



Hansestadt Lübeck, 23539 Lübeck

**An die Mitglieder des
Wirtschaftsausschusses und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"**

Vorsitzende/r: Dr. Burkhard Eymer
Sachbearbeiter/in: Jan Ehrich
Telefon: (04502 - 804 - 107)
Telefax: (04502 - 804 - 109)
E-Mail: (jan.ehrich@luebeck-tourismus.de)
Lübeck, den 10. März 2016

NACHTRAGSTAGESORDNUNG

21. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"

Sitzungstermin: Montag, 14.03.2016, 16:30 Uhr

**Sitzungsort: Großer Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordter Allee 2- 6, 23560
Lübeck,**

Die unten stehenden Anfragen und Anträge werden zur bereits bestehenden Tagesordnung übersandt:

Öffentlicher Teil:

- | | | |
|--------|--|----------------------|
| 3.1.1. | Anfrage AM Jörg Hundertmark:
Sachstand Einzelhandelsansiedlung
"Schlachthofgelände" und "Lohmühle" | VO/2016/03501 |
| 3.3.1. | Anfrage AM Jörg Hundertmark:
Anerkennung Lübecks als Tourismusstandort
Bäderregelung für die Hansestadt Lübeck | VO/2016/03502 |
| 5.1.1. | Antrag AM Jörg Hundertmark:
Änderungsantrag zur VO/2015/03216 -Umgang mit bis
2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung | VO/2016/03503 |
| 5.1.2. | Antrag AM Hans-Jürgen Martens:
Änderungsantrag zur VO/2015/03216 -Umgang mit bis
2045
auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung | VO/2016/03510 |

Mit freundlichen Grüßen

gez. Jan Ehrich

Jan Ehrich
(Protokollführung)



Hansestadt Lübeck, 23539 Lübeck

**An die Mitglieder des
Wirtschaftsausschusses und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"**

Vorsitzende/r: Dr. Burkhard Eymer
Sachbearbeiter/in: Jan Ehrich
Telefon: (04502 - 804 - 107)
Telefax: (04502 - 804 - 109)
E-Mail: (jan.ehrich@luebeck-tourismus.de)
Lübeck, den 04. März 2016

E I N L A D U N G

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 21. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" lade ich Sie herzlich ein.

Termin: 14.03.2016, 16:30 Uhr

Ort: Großer Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordter Allee 2- 6, 23560 Lübeck,

Für die Vorbesprechungen stehen die Konferenzräume vor dem Sitzungssaal (links SPD, rechts CDU) sowie der „Rittersaal“ (BfL, Die Linke, FDP und Partei-Piraten) im Haus Kronsforde (1. OG, Altbau, mittig des langen Flures) zur Verfügung.

T a g e s o r d n u n g

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung

1.1. Verpflichtung von nicht der Bürgerschaft angehörenden Ausschussmitgliedern

1.2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

1.3. Anträge und Beschlüsse zur Tagesordnung

2. Niederschrift Nr. 20 vom 08.02.2016 - öffentlicher Teil

3. Anfragen / Antworten / Mitteilungen

3.1. Einzelhandelsentwicklung

3.2. Umgang mit Kaufinteressenten von Erbbaugrundstücken
Antwort auf Anfrage von BM Andreas Zander aus dem Hauptausschuss zur Kenntnisnahme

VO/2016/03371

3.3. Neue Anfragen

4. Berichte

- 4.1. Quartalsbericht IV/2015 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde **VO/2016/03440**

5. Beschlussvorlagen

- 5.1. Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung **VO/2015/03216**
vertagt in der 20. Sitzung des WiA & KBT-A am 08.02.2016 (liegt bereits vor)
- 5.2. Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung über die Ordnung im Strandgebiet des Ostseeheilbades Travemünde (Strandsatzung) **VO/2016/03403**

6. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nicht öffentlich beraten.

7. Niederschrift Nr. 20 vom 08.02.2016 - nicht öffentlicher Teil

8. Anfragen / Antworten / Mitteilungen

- 8.1. Einzelhandelsentwicklung
- 8.2. Wanderweg Brodtener Ufer
Veränderungen an einem Mietverhältnis
mündlich durch Kurbetrieb Travemünde, Herr Kirchhoff
- 8.3. Neue Anfragen

9. Verschiedenes

Öffentlicher Teil:

10. Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Burkhard Eymer

gez. Dr. Burkhard Eymer
(Vorsitzende/r)



► Nr. VO/2016/03501
öffentlich

Lübeck, 07.03.2016

Bearbeitung: Jan Ehrich (E-Mail: jan.ehrich@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 107)

**Anfrage AM Jörg Hundertmark:
Sachstand Einzelhandelsansiedlung
"Schlachthofgelände" und "Lohmühle"**

Anfrage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" am 14.03.2016 beantrage ich unter TOP 3.1. Einzelhandelsentwicklung - und falls erforderlich unter TOP 8.1. - über den Sachstand zur Einzelhandelsansiedlung auf dem Schlachthofgelände und an der Lohmühle zu berichten.

Beste Grüße

gez. Jörg Hundertmark

Jörg Hundertmark
Wirtschafts- und tourismuspolitischer Sprecher
der Lübecker SPD-Bürgerschaftsfraktion



► Nr. VO/2016/03371
öffentlich

Lübeck, 27.01.2016

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Martin Lamkowski (E-Mail: martin.lamkowski@luebeck.de Telefon: 122-2311)

Umgang mit Kaufinteressenten von Erbbaugrundstücken

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
14.03.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage von BM Andreas Zander in der Sitzung des Hauptausschusses vom 26.01.2016 zu VO/2016/03345

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt: ☐ Ja
☐ Nein
Begründung:

Die Maßnahme ist: ☒ neu
☒ freiwillig
☐ vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Nein
☐ Ja (Anlage 1)

Antwort:

Fragen und Antworten:

1. Gibt es ein formalisiertes Vorgehen oder eine Dienstanweisung, wie vorzugehen ist, wenn gegenüber der Stadt ein Kaufwunsch für ein Erbpachtgrundstück geäußert wird?

Aufgrund eines Grundsatzbeschlusses aus den 70'er-Jahren ist es generell möglich, die Erbbaugrundstücke an die jeweiligen Erbbauberechtigten zu veräußern. Nach neueren Beschlüssen wird unterschieden zwischen Aktionskaufpreisen und Kaufpreisen ohne weitere Preisnachlässe.

2. Welches Verfahren wird angewandt, wenn der Kaufinteressent nicht der bisherige Pächter ist?

Bei Vorlage einer Vollmacht des Erbbauberechtigten kann auch einem Dritten der Kaufpreis für das Erbbaugrundstück mitgeteilt werden.

3. Wie lange ist ein von der Stadt erstelltes Angebot gültig?

3 Monate ab Erstellungsdatum.

4. Wie und in welchen Intervallen werden die Grundstückspreise für Erbpachtgrundstücke von der Stadt ermittelt?

Die Kaufpreise werden unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck ermittelt. Die Bodenrichtwertkarte wird alle zwei Jahre vom Gutachterausschuss aktualisiert.

5. Ist es üblich, dass sich innerhalb eines laufenden Kaufverfahrens Preise ändern können?

Grundsätzlich nein, sofern beispielsweise keine fehlerhafte Kaufpreisberechnung vorliegt.

6. Wie häufig sind in den letzten fünf Jahren "Rechenfehler" bei der Kaufpreisermittlung für Erbbaugrundstücke aufgetreten und der Stadt gegenüber angezeigt worden bzw. bekannt geworden?

Aufgrund von Erfahrungswerten sind Rechenfehler als sehr selten einzustufen. Eine Zahl hierzu kann nicht benannt werden. In den Kaufpreismitteilungen behält sich die Hansestadt Lübeck zudem mögliche Berechnungs- und/oder Schreibfehler ausdrücklich vor.

7. Wie oft wurde der Kaufpreis von Erbbaugrundstücken nach "Verhandlungen" mit dem Käufer von Seiten der Stadt reduziert? Wie groß war im Durchschnitt der Nachlass?

Eine konkrete Zahl kann hier nicht benannt werden. Es kommt gelegentlich vor, dass bei geltend gemachten Lagenachteilen (z. B. einschneidende Immissionen) in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss ein Preisnachlass von 5 % bis 10 % gewährt werden kann.

8. Welche Fristen und Auflagen sind beim Erwerb eines Erbpachtgrundstückes von Seiten des Käufers einzuhalten?

Die Hansestadt Lübeck hält sich 3 Monate an den übermittelten Entwurf des Kaufvertrages gebunden.

Anlagen :

./.

