



**Antwort des FB 2 und des Koordinierungsbüros Wirtschaft in
Lübeck GmbH (KWL)
zu TOP 3.2 - Fragenkatalog von AM Herrn Zander betr. Projekt
"Kailine"**

Allgemeine Vorbemerkung:

Der vorliegende Berichts- bzw. Anfragewunsch betrifft den Zuständigkeitsbereich einer städtischen Gesellschaft. Die Anfrage bzw. der Berichtsauftrag ist deshalb zuständigkeitshalber an diese Gesellschaft weitergeleitet worden und die Beantwortung der gestellten Fragen ist durch die KWL GmbH am 05.11.2013 dem Fachbereich übersandt worden.

Aufgrund der Tatsache, dass städtische Eigengesellschaften keine eigenen Berichte in die Gremien der Hansestadt Lübeck einbringen können und dieses nur dem Fachbereich möglich ist, geschieht dieses mit dem Deckblatt des Fachbereiches Wirtschaft und Soziales. Der Fachbereich Wirtschaft und Soziales weist darauf hin, dass für Inhalte und Umfang der Antworten ausschließlich die Gesellschaften selbst verantwortlich sind. Der Fachbereich Wirtschaft und Soziales wird zu den einzelnen Anfragen bzw. Berichten nur dann eigene Anmerkungen machen, wenn auch städtische Verwaltungseinheiten von gestellten Fragen betroffen sind und zu den Mitteilungen der Gesellschaften entsprechende Ergänzungen notwendig sind.

Die Fragen 80 und 83 wurden vom Bereich 2.280 Liegenschaften beantwortet.

Zu Frage 84 ist ein Schreiben des RA Groth aus Hamburg beigelegt.

