während der Liquidation bezieht sich der Gesellschaftszweck auf die Abwicklung des Gesellschaftsvermögens, nämlich die Begleichung der Verbindlichkeiten, die Einziehung der Forderungen und Veräußerung ggf. noch vorhandenen Anlage- oder Umlaufvermögens. Für die laufenden Kosten der Liquidationsphase wird im Jahresabschluss 2012 eine ausreichende Rückstellung gebildet. Ein nach Ablauf des Sperrjahres ggf. verbleibendes Eigenkapital würde an die Gesellschafterin Hansestadt Lübeck ausgeschüttet.

Anlagen :

keine

Bürgermeister Bernd Saxe