Senator Sven Schindler



► Nr. VO/2016/03502
öffentlich

Lübeck, 07.03.2016

Bearbeitung: Jan Ehrich (E-Mail: jan.ehrich@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 107)

**Anfrage AM Jörg Hundertmark:
Anerkennung Lübecks als Tourismusstandort
Bäderregelung für die Hansestadt Lübeck**

Anfrage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" am 14.03.2016 beantrage ich zu berichten, ob mit der Anerkennung Lübecks als Tourismusstandort (als Voraussetzung für die Erhebung einer Tourismusabgabe) für die Hansestadt Lübeck ab Anerkennung die Bäderregelung greift.

Beste Grüße

gez. Jörg Hundertmark

Jörg Hundertmark
Wirtschafts- und tourismuspolitischer Sprecher
der Lübecker SPD-Bürgerschaftsfraktion



► Nr. VO/2016/03440
öffentlich

Lübeck, 18.02.2016

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

Bearbeitung: Marina Köhn (E-Mail: marina.koehn@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 110)

Quartalsbericht IV/2015 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.03.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Bericht der Werkleitung zum Erfüllungsgrad des Wirtschaftsplanes, des öffentlichen Zwecks, zu den Risiken und ergriffene Gegensteuerungsmaßnahmen

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

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

☐ Ja
☒ Nein
Nicht erforderlich

Die Maßnahme ist:

☐ neu
☐ freiwillig
☒ vorgeschrieben durch: EigVo

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Nein
☒ Ja (Anlage 1)

Bericht:

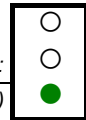
Siehe Anlage

Anlagen :

KBT – Anlage 1 – QB IV – 2015

Kurbetrieb Travemünde
Quartalsbericht IV/2015

Status:
(„grün“)



1. Erfüllung städtischer Vorgaben

1.1 Jahresergebnis

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Ergebnis Vorjahr
Jahresfehlbetrag	-1.218,0	-1.100,0	118,0	9,7%	-1.213,1

Tendenz ↗

1.2 sonstige Vorgaben

–

2. Finanz- und Leistungskennzahlen

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Ergebnis Vorjahr
Umsatzerlöse	1.246,0	1.400,0	154,0	12,4%	1.357,0
sonst. Erträge, Leistungen	1.140,5	1.140,0	-0,5	0,0%	1.142,0
Bestandsveränderungen	0,0	0,0	0,0	–	0,0
Gesamtleistung	2.386,5	2.540,0	153,5	6,4%	0,0
Materialaufwand	1.164,0	1.185,0	21,0	1,8%	1.275,0
Personalaufwand	1.227,0	1.227,0	0,0	0,0%	1.155,9
sonst. betr. Aufwendungen	418,5	450,0	31,5	7,5%	425,2
Gesamtaufwand	2.809,5	2.862,0	52,5	1,9%	2.856,1
Abschreibungen	740,0	725,0	-15,0	-2,0%	741,7
betriebliches Ergebnis (EBIT)	-1.163,0	-1.047,0	116,0	10,0%	-1.098,8

Tendenz ↗

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Ergebnis Vorjahr
Zinsergebnis	-37,5	-37,0	0,5	1,3%	-79,6
aus Beteiligungen/Organsch.	0,0	0,0	0,0	–	0,0
sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0	0,0	–	0,0
Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	–	0,0
Ertrags- u. sonst. Steuern	17,5	16,0	-1,5	-8,6%	34,7

	Ist 31.12.2015	Ist 31.12.2014
Anzahl angereiste Gäste im Quartal (gem. Meldescheinen)	28.777	25.455
Anzahl Übernachtungen im Quartal	125.522	114.395
Einnahmen (Netto) Kurabgabe im Quartal	133.148	117.347
Einnahmen (Netto) WoMo-Parkplatz- Entgelte im Quartal	5.862	4.400

3. Haushaltsrelevanz (positive Zahl: haushaltsentlastend; negative Zahl: haushaltsbelastend)

T€	Plan	Hochrechnung	Abweichung		Ergebnis Vorjahr
Verlustrausgleich	0,0	0,0	0,0	–	0,0

4. Stellungnahme der Werkleitung

... zu Abweichungen von städt. Vorgaben und Gegensteuerungsmaßnahmen

Aufgrund der schlechten Witterung am Anfang der Saison fallen die Einnahmen bei den Strandbenutzungsgebühren (117 T€) entsprechend geringer als geplant (140 T€) aus. Im Wirtschaftsplan 2015 war noch eine geminderte Kurabgabe - Inkasso - Provision von 35 T€ eingeplant. Da diese Inkasso - Provision nicht nur wie geplant halbiert, sondern ganz gestrichen wurde, kann diese "weggefallene" Ausgabe als Ausgleich zu den Strandbenutzungsgebühren gesehen werden. Zusätzlich ist ein höheres Kurabgabeaufkommen zu verzeichnen, per 30.09. war der geplante Ansatz von 1.050 T€ bei der Kurabgabe bereits erreicht. Somit erzielt der Kurbetrieb Travemünde per 31.12.2015 insgesamt eine entsprechende Ergebnisverbesserung.

... zu nicht planmäßigen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt und Gegensteuerungsmaßnahmen

In der September Bürgerschaft wurde dem Projekt Priwall Waterfront für den ersten Bauabschnitt grünes Licht gegeben. Im Oktober wurden dem Bauherrn diverse Flurstücke gegen entsprechender Zahlung an die Hand gegeben - (der Erlös daraus wurde bei der HL "geparkt") -. Der Verkauf betrifft auch diverse Grundstücksflächen aus dem Sondervermögen des Kurbetriebes Travemünde. Stand 29.01.2016 fehlen dem Kurbetrieb Travemünde die konkreten Informationen darüber, wieviele qm aus welchen Flurstücken mit Nutzen und Lasten an den Bauherrn übergegangen sind, um einen entsprechenden Buchwert ausbuchen zu können, noch ist der genaue Verkaufserlös dafür bekannt, der dem Kurbetrieb Travemünde daraus zustehen würde. Diese Angaben können erst nach Abschluß des B-Planverfahrens geliefert werden. Dieses "Rechtsgeschäft" müsste entsprechend in der Buchhaltung des Kurbetriebes per 31.12.2015 dargestellt (gebucht) werden, damit würde sich das bisher hochgerechnete Ergebnis entsprechend noch weiter "verbessern".

sonstige Anmerkungen der Werkleitung

Der Kurbetrieb Travemünde konnte somit den Wirtschaftsplan 2015 eingehalten.



► **Nr. VO/2015/03216**
öffentlich

Lübeck, 24.11.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Claus Strätz (E-Mail: claus.straetz@luebeck.de Telefon: 122-2300)

**Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für
Wohnbebauung**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
16.12.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.01.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
26.01.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.01.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, wird den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des jeweiligen Grundstückes oder die Verlängerung der Erbbaurechte gegeben.
2. Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechtes zu folgenden Eckpunkten gegeben:
 - a) Laufzeit ab Vertragsschluss zwischen 30 und 60 Jahre unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte..
 - b) Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes zuzüglich 10 % festzusetzen und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen.
 - c) Bei vorzeitiger Verlängerung des Erbbaurechtes auf 60 Jahre ab dem Zeitpunkt der Verlängerung wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf einen Mischzins ermäßigt, der sich aus dem derzeit gezahlten Erbbauzins und einem Erbbauzins von 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes zuzüglich 10 % unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des bestehenden Erbbaurechtes ergibt. Diese Ermäßigungsregelung gilt nur für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren und bei denen die Erbbauberechtigten bereits 20 Jahre das Erbbaurecht bewohnen.
 - d) Der Erbbauzins wird schuldrechtlich auf 2 % ermäßigt, wenn der/die Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtigte/r ist und die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt. Die Ermäßigung bleibt bestehen, so lange die Voraussetzungen nachgewiesen werden können. Diese Ermäßigung gilt jedoch längstens für 10 Jahre ab Beurkundung des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages.

e) Der Erbbauzins unter c) (Misch-Erbbauzins) und d) (Härtefallregelung) darf nicht unter dem jetzigen Erbbauzins liegen.

f) Es ist zu regeln, dass die vollen 4 % Erbbauzins fällig werden, wenn
 - das Erbbaurecht im Wege des Verkaufs oder der Schenkung an einen Dritten übertragen wird oder
 - im Wege der Erbfolge auf einen Dritten übergeht. Dies gilt nicht, solange der überlebende Ehepartner das gemeinsame Familienwohnheim bewohnt.

g) Eine Ermäßigung gem. Ziffer 2 c) oder d) findet nicht statt, wenn die auf dem Erbbaurecht belegene Immobilie an Dritte vermietet wird bzw. nicht ausschliesslich vom Erbbaurechtsnehmer genutzt wird.