Anlage 1

Die Antworten

Anlage 2

Schreiben des RA Groth aus Hamburg

Beantwortung Anfrage Hauptausschussmitglied Andreas Zander

Hauptausschuss am 29.10.2013

1. Die Unterlagen von DCP wurden im Februar 2010 erworben.
2. Primär galt es Ende 2009 den Masterplan bzw. die Rechte daran zu sichern, da der sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan bzw. dessen Entwurf maßgeblich auf diesem Masterplan basierte. Ohne das Eigentum an diesem Masterplan und dessen Urheberrechte wäre eine Fortführung des Bebauungsplanes nicht möglich gewesen. Die Chancen das Projekt ohne DCP fort zu führen sollten gewahrt bleiben.
3. Die Unterlagen wurden für 297.500 T€ brutto erworben, 250 T€ netto.
4. Der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung der KWL haben am 10. Dez. 2009 den Ankauf sämtlicher Unterlagen beschlossen.
5. Zusätzlich zum Aufsichtsrat der Bürgermeister, der Bausenator und der Wirtschaftssenator sowie das Beteiligungscontrolling, letztere auch in der Sitzung als Gesellschaftervertreter anwesend und in der Gesellschafterversammlung zustimmend.
6. Erstmals wurde über die Möglichkeit, dass die KWL in eine Projektierung einer Entwicklung der NWHI einsteigen könnte im Aufsichtsrat am 10. Dez. 2009 berichtet. Im Aufsichtsrat am 10. Juli 2010 wurde dann konkreter zu einem möglichen Projekt und nächsten Entwicklungsschritten berichtet und dieser Bericht zur Kenntnis genommen. Dieser Zeitpunkt kann als „Beginn“ des KaiLine Projektes angesehen werden. Kurz zuvor am 6. Juli wurde mit Vertretern aus der Politik (auch der CDU) und der Verwaltung die Hafencity Hamburg und deren Geschäftsführung besucht. Am 24. September 2010 wurde vom Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung beschlossen, die Geschäftsführung der KWL möge einen Erschließungsvertrag und Vermarktungsvertrag für die NWHI mit der HL schließen.
7. Der Aufsichtsrat und der Gesellschafter
8. Für die Expo Real in 2011 wurden die Werbematerialien am 6. Sept. 2011 in Auftrag gegeben.
9. Durch die Geschäftsführung der KWL GmbH.
10. Es wurde im Aufsichtsrat der KWL GmbH fortwährend zum Projekt berichtet und dem Fortgang zugestimmt. Mit der Verwaltungsspitze wurde dann im August / September 2011 abgestimmt, dass die Expo Real 2011 als Startschuss für das Projekt genutzt werden soll. Eine positive Beschlussfassung durch die Bürgerschaft war eine dafür notwendige Voraussetzung. Im Aufsichtsrat der KWL wurde dies auch am 23. September mitgeteilt und beschlossen.
11. Die ersten Kalkulationen, unter anderem auch die für die Bürgerschaftssitzung 2011 sah eine 2%ige Inflationsverzinsung sowohl für die Kosten als auch für die Verkaufspreise vor. Das war und ist eine gängige Vorgehensweise um Kosten- und Preissteigerungen gerecht zu werden. Die Steigerung bei den Verkaufspreisen ist nach Kritik aus der Politik aus späteren Kalkulationen herausgenommen worden.
12. Es gibt kein Gutachten der DCP zu der verkehrlichen Erschließung. Der Masterplan zeigt in einigen Darstellungen eine Erschließung über eine Kreuzungsvariante.
13. Die KWL GmbH hat gemeinsam mit der Verkehrsplanung HL schon erste Erschließungsentwürfe erstellen lassen, als DCP noch involviert war. Ende Juli 2009 wurde ein entsprechender Antrag auf Förderung beim Land eingereicht. Die Aufgabe der äußeren Erschließung war im Vertrag mit DCP Angelegenheit des Verkäufers. Ziel der Verkehrsplanung war es, mit einer Erschließung der NWHI auch den gesamten Knotenpunkt zu optimieren und Fuß- und Radwege entlang des Wassers hin zur MuK neu zu gestalten. Diese aufwendige Erschließungsvariante wurde als förderfähig angesehen und erst im Sept 2011 kam das Signal aus Kiel, dass diese Variante doch nicht gefördert werden würde. Daraufhin wurde eine einfache Variante gewählt, die sich ausschließlich auf den Knotenpunkt konzentrierte und keine Straßenverlegungen (Lastadie) und neue Fuß- und Fahrradwege vorsah.
Da die Flächen der äußeren Erschließung nicht Teil des B-Planes sind, wurden die Gutachten auch nicht vorgelegt. Sie wurden erst auf explizite Nachfrage aus der Politik im Juli 2013 fragenden Fraktionen übermittelt. Es wurden dann auch neue Berechnungen erstellt, die bestätigt haben, dass die Reduzierung auf die kleine Variante fast identische verkehrliche Ergebnisse zeitigt. Diese wurden Mitte August 2013 an die nachfragende Fraktion verschickt.
14. Das erste Gutachten aus 2011 wurde allen Fraktionen Ende Juli 2013 zugesandt. Das überarbeitete Gutachten dann am 15. August unter anderem auch dem baupolitischen Sprecher der CDU.
15. Siehe Punkt 13.
16. Nein
17. Siehe Punkt 16.
18. Siehe Punkt 16.