3. Im Einzelfall können bei besonderen Härtefällen für langjährige Erbbauberechtigte höchstpersönlich abweichende Regelungen getroffen werden.
4. Beim Verkauf des Grundstückes sind mindestens die Bodenrichtwerte für ein unbelastetes Grundstück zuzüglich 10 % zu erzielen. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne oder bei weiteren Bebauungsmöglichkeiten sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.
5. Bei Verlängerung des Erbbaurechtes oder Verkauf des Grundstückes sind Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und vertraglich durch Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten, Nachzahlungsverpflichtungen und/oder Heimfallregelungen abzusichern.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
 Ergebnis:

1.201 – Haushalt und Steuerung =
 zustimmend
 1.300 – Recht = keine rechtlichen Bedenken
 5.610 – Stadtplanung = zustimmend

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

☐	Ja
☒	Nein

Kinder und Jugendliche sind nicht Erbbauberechtigte

Die Maßnahme ist:

☒	neu
☒	freiwillig
☐	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

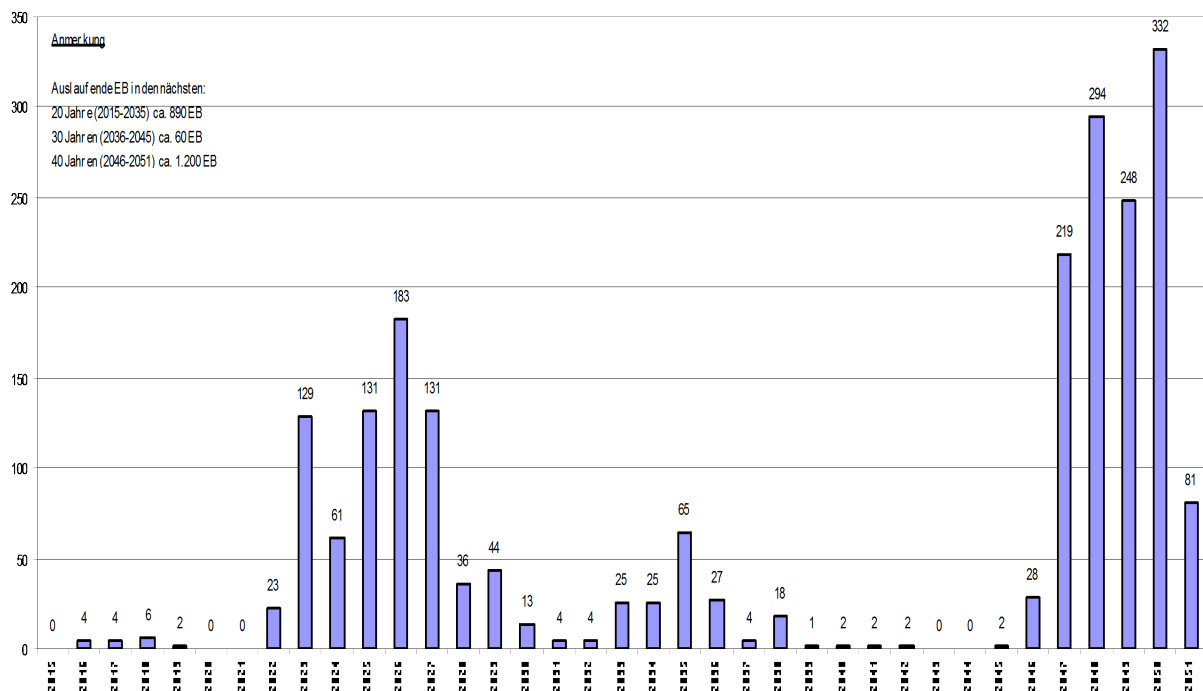
☐	Nein
☒	Ja, es werden Mehreinnahmen bei den Erbbauzinsen und ggf. bei Verkaufserlösen erwartet. Zum heutigen Zeitpunkt kann jedoch nicht gesagt werden, wann diese budgetrelevant sind.

Begründung:

I. Allgemeines

Die Hansestadt Lübeck ist nach wie vor größter kommunaler Erbbaurechtsausgeber in der Bundesrepublik Deutschland. Insgesamt sind diese Erbbaurechte nach heutigem Stand in ca. 8.700 Verträgen (inkl. Wohnungs- und Teilerbbaurechten) geregelt. Die jährlichen Einnahmen gem. Haushaltsanmeldung 2015 belaufen sich auf ca. 3,7 Mio. EUR.

In den nächsten 20 Jahren, d. h. im Zeitraum von 2015 bis 2035 laufen ca. 890 Erbbaurechte aus, im Zeitraum 2036 -2045 sind weitere 60 Erbbaurechte betroffen. Besonderes Augenmerk muss allerdings auf den Zeitraum bis 2027 gelegt werden. In dieser Zeit laufen rd. 674 Erbbaurechte aus, mit einer Ballung von 635 in einem Zeitraum von über 5 Jahre (2023 – 2027). Das Auslaufen dieser Verträge bietet die Möglichkeit, die Grundstücke entweder zu aktuellen Werten zu veräußern oder die Erbbauzinsen heutigen Konditionen anzupassen.



Die in Rede stehenden Erbbaurechte sind auf das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck verteilt und betreffen nicht einzelne Stadtteile. Bei diesen Erbbaurechten handelt es sich bis auf wenige Ausnahmen um 99jährige Erbbaurechte, die für eine Wohnnutzung bestellt wurden.

Sollten die Erbbaurechte nicht rechtzeitig verlängert werden können bzw. die jeweiligen Grundstücke nicht an die derzeitigen Erbbauberechtigten verkauft werden, so würde bei Zeitablauf des Erbbaurechts das auf dem Grundstück befindliche Gebäude in das Eigentum der Hansestadt Lübeck übergehen. Je nach Vertragsgestaltung in den Erbbaurechtsverträgen müsste dann der in jedem Falle durch Gutachten zu ermittelnde Wert des Gebäudes durch die Hansestadt Lübeck entschädigt werden. Die Entschädigungsspanne liegt dabei in der Regel zwischen 2/3 des Verkehrswertes und dem vollen Wert.

Die genaue Höhe der dann zu leistenden Entschädigungsbeträge kann vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften nicht abschließend benannt werden. Da angestrebt wird, rechtzeitig eine Verlängerung der Erbbaurechte bzw. einen Verkauf des jeweiligen Grundstückes zu erreichen, geht der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften auch aufgrund früherer Erfahrungen beim Ablauf von Erbbaurechten davon aus, dass nur ein Bruchteil der Erbbaurechte zu entschädigen sein wird. Nachstehende Aufstellung geht von Durchschnittswerten im worst-case aus, die im städtischen Haushalt zu planen sind:

Jahrgang	Anzahl der auslaufenden EB	Entschädigung von 3 % der Fälle	durchschnittl. Entschädigungssumme	Zu zahlende Gesamtsumme d. Entschädigung
2017	2	0,06	€ 60.000,00	3.600,00 €
2018	2	0,06	€ 60.000,00	3.600,00 €
2022	22	0,66	€ 60.000,00	39.600,00 €
2023	120	3,6	€ 60.000,00	216.000,00 €
2024	58	1,74	€ 60.000,00	104.400,00 €
2025	111	3,33	€ 60.000,00	199.800,00 €
2026	162	4,86	€ 60.000,00	291.600,00 €
2027	119	3,57	€ 60.000,00	214.200,00 €
2028	36	1,08	€ 60.000,00	64.800,00 €
2029	45	1,35	€ 60.000,00	81.000,00 €
2030	4	0,12	€ 60.000,00	7.200,00 €

Gesamt

1.225.800,00 €

Mit Ablauf des Erbbaurechtes treten die gesetzlichen Rechtsfolgen aus dem Erbbaurechtsgesetz ein und die Hansestadt Lübeck wird Eigentümerin der auf dem jeweiligen Erbbaurecht befindlichen baulichen Anlagen und ist zur Zahlung der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Entschädigungssumme verpflichtet. Aus doppischer Sicht erhält die Hansestadt Lübeck durch Zahlung der Entschädigungssumme als Gegenwert die baulichen Anlagen in Eigentum, so dass entsprechend das sich der Bilanzwert des Vermögens erhöht. Entsprechend sind Entschädigungsbeträge über das Konto Grunderwerb im technischen Produkt zu planen. Die Höhe des dann zu bilanzierenden Gebäudewertes würde mithilfe der Anschaffungskosten ermittelt werden. Die Grundlage wird hierfür hauptsächlich die Höhe der Entschädigungszahlung sowie ggf. anfallende Nebenkosten sein. Der Gebäudewert ist nach dem Erwerb regelmäßig abzuschreiben. Hierfür ist eine voraussichtliche Restnutzungsdauer pro Immobilie zum Zeitpunkt des Erwerbs festzulegen. Die lineare Abschreibung ist dann haushalterisch zu planen.

Bei Erbbaurechtsverträgen, die kurz vor Zeitablauf stehen, gibt es folgende Alternativen :

- a) das Grundstück wird aufgrund der jeweils aktuellen Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck an die bisherigen Erbbauberechtigten verkauft oder

- b) den Erbbauberechtigten wird eine Verlängerung des Erbbaurechts mit aktualisierten Erbbauzins angeboten, um möglichst eine Entschädigungszahlung zu vermeiden oder
- c) den Erbbauberechtigten wird eine Verlängerung des Erbbaurechts zu den bisherigen Bedingungen für die restliche Standdauer des Bauwerkes angeboten, um dadurch die Verpflichtung zur Entschädigungszahlung für die Gebäude bei Zeitablauf zu vermeiden. Die Alternative c) sollte aus Sicht der Verwaltung allerdings nicht weiter verfolgt werden, da es sich bei diesen Erbbaurechten im Regelfall um Erbbaurechte mit einer äußerst niedrigen Rendite handelt und eine Verlängerung des Erbbaurechts zu den bisherigen Bedingungen daher auch bei einer möglichen Vermeidung der Entschädigungszahlung unwirtschaftlich ist.

II. Bisherige Beschlusslage

Der Umgang mit auslaufenden Erbbaurechten ist kein neues Thema, auch in der Vergangenheit hat es Ende der 90'er Jahre in größerer Zahl (rd. 140 Erbbaurechtsverträge) die Beendigung von Erbbaurechten durch Zeitablauf gegeben (z.B. Dornbreite und Falkenhusener Weg). Regelmäßig kommt es auch zur Verlängerung von Erbbaurechten oder den Verkauf des Grundstückes, wenn insbesondere im Zusammenhang mit Finanzierungen von den Banken die kurze Restlaufzeit eines Erbbaurechts nicht mehr akzeptiert wird.

Es gelten bisher auf Grund früherer Beschlüsse der Bürgerschaft folgende Grundsätze (s. Anlagen 2a – 2c):

a) Verkauf v. Wohngrundstücken d. mit einem Erbbaurecht belastet sind zum vollen Bodenwert

Die Bürgerschaft hat am 29.11.2009 zu TOP 13.19 Drs.Nr.: 142 den in der **Anlage 2a** beigefügten Beschluss gefasst. Gemäß Ziffer 4 dieses Beschlusses werden die jeweiligen Grundstücke zum vollen Bodenwert veräußert. Die ebenfalls in diesem Beschluss unter Ziffer 1 genannten Sonderkonditionen galten nur befristet bis zum 31.12.2013.

b) Erbbauzinsen

Die Bürgerschaft hat am 26.03.1992 zu TOP 10.7, Drs.Nr. 1564 den in der **Anlage 2b** beigefügten Beschluss gefasst, nach dem der Erbbauzins u.a. bei neu zu bestellenden Erbbaurechten auf 4 v.H. des Bodenwertes festgesetzt wird :

Ferner gibt es noch Sonderregelungen für Sportvereine, Kirchen und anderen Vereinigungen, die sozialen Zwecken dienen, die allerdings für Erbbaurechte für Wohnbebauung nicht anwendbar sind.

c) Sonderregelungen für die auslaufenden Erbbaurechte in der Dornbreite und Falkenhusener Weg

Die Bürgerschaft hat hierzu den in der **Anlage 2c** beigefügten Beschluss vom 26.11.998 zu TOP 11.24 Drs.Nr.: 369 gefasst.

III. Erläuterung der einzelnen Beschlusspunkte

Zu Ziffer 2a - Laufzeit

Die Laufzeit der Erbbaurechte für Wohngrundstücke lagen in der Vergangenheit bei 99 Jahren. Üblicherweise orientiert man sich an der mutmaßlichen Lebensdauer des Bauwerkes. Für die Verlängerung des Erbbaurechts wird eine im Einzelfall auszuhandelnde Laufzeit zwischen 30 und 60 Jahren unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte vorgeschlagen. Die Verlängerung der Laufzeit wird gerechnet ab Vertragsschluss, d.h. die Verlängerungszeit wird nicht an die Restlaufzeit angeschlossen, sondern beginnt mit Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages.

Zu Ziffer 2b – Erbbauzinsberechnung

Die Berechnung des Erbbauzinses erfolgt auf Grundlage der jeweils gültigen aktuellen Bodenrichtwertkarte ohne ggf. zu gewährende Abschläge für mögliche Lagenachteile oder Zuschläge aufgrund von Lagevorteilen.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 des Baugesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung, und gemäß §§ 14 ff. der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten in der jeweils geltenden Fassung alle 2 Jahre ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens, die für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. Die Bezugsgröße liegt in der Regel bei 600 m². Diese Bodenrichtwerte werden mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren auf die jeweilige Grundstücksgröße umgerechnet.

Eine Berechnung des Erbbauzinses aufgrund eines individuell ermittelten Verkehrswertes ist nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss im Februar 2015 aus folgenden Gründen nicht praktikabel:

a) Verkehrswertberechnung

Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes ist die jeweils gültige Bodenrichtwertkarte. Das betroffene Grundstück wird sich in dieser Richtwertzone genau angesehen und auf Lagenach- oder auch vorteile überprüft. In diesem Zusammenhang werden dann ggf. Abschläge oder Zuschläge auf den Bodenwert genommen. Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass der Verkehrswert nicht immer über dem Bodenrichtwert liegt. Der Verkehrswert kann auch unter dem Bodenwert liegen, wenn Lagenachteile bestehen (z.B. ungünstiger Grundstückszuschnitt, besondere Lärmimmissionen). Der gem. Beschlußpunkte 2 b und 4 vorgesehene Aufschlag von 10 % auf den Bodenrichtwert kompensiert mögliche Differenzen zu einem gutachterlichen Verkehrswert. Der 10 % Aufschlag folgt der Vorgabe der Ziffer 5 der GA Transparenz von Grundstücksverkäufen vom 12.8.2015, dass auch bei der Ermittlung des Erbbauzinses ein Aufschlag von 10 % auf den Bodenwert einzuberechnen ist.

b) Bearbeitungszeit eines Verkehrswertgutachtens

Die Bearbeitungszeit kann im Einzelfall ggf. mit mehr als 12 Wochen dauern

c) Kosten der Verkehrswertgutachten

Die Vorlage weist in den nächsten 20 Jahren 890 auslaufende EB aus. Im Durchschnitt erhält der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften in der Woche bislang 3 Anfragen zu den Konditionen der Verlängerung dieser Fallgruppe. Seitens des Gutachterausschusses wurde darauf hingewiesen, dass diese erhebliche Mehrarbeit für die Erstellung individueller Verkehrswertgutachten (aufgrund der Vielzahl der Fälle) nur mit zusätzlichem Personal bewältigt werden kann. Diese Personalkosten sind wiederum aufgrund der Satzung von der HL zu zahlen.

d) Praktische Handhabung in der Bearbeitung

Die Bearbeitung dieser Fallgruppe wird durch Einholung eines jeweils individuellen Verkehrswertgutachtens zeitlich sehr verzögert. Die Erbbauberechtigten müssten jeweils wieder bis zu mind. 12 Wochen warten, bis die Konditionen für eine Verlängerung des Erbbaurechtes mitgeteilt werden können. Im Anschluss würde sich noch weitere Bearbeitungszeit aufgrund der Einholung der Zustimmung des zuständigen Entscheidungsträgers für die Verlängerungskonditionen sowie die Erstellung des Erbbaurechtsvertragsentwurfes. Dieses ist im Sinne von Bürgerfreundlichkeit und aber auch vor dem Hintergrund der Geschäftsprozessoptimierung im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften bezüglich des Abbaus von Standards nicht zweckmäßig.

Die Erbbauzinshöhe beträgt weiterhin dinglich 4 % des jeweils aktuellen Bodenwertes und liegt damit deutlich über dem aktuellen Darlehenszins. Die Höhe von 4 % für Wohnnutzung entspricht dem üblichen Zinssatz von kommunalen Erbbaurechtsausgebern.

Eine Umfrage der Stadt München hat folgendes Ergebnis hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinses für Wohnen ergeben:

Stadt	Erbbauzins für Wohnen
Aachen	5%
Berlin	4,50%
Bochum	4%
Bonn	4%
Dortmund	4%
Dresden	4%
Düsseldorf	4%
Mainz	5%
München	4,20%
Nürnberg	6%
Remscheid	4%
Stuttgart	4%
Ulm	5%

Ergänzend hierzu ist noch festzuhalten, dass die kirchlichen Erbbaurechtsausgeber in der Regel 5 % nehmen. Der größte Erbbaurechtsausgeber in Deutschland, die Klosterkammer Hannover, nimmt grundsätzlich 5 % und ausnahmsweise im Rahmen der Verlängerung von Erbbaurechten 4 %.

Der Erbbauzins ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen.