Beantwortung Anfrage Hauptausschussmitglied Andreas Zander

Hauptausschuss am 29.10.2013

19. Siehe Punkt 16.
20. Es gibt keine Untersuchungen. In den geführten Gesprächen mit DCP wurde darauf hingewiesen, dass die Media Docks eine gesonderte Stellplatznachfrage haben (77 Kurzparkerstellplätze). Diese mussten im Gesamtkonzept berücksichtigt werden. Kurzparkerstellplätze sollten im Straßenraum entstehen.
21. Siehe Punkt 20.
22. Siehe Punkt 20.
23. Siehe Punkt 20.
24. Es wurde kein zusätzliches Personal eingestellt. Mit dem Projekt haben sich als Projektleiter Ulf Hahn, als Marketing und Vertriebsteam, Frau Haenitsch und Frau La Ferrera, und als technischer Projektbetreuer Herr Birkhahn beschäftigt. Für die technische Betreuung sollte zusätzliches Personal befristet eingestellt werden. Das kam nach dem Stocken des Projektes Anfang 2013 nicht mehr zum tragen.
25. Es sind über den gesamten Projektverlauf Mitte 2010 bis Sept 2013 ca. 250 T€ Personalkosten für das Projekt auf Seiten der KWL für das vorhandene Personal angefallen.
26. Keine neuen Verträge
27. Herr Hahn ist weiterhin kfm. Leiter und fachlicher Vorgesetzter vieler Bereiche bei der KWL. Frau Haenitsch beendet die HEG und widmet sich augenblicklich der Entwicklung und Vermarktung des Ostsee Karrees / Wohngebietsentwicklung in Travemünde. Herr Birkhahn ist mit anderen Gewerbegebietsentwicklungen mehr als ausgelastet.
28. Niemandem
29. Siehe Punkt 28.
30. Mit so ziemlich allen Fraktionen und Einzelmitgliedern in der Bürgerschaft. Mit allen relevanten Wirtschaftsverbänden.
31. Der Geschäftsführer und der Projektleiter
32. Nichts! Das Projekt wurde aus Sicht der KWL vorgestellt und es wurde für eine Umsetzung des Projektes geworben.
33. Nein
34. Es gab eine Veranstaltung in den Media Docks, bei der alle Fraktionen eingeladen wurden. Dort wurde Wasser, Kaffee und Kuchen gereicht. Für das Architekturforum wurde im Rahmen der öffentlichen Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse der dafür genutzte Raum einen Abend zur Verfügung gestellt. Das Architekturforum tagte einen Sonntagnachmittag zu dem Thema Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel und der Roddenkoppel in den Media Docks mit einer öffentlichen Veranstaltung, bei der Befürworter und Gegner der KaiLine Entwicklung präsentieren und diskutieren konnten. Der Raum wurde kostenfrei zur Verfügung gestellt. Bis auf die Bewirtung von 35,10 € sind keine direkten Kosten angefallen.
35. Bewilligt durch den Projektleiter, die KWL.
36. Der Projektleiter und Teile des Projektteams.
37. Seit September 2011
38. Rundmail an einen Projektentwickler- und Investorenpool mit Hinweis auf das „KaiLine“-Projekt auf der Expo und Versendung von Einladungshinweisen an ausgewählte Investoren für den 4.10 um 12 Uhr am Expo-Stand zur Enthüllung des Projektnamens von „KaiLine“. Zwei Pressemitteilungen : 1 x LN und 1 x Immobilien Zeitung am 4.10. Es wurde mit einem größeren Plakat am Lübeck Stand geworben.
39. Sehr großes Interesse, zufriedenstellende Rückmeldungen, alle Bewerber auf die ersten beiden Grundstücke 3a und 5B haben das Projekt auf der Expo kennengelernt. Die beiden ausgewählten Investoren (Schlüssen und Wernekinck) haben bereits dort ihr Interesse signalisiert.
40. Die Interessensbekundungen führten zu den Geboten für die ersten beiden Grundstücke 3a und 5b und zum Anhandgabevertrag. Außerdem gab es bereits in 2011 etliche Nachfragen zu Hotelstandorten auf der KaiLine (speziell für die Spitze).
41. In 2011 und 2012 konzentrierte sich seitens der Wirtschaftsförderung und der KWL der Messeauftritt auf das Projekt KaiLine. Zusätzlich wurden folgende Projekte beworben: 2012: Ikea Standort, Hotelstandorte, Gewerbepark am Flughafen, Skandinavienkai und deren Gewerbegebiete, Thema Fehmarn Belt Querung, Einzelhandelsstandort Lübeck, Büroimmobilien, Standort für erneuerbare Energien (siehe Vestas), Wehdehof, Grundstücke an der ehem. Werftstraße.
2011: Aqua Top, Ikea, Gewerbepark am Flughafen, Skandinavienkai, letzte Grundstücke Hochschulstadtteil, Logistikstandort Lübeck, Thema Fehmarn Belt Querung, Einzelhandelsstandort Lübeck, Büroimmobilien, Standort für erneuerbare Energien (siehe Vestas), Wehdehof, Grundstücke an der ehem. Werftstraße, Bahnhofsflächen Aurelis