Zu Ziffer 2c – Mischzinsberechnung

Um die Verlängerung des Erbbaurechtes attraktiv zu machen, wird vorgeschlagen, den Erbbauzins bei einer vorzeitigen Verlängerung des Erbbaurechts auf 60 Jahre für die Erbbauberechtigten, deren Erbbaurechte eine maximale Restlaufzeit von 30 Jahren aufweisen und die bereits 20 Jahre Erbbauberechtigte sind, auf Basis eines Mischzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Zur Ermittlung des Mischzinses werden der derzeit gezahlte Erbbauzins für die Restlaufzeit des noch bestehenden Erbbaurechtsvertrages und der neue Erbbauzins in Höhe von 4 v.H. des aktuellen Bodenrichtwert zuzüglich 10 % für das Grundstück bezogen auf die neue Laufzeit von 60 Jahren ins Verhältnis gesetzt. (Beispiel: Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages 10 Jahre => **alter Erbbauzins x 10 Jahre + neuer Erbbauzins x 50 Jahre geteilt durch 60 Jahre= Mischzins**).

Die möglichen Auswirkungen einer derartigen Ermäßigung des Erbbauzinses ergeben sich beispielhaft aus der **Anlage 3** für eine Verlängerung des Erbbaurechtes auf 60 Jahre sowie Restlaufzeiten von 10, 20 oder 30 Jahren.

Die Ermäßigung des Erbbauzinses unter Ziffer 2 c des Beschlussvorschlages auf Basis des Mischzinses stellt trotz der nach wir vor niedrigen Zinslage auf dem Kapitalmarkt einen Anreiz für die Erbbauberechtigten zur vorzeitigen Verlängerung des Erbbaurechtes dar, zumal einerseits der Misch-Erbbauzins niedriger ausfällt, je früher der Erbbaurechtsvertrag verlängert wird und andererseits der Erbbauberechtigte rechtzeitig vor Zeitablauf des Erbbaurechts wieder Rechtssicherheit und damit Planungsgewissheit über das Bestehen bleiben des Erbbaurechts erhält. Der ermäßigte Erbbauzins gilt grundsätzlich für die Dauer

der neuen Laufzeit des Erbbaurechts und wird nur in den Fällen einer Weiterveräußerung gemäß Ziffer 2 f. hinfällig. Auf diesen Erbbauzins findet allerdings auch die automatische Wertsicherungsklausel Anwendung, so dass eine Erhöhung im Rahmen der Steigerung des Verbraucherpreisindex erfolgt.

Für die Hansestadt Lübeck stellt die Variante der schuldrechtlichen Ermäßigung auf Basis eines Mischerbbauzinses ebenfalls einen Vorteil dar, zumal die Erbbauberechtigten erfahrungsgemäß dann nicht bis kurz vor Ablauf des Erbbaurechts mit einer Verlängerung warten, sondern frühzeitig eine Verlängerung des Erbbaurechts in Erwägung ziehen. Durch diesen Effekt kommt die Hansestadt Lübeck dann bereits erheblich früher in den Genuss eines adäquaten Erbbauzinses auf der Grundlage eines aktuellen Erbbaurechtsänderungsvertrages mit entsprechender automatischer Wertsicherungsklausel und sichert somit dauerhaft Erträge im konsumtiven Teil des Haushalts. Weiterhin verbleibt das Grundstück in diesen Fällen im Eigentum der Hansestadt Lübeck und steht damit grundsätzlich für spätere planungsrechtliche Vorhaben im Einzelfall zur Verfügung.

Ebenfalls ist in **Anlage 3** anhand von Beispielfällen aus unterschiedlichen Stadtteilen und unterschiedlichen Bodenwerten die Bandbreite der Erhöhung dargestellt.

Zu Ziffer 2d – Erbbauzinsermäßigung

Durch die in allen Fällen deutliche Erhöhung des Erbbauzinses durch die Berechnung auf der Grundlage des aktuellen Bodenwertes können existentielle Belange der Betroffenen erheblich tangiert werden. Vor diesem Hintergrund wird den Erbbauberechtigten, die bereits 20 Jahre Erbbauberechtigte/r des jeweiligen Erbbaurechts sind, zusätzlich eine auf 10 Jahre zeitlich befristete höchstpersönliche schuldrechtliche Ermäßigungsregelung auf 2 v.H. (bezogen auf den dinglichen Erbbauzins von 4 % des aktuellen Bodenwertes) angeboten, soweit sie die Einkommengrenzen gem. §§ 20 -24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt/en.

Die Einkommengrenzen in der Wohnraumförderung sind in im Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG-DVO) ab § 5 geregelt und stellen sich wie folgt dar:

<u>Anzahl der Haushaltsmitglieder</u>	<u>Einkommengrenze mtl.</u>
1-Person	1.450 EUR
2-Personen	1.967 EUR
2-Personen (Alleinerziehend mit Kind)	2.017 EUR
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	2.267 EUR
3 Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	2.317 EUR
4 Personen (Eltern mit 2 Kindern)	2.733 EUR
5-Personen (Eltern mit 3 Kindern)	3.200 EUR

Zu Ziffer 2e – Unterste Grenze der Erbbauzinsermäßigung

In der Vielzahl der Vorkriegs-Erbbaurechtsverträge wurde der Bodenwert u.a. zwischen 1,50 – 2,50 Gold-/Reichsmark beziffert. Aufgrund von stattgefundenen Währungsreformen und der stetig steigenden Bodenrichtwerten, ist es daher selbst bei den Ermäßigungsregelungen gem. Ziffer 2c und d) nicht möglich, den jetzigen Erbbauzins zu erreichen oder ggf. zu unterschreiten. Daher ist diese unterste Grenze nur als theoretische Grenze bei der Erbbauzinsgestaltung anzusehen (vgl. auch Anlage 3).

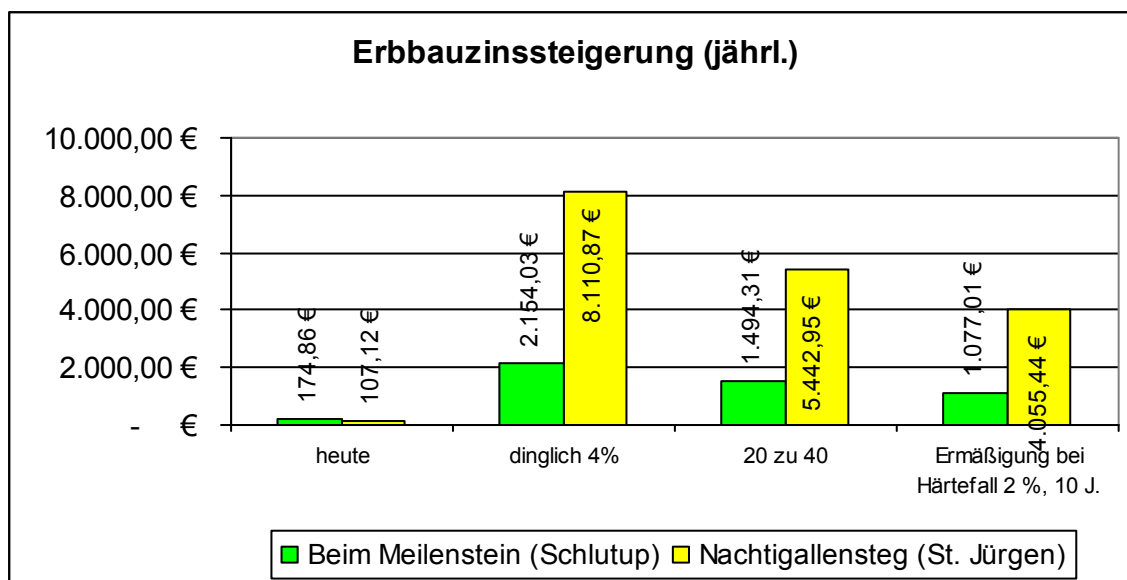
Zu Ziffer 2f – Verkauf des Erbbaurechtes

Bei einem Verkauf oder Schenkung des Erbbaurechts an Dritte wird sofort der volle Erbbauzins in Höhe von 4 % fällig. Entsprechendes soll auch für eine Übertragung im Wege der Erbfolge gelten. Ausgenommen hiervon ist die Übertragung auf ein den überlebenden Ehepartner, solange er oder sie das gemeinsame Familienwohnheim bewohnt.

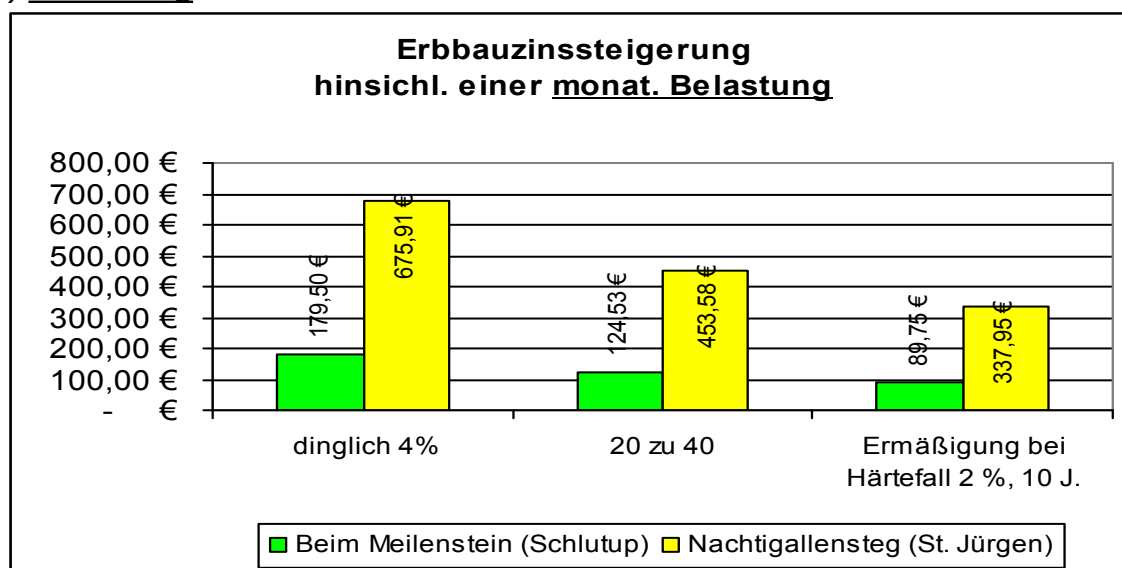
Zu Ziffer 2g – Ausschluss der Ermäßigung

Mit den Ermäßigungen in Ziffer 2 c und 2d sollen wirtschaftliche Härten vermieden werden und das Familienwohnheim für langjährige Erbbauberechtigte gesichert werden. Für die Ermäßigung besteht kein Bedarf, wenn die Immobilie ganz oder teilweise an Dritte vermietet wird und dadurch Einnahmen erzielt werden oder es nicht ausschliesslich vom Erbbauberechtigten genutzt wird.

Anhand der Beispiele der Erbbaurechte für die Gemarkungen St. Jürgen (Nachtigallensteg, gelb) und Schlutup (Beim Meilenstein, grün) ergeben sich unter Zugrundelegung der Beschlusspunkte 2 b) – d) folgende Darstellung der Erhöhung an 2 Beispielfällen:



*) **Erläuterung:** 20 zu 40 bedeutet: 20 Jahre = alter EBZ + 40 Jahre = neuer EBZ.



*) **Erläuterung:** 20 zu 40 bedeutet: 20 Jahre = alter EBZ + 40 Jahre = neuer EBZ.

Bei der vorgenannten Steigerung stellen die unterschiedlichen Bodenwerte (d.h. bei Bestellung des Erbbaurechtes und bei Verlängerung) einen erheblichen Steigerungsfaktor dar.

Wie aus der **Anlage 3** erkennbar wird es in Grundstückslage mit hohen Bodenwerten zu erheblichen Steigerungen des Erbbauzinses kommen.

Anhand der vorgenannten Beispiele stellt sich der Bodenwert im Vergleich wie folgt dar:

Lage	Bodenwert (errechnet auf Grundlage des bisher gezahlten EBZ)	Aktueller Bodenwert (2014)	Plus 10 %
St. Jürgen	2,88 EUR/m ²	198,00 EUR/m ²	217,80 EUR/m ²
Schlutup	5,81 EUR/m ²	65,10 EUR/m ²	71,60 EUR/m ²

zu Ziffer 3

In den Gesprächen mit dem Verband für Wohneigentum (früher Siedlerbund) wurde deutlich, dass es besondere nicht beabsichtigte Härtefälle geben kann, für die die Verwaltung die Befugnis zu Sonderregelungen haben sollte. Zu vermeiden ist, dass ein Erbbaurechtsnehmer durch die neuen angemessenen Bedingungen des Erbbaurechtsvertrages insbesondere im Hinblick auf die Erbbauzinsgestaltung in eine unzumutbare wirtschaftliche Notlage gerät.

Besondere Härtefälle könnten u.a. sein:

- ein/e 70 Jahre (und älter) Erbbauberechtigte/r sein, die/der bereits seit mindestens 30 Jahren in dem Haus lebt/leben, keine Erben hat und weiterhin in dem Haus wohnen bleiben möchte, oder
- schwerbehinderte Personen, die in dem Haus ebenfalls seit mindestens 30 Jahren leben, das Haus für ihre Zwecke umgebaut und erhebliche Investitionen vorgenommen haben oder
- Ein/e 70 Jahre (und älter) Erbbauberechtigte/r der aufgrund seiner persönlichen und gesundheitlichen Umstände in ein Pflege-/Seniorenheim muss und zur Deckung dieser Kosten sein Erbbaurecht verkaufen will/muss und es Schwierigkeiten beim Verkauf gibt, weil der geforderte Erbbauzins oder Grundstückspreis für die potentiellen Käufer zu hoch ist.
- kinderreiche Familien, die kaum die Möglichkeit haben, adäquaten Wohnraum zu angemessenen Konditionen nachgewiesen zu bekommen.

In diesen Fällen, die allerdings nicht abschließend sind, sondern nur ein mögliches Spektrum darstellen sollen, können im Einzelfall Sondervereinbarungen über die Fortsetzung der Wohnnutzung z.B. im Wege der Nießbrauchseinräumung mit Verrechnung des Entschädigungsbetrages beim Auslaufen des Erbbaurechtes sein. Andere Lösung kann sein, das Erbbaurecht zu den bisherigen Konditionen um 10 oder 20 Jahre zu verlängern. Diese Härtefallregelung soll allerdings nur im Falle nicht beabsichtigter Härten gelten. Der bloße Umstand, dass sich der Erbbauzins bei einer Neubestellung aktuellen Konditionen anpasst und erhöht reicht dafür nicht aus. Grundsätzlich gilt, dass den Erbbauberechtigten aufgrund des ihnen bekannten Erbbaurechtsvertrages klar sein musste, dass sie bei einer Erbbaurechtsverlängerung keinen Bestandsschutz genießen und das wirtschaftliche Risiko einer Erbbauzinserhöhung für sie kalkulierbar war. Ferner ist dafür Sorge zu tragen, dass es sich bei diesen Fällen um jeweilige Einzelfallentscheidungen handelt und durch diese Entscheidungen keine Berufungsfälle begründet werden können.

zu Ziffer 4)

Bei der Kalkulation der Verkaufspreise ist der Bodenrichtwert zuzüglich 10 % gem. der jeweiligen Bodenrichtwertkarte anzusetzen. Der 10 % Aufschlag ergibt sich aus der Vorgabe in Ziffer 5 der GA Transparenz von Grundstücksverkäufen.

Üblicherweise sind hierbei grundstücksbezogene Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Kommunalabgabengesetz unberücksichtigt geblieben

Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. Die Bezugsgröße liegt in der Regel bei 600 m². Diese Bodenrichtwerte werden mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren auf die jeweilige Grundstücksgröße umgerechnet.

zu Ziffer 5)

Aufgrund § 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ist die Wohnungsbauförderung eine öffentliche Aufgabe. Das bedeutet, dass die Gemeinden u.a. verpflichtet sind, den Wohnungsbau für „breite Schichten des Volkes“ als vordringliche Aufgabe zu fördern. Die Hansestadt Lübeck ist dieser Verpflichtung bereits auch schon in der Vergangenheit im Rahmen der Bereitstellung von Bauland für Eigenheime und Kleinsiedlungen sowie bei der Vergabe von Erbbaurechten zu erschwinglichen Preisen nachgekommen. Weiterhin sind die Vorgaben des § 1a Abs.2 Baugesetzbuch zu beachten:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden, dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Um die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck auszuschöpfen sind bei der Verlängerung der Erbbaurechte bzw. beim Verkauf der jeweiligen Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und in den Kaufverträgen oder Erbbaurechtsverträgen Instrumente wie z.B. Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten (z.B. Bebauungsbeschränkungen), Nachzahlungsverpflichtungen bzw. Heimfallregelungen aufzunehmen.

In einer Vielzahl von Fällen handelt es sich um sehr große (ca. 1000 m²) Grundstücke. Die Bewirtschaftung stellt tlw. für die Erbbauberechtigten eine schwierige Aufgabe dar. Aus diesem Grunde sollte den Erbbauberechtigten dann die Möglichkeit geben werden, die Grundstücke zu verkleinern und nur für die verkleinerten Grundstücke das Erbbaurecht zu verlängern bzw. den Grundstücksteil zu kaufen. Aufgrund von tlw. bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen können so neue attraktive Bauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser in noch nicht genau bekannter Anzahl ausgewiesen werden. Die Zugrundelegung der Bebauungspläne ermöglicht dabei eine kontrollierte städtebauliche Entwicklung und trägt den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung

Durch den Verkauf dieser Bauplätze oder die Vergabe in Erbbaurecht kommt die Hansestadt Lübeck damit ihren Verpflichtungen gem. des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie den Anforderungen des § 89 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein nach, wonach die Gemeinde ihre Vermögensgegenstände wirtschaftlich zu verwalten haben.