Beantwortung Anfrage Hauptausschussmitglied Andreas Zander

Hauptausschuss am 29.10.2013

42. Seit 2001 (Wifö)
43. Seit drei Jahren gibt es einen gemeinschaftlichen Stand „Schleswig Holstein“, bei dem die Städte Kiel und Lübeck sowie das Land Schleswig-Holstein vertreten durch die WTSH (mit weiteren kommunalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften als Unteraussteller) einen jeweils gesonderten Bereich besetzt haben. Alle haben private Entwickler, Investoren usw. als Unteraussteller, die auf diesen Ständen auch für sich werben können und spezielle Projekte vermarkten können. In 2013 waren das bei auf dem Lübeck Stand: Schütt GmbH, PPF Immobilien GmbH, GEV Gesellschaft für Entwicklung und Vermarktung (Frank Gruppe Thema Entwicklung Fischereihafen)
44. Die Gesamtkosten für den Stand liegen ohne die Reisekosten immer bei ca. 40 T€.
45. Die Geschäftsführung
46. Die Kosten seit 2010 bis 2013 liegen für die KWL bei 109.800,- € und für die Wirtschaftsförderung bei 53.300,- €. Die zwei Jahre zuvor fielen ungefähr gleich hohe Kosten an. Davor hatte Lübeck nur einen kleinen Stand unter vielen auf dem Schleswig Holstein Stand, was deutlich günstiger, aber auch deutlich unscheinbarer war.
47. Bei der KaiLine wurden auf der Expo sämtliche Investoren aus der ersten Ausschreibungsrunde akquiriert. Das Projekt Aqua Top wurde dort vorgestellt und der jetzige Investor dort gewonnen. In der Vergangenheit konnten insbesondere Hotelinvestoren aber auch andere Investoren für den Standort Lübeck gewonnen werden (Atlantic, B&B Hotels, Motel One, Cafe del Sol, Schlachthof, Bader Grundstück (Lohmühle), Hiller Fläche an der Grappengießer Straße; DB Park am Bahnhof, deutsche Reihenhäuser Hansestraße).
48. Direkt auf der Messe wurden keine Verträge in den vergangenen Jahren geschlossen. Die Messe dient als Treffpunkt und speziell zur Vermarktung neuer und bestehender Entwicklungsprojekte.
49. Die KWL ist auf keinen weiteren Messen vertreten.
50. Diese variiert von Jahr zu Jahr. In 2013 waren es vier Mitarbeiter der KWL und drei der Wirtschaftsförderung sowie ein städtischer Mitarbeiter.
51. Die Geschäftsführung, Ansiedlungsbetreuer der Wifö, eine Assistentin der Wifö, Projektbeteiligte von zu vermarktenden Projekten, der Bürgermeister und die Liegenschaften
52. Die Kosten entstehen durch die Flüge, ca. 300,- € und die Unterkünfte für zwei bis drei Nächte á 130,- € pro Nacht.
53. Das Oktoberfest in München ist nicht Bestandteil des Messeauftritts der KWL/Wifö. Die Aktivitäten des Standpersonals außerhalb der Arbeitszeit sind Privatangelegenheiten und unterliegen dem Persönlichkeitsschutz.
54. Siehe Punkt 53
55. Siehe Punkt 53.
56. Keine Kosten zu lasten der KWL
57. Siehe Punkt 56.
58. Die KWL hat in 2011 im Rahmen der Vermarktungsaktivitäten in Bezug auf die Hotelstandorte in Lübeck und Travemünde an dem Hotelforum in München teilgenommen. Die Wirtschaftsförderung ist zur Erfüllung ihres Gesellschaftszweckes laufend auf Präsentationsveranstaltungen vertreten.
59. Die Kosten für das Hotelforum in 2011 beliefen sich auf 2.975 €. Das Budget bei der Wirtschaftsförderung für derartige Veranstaltungen beläuft sich in 2013 auf insgesamt 12.350 €. Alle anderen Veranstaltungen sind Drittmittel finanziert.
60. Der Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung ist im Bundesvorstand der Wirtschaftsförderungsgesellschaften (DVWE) und in der „Fachkommission Wirtschaftsförderung des Deutschen Städtetages“ vertreten. Er trifft sich mit regelmäßig mit Kollegen; natürlich auch mit den Kollegen aus Dortmund.
61. Sollte der Fragesteller auf das Treffen mit dem Dienstleistungszentrum in Dortmund anspielen, das in der Aufsichtsratssitzung der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH am 08.12.2010 avisiert wurde, so fand dieses Treffen am 24.01.2011 statt.
62. An diesem Treffen nahm Frau Heidi Näpflein als Vertreterin des Aufsichtsrates der Wirtschaftsförderung Lübeck, Herr Senator Schindler als Gesellschaftervertreter und der Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, Herr Gerdes, auf Lübecker Seite teil. Von den Dortmunder Kollegen nahmen u.a. der Geschäftsführer, Herr Mager, sowie der Leiter des Dienstleistungszentrums Wirtschaft, Herr Eller, teil.
63. Reisekosten in Höhe von € 217,95.
64. Geschäftsführung