Diese Bauplätze werden zum aktuellen Bodenwert für Bauland gemäß der jeweils geltenden Richtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck verkauft oder in Erbaurecht vergeben.

IV. Weiteres Verfahren

Die vorgenannten Beschlusspunkte sollen als Handlungsgrundsätze dienen, nach denen Erbbaurechtsverhältnisse verlängert werden. Ferner sollen sie Grundlage der Aufgabenstellung des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften zur Bewirtschaftung der Erbbaurechte sein. Diese Handlungsgrundsätze ermächtigen und verpflichten dazu, Einzelfallgerechtigkeit auf der Grundlage eines konkreten Sachverhaltes zu realisieren. Bei der Beurteilung eines Einzelfalles sollen die individuellen Umstände als auch die wirtschaftlichen Belange der Hansestadt Lübeck Berücksichtigung finden. Im Einzelfall sollte es daher möglich sein, flexibel zu reagieren

Es ist Ziel des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften mit den betroffenen Erbbauberechtigten rechtzeitig vor Zeitablauf des Erbbaurechtes Kontakt auf zu nehmen und mitzuteilen, dass der Zeitablauf bevor steht und gleichzeitig die im Beschlussvorschlag genannten Möglichkeiten aufzuzeigen (Verlängerung des Erbbaurechtes, Verkauf oder Zeitablauf des Erbbaurechts und Übergang des Gebäudes in das Eigentum der Hansestadt Lübeck).

Zur Umsetzung dieses Beschlusses sind befristet zusätzliche personelle Kapazitäten im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften entsprechend sicher zu stellen. Der zur Zeit geschätzte Personalaufwand zur Bearbeitung der bis 2027 auslaufenden rd. 674 Erbbaurechte liegt bezogen auf eine Zeitspanne von 10 Jahren bei ca. 1 1/2 Mitarbeiter/innen des gehobenen Dienstes. Aufgrund der Vielzahl der auslaufenden Erbbaurechte und der damit zum Teil umfangreich zu führenden Verhandlungen Voraussetzung, dass entsprechende rechtzeitige personelle Kapazitäten für die Aufgabe bereitgestellt werden. Es wird ausdrücklich auf diese Problematik hingewiesen, da erstmalig eine derartig große Anzahl von Erbbaurechten ausläuft und aufgrund der Erfahrungen Ende der 90-iger Jahre mit nur rd. 140 auslaufenden Erbbaurechten dies nicht mehr im Rahmen des laufenden Geschäftes ab zu decken sein wird. Auch damals wurde zusätzliches Personal eingesetzt.

Aus früheren Erfahrungen mit dem Ablauf von Erbbaurechten ist es von entscheidender Bedeutung, dass rechtzeitig vor Zeitablauf des Erbbaurechtes eine Einigung mit dem Erbbauberechtigten erzielt werden kann, um im Falle einer Verlängerung des Erbbaurechtes die Verlängerung noch grundbuchlich vor dem Zeitablauf regeln zu können. Es muss daher mindestens 1-2 Jahre vor Zeitablauf des Erbbaurechtes mit den Erbbauberechtigten eine Einigung erzielt worden sein, um nicht ungewollt die Rechtsfolgen aus dem Erbbaurechtsgesetz – Entschädigung des Bauwerkes und Eigentumsübergang auf die Hansestadt Lübeck - eintreten zu lassen. Da es sich bei den Verhandlungen mit den Erbbauberechtigten zum Teil um sehr schwierige und langwierige Verhandlungen handeln kann, ist für die Abarbeitung insbesondere qualifiziertes und erfahrenes Personal erforderlich.

In diesem Zuge bestehen Überlegungen, den Internetauftritt des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften dahingehend an zu passen, dass die Hansestadt Lübeck sich in der Funktion der Erbbaurechtsausgeberin vorstellt und zu immer wiederkehrenden Fragestellungen der Erbbaurechtsnehmer, wie z.B. zur Erbbauzinshöhe, Wertsicherung des Erbbauzinses, Übertragung des Erbbaurechtes sowie Beleihung des Erbbaurechtes allgemeine Informationen zur Verfügung stellt.

Anlagen:

- Anlage 2 a – Bürgerschaftsbeschluss 26.03.2009
- Anlage 2 b – Bürgerschaftsbeschluss 26.03.1992
- Anlage 2 c – Bürgerschaftsbeschluss 26.11.1998
- Anlage 3 – Beispiele neuer Erbbauzins

Senator Sven Schindler

Anlage 2a

Gegenstand: Verkauf von Wohngrundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind**Anlass:** Beschluss der Bürgerschaft am 26.03.2009, TOP 13.1, Drs. 699**Beschlussvorschlag:**

1. Im Zuge der Haushaltskonsolidierung wird bis 31.12.2013 allen Erbbauberechtigten städtischer Wohngrundstücke deren Erbbaurechtsverträge noch mindestens 20 Jahre laufen und die keine automatische Wertsicherungsklausel enthalten die Möglichkeit des Ankaufs des Grundstückes, soweit ein öffentliches Interesse nicht entgegensteht, zu folgenden Konditionen gegeben:

Auf den Bodenwert des unbelasteten Grundstückes wird ein Abschlag gewährt in Höhe von

- a) 35 % bei einer Rendite von 0,1 – 0,75 %
- b) 25 % bei einer Rendite von 0,76 – 1,5 %
- c) 15 % bei einer Rendite von 1,51 – 2,5 %

In diesen Abschlägen sind gezahlte Erschließungskosten bereits berücksichtigt. Der Verkaufswert darf jedoch nicht den in der Eröffnungsbilanz eingestellten sowie den im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Bodenwert unterschreiten.

2. Die Bodenwerte sind auf Grundlage der jeweils aktuellen Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck zu ermitteln. Dabei ist vom Richtwert des unbelasteten Grundstückes unter Berücksichtigung der jeweiligen Unter-/Übergröße auszugehen. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne bzw. aus stadtplanerischen Belangen sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.
3. Die Verkaufserlöse werden zur Schuldentilgung bzw. zur Verringerung ansonsten notwendiger städtischer Kreditaufnahmen verwendet.
4. Die Grundstücke, die nicht unter Ziffer 1 des Beschlussvorschlages fallen, werden auf der Basis des Richtwertes für ein unbelastetes Grundstück auf Grundlage der jeweils aktuellen Richtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck veräußert, es sei denn, öffentliche Belange sprechen dagegen. Werden von dem Käufer Aufwendungen für geleistete Erschließung nachgewiesen, so werden diese Kosten unter Berücksichtigung der zeitlichen Abschreibung der Erschließungsanlage auf den Verkaufspreis angerechnet. Ausgegangen wird von einer 20jährigen linearen Abschreibung der Erschließungsaufwendungen.
5. Der Bürgerschaft ist nach 2 Jahren über den Stand der Aktion zu berichten.

A u s s c h n i t t

aus der Niederschrift über die Sitzung der Bürgerschaft am 26. 3. 1992
Nr. 23/190-1994

10. Anträge des Senats, des Stadtpräsidenten und des Jugendhilfe-
ausschusses

10.7 Erbbauzinsen

Drucksache Nr. 1564

z. d. A. 23.3.92

Bd. ?

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Beschluß der Bürgerschaft vom 26.11.1981 (Niederschrift Nr. 41/Drucksache Nr. 1805):

"Der Senat wird beauftragt:

Bei zukünftig zu vergebenden Erbbaurechten den Erbbauzins auf 3,5% bzw. - soweit die Voraussetzungen nach § 25 des 2. Wohnungsbaugesetzes erfüllt sind - auf 1,75% des Bodenwertes zu ermäßigen; als Bodenwert gilt der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelte Preis abzüglich 10%."

wird dahingehend geändert,

daß der Erbbauzins bei zukünftig zu bestellenden Erbbaurechten auf 4 v.H. des Bodenwertes festzusetzen und - soweit die Voraussetzungen nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erfüllt sind - auf 2 v.H. des Bodenwertes zu ermäßigen ist; als Bodenwert ist in der Regel der vom Gutachterausschuß zur Ermittlung von Grundstückswerten ermittelte Verkehrswert zugrunde zu legen. Die Kürzung des Verkehrswertes um 10 v.H. entfällt künftig.

Es sprechen BM Lange und Senatorin Gröpel.