Beantwortung Anfrage Hauptausschussmitglied Andreas Zander

Hauptausschuss am 29.10.2013

65. Das Treffen wurde von allen Beteiligten gewünscht.
66. Von Seiten der KWL und des Wirtschaftssenators wurde für das Projekt geworben. Es wurde wie auch allen Fraktionen der Bürgerschaft vorgestellt (Siehe Punkt 34).
67. Die KWL ist im Rahmen ihres Objektes „Gesamthafen“ darum bemüht, die restlichen noch freien Flächen zu vermieten. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden - wie es in der Branche üblich ist – Anzeigen geschaltet. Neben der LN spielen auch Magazine mit regionalem Charakter eine wichtige Rolle als Multiplikator. "Treffpunkt Mittelstand" wird in diesem Zusammenhang als geeignetes Medium angesehen, weil es den Mittelstand in Lübeck anspricht, der für diese Immobilie als Zielgruppe definiert wurde.
68. Die KWL wird regelmäßig von Medien angesprochen, Anzeigen zu schalten. Vor diesem Hintergrund wurde die KWL im Rahmen von Akquisitionsbemühungen darüber informiert, dass das in Rede stehende Magazin nach längerer Zeit wieder neu aufgelegt werden sollte.
69. Die Kosten für die Anzeige beliefen sich auf 650,- € netto.
70. Die Geschäftsführung der KWL und der Vorsitzende der MIT
71. Siehe Punkt 69.
72. Ja. Das haben wir bei allen redaktionellen Beiträgen in allen Möglichen Zeitungen und Magazinen getan.
73. Nein
74. Nein nicht standardmäßig. In dem vorliegenden Fall entspricht der Leserkreis unserer Zielgruppe.
75. Siehe Punkt 74
76. Siehe Punkt 74.
77. Nein
78. Die Kosten für externe Leistungen betragen Stand Mitte Oktober 590 T€ brutto.
79. Die KWL hat in der 41. KW einen Brief an Herrn Sellerbeck und Herrn Vorkamp geschickt, in dem eine Unterstützung angeboten wurde. Herr Sellerbeck und Herr Vorkamp sind zwei Personen, die an dem alternativen WHIN Konzept mitgewirkt haben und beide bei der BIRL aktiv waren. Da es bisher unserer Kenntnis nach keine andere Gruppierung, Verein, Gesellschaft oder ähnliches gibt, die sich für eine alternative Entwicklung interessieren, haben wir diese beiden gewählt. Ein erstes Gespräch am 8.11.2013 ist vereinbart, um bestehende Fragen seitens einer alternativen Entwicklung zu beantworten.
80. Prüfung des Konzeptes, Koordinierung der Abstimmung mit den städtischen Bereichen und Vorbereitung der Entscheidungsvorlage
81. Das hängt von dem Erfolg einer alternativen Entwicklung ab.
82. KWL hat die Arbeiten dazu eingestellt.
83. Wenn ein Investor bereit steht und die Finanzierung nachgewiesen ist.
84. Sowohl die Verwaltung als auch die KWL stuft das Risiko gering ein. Ein Restrisiko besteht bei jeder Klage.
85. Siehe 85.
86. Der Investor war in die schwierige politische Situation und eine eventuell fehlende Mehrheit für einen Verkaufsbeschluss stets mit eingeweiht. Der Anhandgabevertrag sagt ja ganz explizit, dass die Bürgerschaft nicht verkaufen muss.
87. Der Anhandgabevertrag
88. „Durch die Anhandgabe übernimmt die Hansestadt Lübeck keine Verpflichtung, dem Investor die Grundstücke zu veräußern, zu sichern oder anderweitig zu überlassen. Die endgültige Entscheidung über den Verkauf an den Investor trifft die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.“
89. Bereich Liegenschaften, Bereich Recht und Projektleitung KaiLine KWL
90. Bereich Recht
91. Dass dieser so abgeschlossen werden kann und den Vorgaben des Bürgerschaftsbeschlusses Rechnung trägt.
92. Bisher nichts Abschließendes. Es wurden Gespräche geführt, um eventuell entstehenden Schaden von der Hansestadt Lübeck abzuwenden oder diesen zumindest zeitlich in die Zukunft zu schieben. Hierzu gibt es eine Vorlage für den kommenden Wirtschaftsausschuss, Hauptausschuss und die Bürgerschaft.
93. Vereinbart wurde wie unter 92. Geschrieben nichts. Gespräche wurden auf der Expo Real vom Bürgermeister und dem Prokuristen der KWL mit dem Investor geführt.
94. Wiederholung Punkt 92.
95. Wiederholung Punkt 93.
96. Es gab keinerlei Entscheidung. Das erlaubt die aktuelle Bürgerschaftsbeschlusslage gar nicht.

Beantwortung Anfrage Hauptausschussmitglied Andreas Zander

Hauptausschuss am 29.10.2013

97. Nein. Es wurde lediglich abgewogen, ob der Investor prinzipiell Interesse hätte, wieder in das Projekt einzusteigen, falls es wider erwartend doch reaktiviert werden sollte. (Siehe unter Punkt 92 erwähnte Vorlage)
98. Siehe Punkte 92 bis 97
99. Seitens der KWL werden neben Herrn Sellerbeck auch Herr Vorkamp und Herr Holst als Ansprechpartner benannt. Weitere direkte Ansprechpartner sind bisher nicht in Erscheinung getreten. (Siehe auch Punkt 79)
100. Auf der Expo Real 2013 wurde durchaus bei jedem Nachfragenden erwähnt, dass eine alternative Entwicklung unter weitestgehender Beibehaltung der jetzigen Schuppen von der Bürgerschaft beschlossen wurde. Die KWL ist nicht mit einer Vermarktung über das KaiLine-Projekt hinaus beauftragt.

[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]

Partnerschaft von Rechtsanwälten

[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.] Postfach 171160 · 10203 Berlin

Hansestadt Lübeck
Herrn Bürgermeister Bernd Saxe
Breite Str. 62
23552 Lübeck

Hansestadt Lübeck	
Bürgermeisterkanzlei	
Eing.: 17. Okt. 2013	
Az.	Anl.
62	

Berlin
EnergieForum Berlin
Stralauer Platz 34
10243 Berlin
Tel. 030.726 10 26.0
Fax 030.726 10 26.10
berlin@ggsc.de
www.ggsc.de

Berlin
Hartmut Gaßner
Dr. Klaus-Martin Groth
Wolfgang Siederer
Katrín Jänicke
Angela Zimmermann
Caroline von Bechtolsheim
Dr. Achim Willand
Dr. Jochen Fischer
Dr. Frank Wenzel
Dr. Maren Wittzack
Dr. Gerrit Aschmann
Dr. Georg Buchholz
Jens Kröcher
Dr. Sebastian Schattenfroh
Dr. Jörg Beckmann
Dr. Joachim Wrase
Isabelle-Konstanze Charlier, M.E.S.
Dr. Markus Behnisch
Wiebke Richmann
Annette Sander
Julia Biermann
Alexandra Pyttlik
Linus Viezens

Berlin, 16.10.2013

Unser Zeichen Schlüschen/Wernekinck ./ Lübeck; Hansestadt [516/12] KG-su/EP

Anhandgabevertrag der Baugrundstücke 3 A und 5B auf der nördlichen Wallhalbinsel/KaiLine vom 28.12.2012

Augsburg
Dr. Thomas Relf
Robert Kutschick

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in der o. a. Angelegenheit vertreten wir die Volker Schlüschen und Dr. Jürgen Wernekinck GbR, Schleibogen 8 – 10, 24837 Schleswig, mit der Sie den o. a. Anhandgabevertrag abgeschlossen haben. Dem lag ein europaweites zweistufiges offenes Bieterverfahren zugrunde, mit dem die vertragsgegenständlichen Grundstücke wie folgt beschrieben werden:

„Dieser exponierte zentrale Innenstadtstandort wird unter dem Projektname KAILINE vermarktet und soll hochwertiges Wohnen und Arbeiten in Kombination mit Freizeit und Erholung bei hoher Aufenthaltsqualität realisieren.“

Später heißt es dann in der Ausschreibung (S. 25):

Bankverbindung
Berliner Sparkasse
BLZ 100 500 00
Konto 790 010 542

Steuernummer
14/301/50286

Partnergessellschaft
AG Berlin-Charlottenburg
PR 578 B

„Die auf dem Areal verbliebenen Schuppen sind in ihrer Konstruktion unterschiedlich aufgebaut. Neben Holz-, Beton- und Mauertragwerken wurden vor allem Holz- und Ziegelfassadenteile verwendet. Die Schuppen werden im Zuge der Kailine-Bebauung sukzessive zurückgebaut.“

Mit dem Anhandgabevertrag hat sich unsere Mandantin zu umfangreichen kostenträchtigen Maßnahmen verpflichtet. Hier ist zu nennen:

- architektonisches Gutachterverfahren gem. § 2, dessen Kosten in Höhe von 80.000,00 € zzgl. USt., also 95.200,00 € unsere Mandantin gem. dem städtebaulichen Vertrag vom 04.04.2013 übernehmen musste;
- Anhandgabegebühr in Höhe von 42.652,10 €,
- Gründung und Betrieb einer Projektentwicklungsgesellschaft mit Gesamtkosten von 58.455,52 € bis 30.09.2013.

Weiterhin war unsere Mandantin verpflichtet, gem. § 5 der Anhandgabevereinbarung die Finanzierung des Grundstückskaufs sowie der Baukosten zu sichern, was sie ebenfalls getan hat.

Nach erfolgreicher Durchführung des Gutachterverfahrens stünden nunmehr die weiteren Verhandlungen zum Kaufvertrag und die Erstellung eines Bauantrags an. Statt dass die Stadt unserer Mandantin die Möglichkeit gegeben hat, in diese weiteren Phasen des Verfahrens einzusteigen, wurde nach unseren Informationen am 26.09.2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck folgender Beschluss gefasst:

„Bis zum 31.12.2015 muss ein tragfähiges und wirtschaftliches Entwicklungskonzept unter jedenfalls weitestgehender Beibehaltung der jetzigen harten Schuppen auf der gesamten nördlichen Wallhalbinsel der Bürgerschaft entscheidungsreif vorliegen. Die Entwicklung wird eigeninitiativ z. B. durch die Initiative Hafenschuppen erfolgen. Die Stadt und ihre Gesellschaften unterstützen im üblichen Rahmen der Investorenbetreuung. Für das Gelingen des Konzepts erforderliche B-Plan-Änderungen werden dann erfolgen. Sollte bis dahin kein entscheidungsreifes wirtschaftlich tragfähiges Konzept vorliegen, erfolgt die Entwicklung der nördlichen Wallhalbinsel auf der Grundlage des jetzigen B-Plans und der vorliegenden Konzepte.“

Ein weitergehender Antrag, dessen Ziff.1 lautete: „Das Projekt Kailine wird unverzüglich eingestellt“, wurde mit der Begründung abgelehnt, dass sich dieser Punkt „durch die vorherige Beschlussfassung (s.o.) erledigt habe.

Aufgrund des zitierten Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung ist es ausgeschlossen, während der Laufzeit des Anhandgabevertrages zu einer Unterzeichnung eines Kaufvertrages und zu einer Baugenehmigung zu kommen. Gem. § 8 des Anhandgabevertrages endet dieser 12 Monate nach Unterzeichnung, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf. Die stillschweigende Verlängerung des Vertrages ist ausgeschlossen.

Wie Sie wissen, geht es bei den Investitionen, deren Grundlage der Anhandgabevertrag sein sollte, um zweistellige Millionenbeträge. Die Finanzierung solcher Investitionen kann nicht über mehrere Jahre – hier also mindestens bis Anfang 2016 – gesichert werden, wenn gleichzeitig völlig offen ist, ob es überhaupt zu dem Projekt kommt. Dies ist der Stadt bekannt. Wenn sie gleichzeitig ohne jegliche Änderung der Sach- und Rechtslage lediglich aufgrund neuer politischer Präferenzen abweichend von der Ausschreibung im europaweiten zweistufigen offenen Bieterverfahren das eingeleitete Verfahren abbricht, verhält sie sich dementsprechend vorsätzlich schädigend gegenüber dem Investor, der seine bisherigen Aufwendungen abschreiben muss und keinerlei Sicherheit dafür hat, dass das Verfahren überhaupt – und mit welchen Zielen – je fortgesetzt wird.

Vor diesem Hintergrund haben wir für unsere Mandantin folgende Forderungen zu stellen:

1. Rückzahlung der Anhandgabegebühr in Höhe von 42.652,10 € zum 28.12.2013 auf das Ihnen bekannte Konto unserer Mandantin.
2. Übernahme des Zinsschadens, der unserer Mandantin im Zusammenhang mit der Aufbringung der Anhandgabegebühr entstanden ist.
3. Erstattung aller Kosten, die unserer Mandantin für die Durchführung des Gutachterverfahrens entstanden sind, in Höhe von 95.200,00 €.
4. Erstattung aller Kosten, die unserer Mandantin für die Gründung und den Betrieb der Projektgesellschaft zur Durchführung des Vorhabens bis zum Jahresende, zu dem frühestens die Abwicklung der Gesellschaft möglich ist, entstehen werden in Höhe von zur Zeit 58.455,52 €.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Geltendmachung weiterer Schäden vorbehalten bleibt. Insbesondere hat die vorsätzliche Schädigung unserer Mandantin auch zum Wegfall der ihr bei ordnungsgemäßer Weiterführung des Verfahrens

möglichen Renditen geführt. Wir hatten diese Verluste in unserem Schreiben an die KWL GmbH vom 27.06.2013, das Ihnen bekannt sein dürfte, mit bis zu 5,5 Mio. € beziffert.

Wir weisen darauf hin, dass wir rechtlich keine Möglichkeit für die Stadt sehen, sich gegenüber den geltend gemachten Schäden auf die Regelung in § 7 der Anhandgabevereinbarung zu berufen. Diese Regelung hat folgenden Wortlaut:

„Ein Anspruch des Investors auf Aufwendungsersatz oder Schadensersatz besteht nicht bei Nichtzustandekommen des Kaufvertrages, gleich aus welchem Grund. Ausgenommen sind Schadensersatzansprüche für die vorsätzliche und grob fahrlässige Verursachung von Schäden durch die Hansestadt Lübeck.“

Hier liegt die Voraussetzung einer vorsätzlichen Schädigung vor. Auch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck ist Teil des Vertragspartners und dementsprechend zur Wahrung der Interessen des Vertragspartners verpflichtet. Sie hat der Anhandgabevereinbarung in voller Kenntnis des Textes der Ausschreibung ausdrücklich zugestimmt. Da sich hinsichtlich der vorhandenen Hafenschuppen weder die Sach- noch die Rechtslage zwischen dieser Zustimmung und dem Beschluss vom 26.09.2013 geändert hat, sondern lediglich von interessierter Seite neue „Entwicklungsideen“ in die Welt gesetzt worden sind, gab es für die Bürgerschaft keinen Grund und keine Berechtigung, das Verfahren zu diesem Zeitpunkt durch den zitierten Beschluss abubrechen. Dass damit dem Vertragspartner der Stadt allein hinsichtlich der bereits getätigten Aufwendungen ein Schaden in sechsstelliger Höhe entstehen würde, war den Stadtverordneten bekannt. Sie haben diesen Schaden vorsätzlich in Kauf genommen und damit liegen die Voraussetzungen eines Ausschlusses eines Anspruchs auf Aufwendungsersatz oder Schadensersatz gem. § 7 Satz 4 der Anhandgabevereinbarung nicht vor.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 8 Abs. 2 Satz 2 der Anhandgabevereinbarung, dass insbesondere die Aufwendungen des Investors für Planung, Architektenhonorar, Zeichnungen, Gebühren, Bodenuntersuchungen usw. oder für einen Gewinnausfall nur dann zu seinen Lasten gehen sollten, wenn es zu einem „Scheitern der Verhandlungen“ aus den dort genannten Gründen kommt, wobei die zuvor aufgezählten Gründe jeweils solche sind, die ein vorwerfbares Nichtmitwirken des Investors enthalten. Hier hat der Investor das „Scheitern“ jedoch unter keinem denkbaren Gesichtspunkt zu vertreten, sondern ihm ist jegliche Möglichkeit der weiteren Mitwirkung genommen worden.

Wir setzen der Stadt zur Rückzahlung der Anhandgabegebühr und des geforderten Schadensersatzes in Höhe von 153.655,52 € eine Frist bis zum 28.11.2013. Danach wird unsere Mandantin Verzugszinsen geltend machen und ggf. gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen.

Unsere Mandantin bedauert die eingetretene Entwicklung sehr und geht davon aus, dass sie in Wahrheit auch nicht im Interesse der Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger liegt, sondern lediglich bestimmte nostalgische Strömungen bedient. Da unsere Mandantin (zur Zeit) über die erforderliche Möglichkeit kurzfristiger erheblicher Bauinvestitionen in Lübeck mit ihrer Projektgesellschaft verfügt, bittet sie die Stadt zu prüfen, ob das dargestellte Scheitern des mit der Anhandgabevereinbarung vorbereiteten Projektes dadurch kompensiert werden kann, dass die Hansestadt Lübeck unserer Mandantin ein anderes Grundstück – ggf. auch im Bereich der Kailine – veräußert, auf dem eine vergleichbare Investition durchgeführt werden kann. Da es sich um ein Verfahren handeln würde, mit dem die Hansestadt Lübeck die dargestellte Forderung im Wege eines Vergleiches gem. § 779 BGB abwenden würde und gleichzeitig das in der Anhandgabevereinbarung dargestellte Verfahren zur Sicherung der Qualität und Rechtzeitigkeit der Investition aufrecht erhalten werden könnte, sehen wir keine rechtlichen Hindernisse, hier kurzfristig durch die Hansestadt Lübeck eine Lösung herbeizuführen, die den sonst unvermeidlichen Schaden von der Hansestadt Lübeck abwendet und unserer Mandantin eine ausreichende Kompensation ihrer eingetretenen Verluste ermöglichen könnte.

Insoweit erwarten wir kurzfristig Ihre Rückäußerung.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Groth
Rechtsanwalt