L genschaftsamt

Eing. 09. APR. 1992

Anlg.:

Beschluß: Einstimmige Annahme.

Senatskanzlei, 8. 4. 1992
Auszug an:

23 - Liegenschaftsamt

Beschlußausfertigung

Für die Richtigkeit des
niedergeschriebenen Be-
schlusses

Lübeck, 6. April 1992

zur weiteren Veranlassung

20 - Bämmereiamt

64 - Amt f. Wohnungswesen

Niederwitz
Angelika Niederwitz
Stadtoberinspektorin

zur Kenntnis.

Im Auftrag

Will-Thomas

(Christoph Will-Thomas)

z. d. A. „ Erbbau Zinsen
Vop 15.5.92
(Nachgebrachte der Abt. 2 haben
Kopien - Abt. 1 + 3 haben Kenntnis)

Iran Gritte

2.230 - Liegenschaften
2.230.21 - 30.1/30.2

Datum: 16.11. 1998

Sachbearbeiter/in: Frau Schmidt/Herr
Schultz

Tel.: 122-2321/2327

Drucksache Nr. 369

Zu Punkt 11.24 der Tagesordnung

Bürgerschaft

am 26-11-98

Vorlage

Gegenstand: Ermäßigung der Erbbauzinsen bei der Verlängerung auslaufender Erbbaurechte und Ermäßigungen beim Verkauf dieser Erbbaurechte (60-jährige Erbbaurechte)

Beschlußvorschlag:

- I. Die Erbbaurechte für Wohngrundstücke mit einer Laufzeit von 60 Jahren sind grundsätzlich bis zum 31.12.2038 zu verlängern und zwar mit folgenden wesentlichen Inhalten:
 - a) Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenwertes festzusetzen und mit einer Wertsicherungsklausel zu versehen.
 - b) Die Erbbauberechtigten genießen bis zum 31.12.1999 Besitzstandswahrung hinsichtlich der Höhe der Erbbauzinsen.
 - c) Darüberhinaus wird der Erbbauzins schuldrechtlich für die bereits am 31.12.1979 Erbbauberechtigten höchtpersönlich ab Beginn des Verlängerungszeitraumes
 - im 1. bis 3. Jahr auf 20 % des dinglichen Zinses,
 - im 4. bis 6. Jahr auf 40 % des dinglichen Zinses,
 - im 7. und 8. Jahr auf 60 % des dinglichen Zinses,
 - im 9. und 10. Jahr auf 80 % des dinglichen Zinses,(ab dem 11. Jahr voller dinglicher Zins) ermäßigt.
 - d) Als Erbbauzins ist nur die Hälfte des jeweiligen unter a) bzw. c) genannten Betrages zu zahlen, falls der Bereich Wohnungs- und Vertriebenenangelegenheiten bestätigt, daß die Erbbauberechtigten zum Personenkreis gemäß § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gehören. Diese Ermäßigung gilt zunächst nur für 6 Jahre.
- II. Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit des Ankaufes des Grundstückes geboten, soweit nicht ein öffentliches Interesse entgegensteht. Dem Kaufpreis wird entsprechend dem Beschluß der Bürgerschaft vom 20.06.1974 (Anlage 4) der Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes unter Abzug eines angemessenen Betrages für die von den Erbbauberechtigten gezahlten Erschließungskosten zu Grunde gelegt.

- III. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Kaufpreis unter der Ziffer II. auf der Grundlage der Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck und auf der Grundlage eines pauschalen Abzuges von 10 % für die Erschließungskosten zu ermitteln. Der Abschlag auf den Kaufpreis wird nur bis zum 31.12.2004 gewährt.

Begründung: siehe Anlage

Verfahren:

1. Welche Bereiche oder Projektgruppen sind beteiligt?

a) Bereich 1.300 - Recht: Keine rechtlichen Bedenken

) Bereich 2.201 - Finanzwirtschaft: Aus finanzwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken

2. Finanzielle Auswirkungen:

Mehreinnahmen sind für das Jahr 1999 noch nicht zu erwarten. Ab dem Jahr 2000 sind Mehreinnahmen an Erbbauzinsen und ggf. an Verkaufserlösen in noch nicht bestimmbarer Höhe, die sich teilweise budgetentlastend auswirken, zu erwarten.

Dagegen stehen evtl. zu leistende Entschädigungszahlungen der Hansestadt Lübeck an die Erbbauberechtigten für die auf den Grundstücken vorhandenen Bauwerke, die in das Eigentum der Hansestadt Lübeck übergehen, sofern nach dem Auslaufen des Erbbaurechts kein Erbbaurechtsänderungsvertrag abgeschlossen oder das Grundstück nicht veräußert werden kann.

3. Die Maßnahme ist freiwillig.

4. Beraten im:

Aus Zeitgründen konnte der Wirtschaftsausschuß nur informiert werden. Der Beschluß wird dem Wirtschaftsausschuß mitgeteilt.

5. Die Entscheidung trifft die Bürgerschaft


Bürgermeister

Anlage 3

					Mischerbbauzins (60 Jahre gesamt)			
Lfd. Nr.	Az.:	Erbbaurecht	derzeit jährl. EBZ	jährl. dingl. gesicherter Erbbauzins (4 %)	Restlaufzeit 10 Jahre, neu 50 Jahre	Restlaufzeit 20 Jahre, neu 40 Jahre	Restlaufzeit 30 Jahre, neu 30 Jahre	
1	LJ 2467	Lerchenweg	257,79 €	12.126,87 €	10.148,69 €	8.170,51 €	6.192,33 €	6.063,43 €
2	LG 4137	Alter Faulenhoop	139,40 €	6.457,97 €	5.404,87 €	4.351,78 €	3.298,68 €	3.228,98 €
3	LJ 2405	Fahlenkampsweg	50,97 €	7.718,83 €	6.440,86 €	5.162,88 €	3.884,90 €	3.859,42 €
4	LJ 2438	Nachtigallensteg	107,12 €	8.110,87 €	6.776,91 €	5.442,95 €	4.109,00 €	4.055,44 €
5	LG 3929	Am Pohl	49,12 €	4.396,39 €	3.671,85 €	2.947,30 €	2.222,76 €	2.198,20 €
6	LB 4202	Tannenschlag	34,44 €	2.732,80 €	2.283,07 €	1.833,35 €	1.383,62 €	1.366,40 €
16	LT 1872	Fehlingstraße	90,03 €	7.102,70 €	5.933,92 €	4.765,14 €	3.596,37 €	3.551,35 €
7	LB 3756	Beim Meilenstein	174,86 €	2.154,03 €	1.824,17 €	1.494,31 €	1.164,44 €	1.077,01 €
8	LM 1920	Niendorfer Straße	37,40 €	3.224,52 €	2.693,33 €	2.162,14 €	1.630,96 €	1.612,26 €
9	LJ 2762	Am Heidkoppelgraben	90,97 €	6.129,01 €	5.122,67 €	4.116,33 €	3.109,99 €	3.064,51 €
10	LG 4052	Brandenbaumer Landstr.	74,34 €	4.033,69 €	3.373,80 €	2.713,90 €	2.054,01 €	2.016,84 €
11	LH 2067	Moristeig	58,14 €	4.652,60 €	3.886,86 €	3.121,12 €	2.355,37 €	2.326,30 €
12	LL 2677	Schönböckener Straße	347,64 €	3.171,05 €	2.700,48 €	2.229,92 €	1.759,35 €	1.585,53 €
13	LJ 2941	Am Klosterhof	49,08 €	1.257,63 €	1.056,20 €	854,78 €	653,35 €	628,81 €
14	LH 1938	Dornbreite	58,24 €	4.756,95 €	3.973,83 €	3.190,71 €	2.407,60 €	2.378,48 €
15	LH 2441	Herrendamm	172,40 €	4.829,38 €	4.053,22 €	3.277,05 €	2.500,89 €	2.414,69 €

► Nr. VO/2016/03503
öffentlich

Lübeck, 07.03.2016

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

Bearbeitung: Jan Ehrich (E-Mail: jan.ehrich@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 107)

Antrag AM Jörg Hundertmark: Änderungsantrag zur VO/2015/03216 -Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.03.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung

Antrag:

Der Beschlussvorschlag der Vorlage wird wie folgt geändert:

Beschlussvorschlag:

1. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, wird den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des jeweiligen Grundstückes oder die Verlängerung der Erbbaurechte gegeben.
2. Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechtes zu folgenden Eckpunkten gegeben:
 - a) Laufzeit ab Vertragsschluss zwischen 30 und **99** Jahre unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte.
 - b) Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes **zuzüglich 10 %** festzusetzen und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen.
 - c) Bei vorzeitiger Verlängerung des Erbbaurechtes auf **99** Jahre ab dem Zeitpunkt der Verlängerung wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf einen Mischzins ermäßigt, der sich aus dem derzeit gezahlten Erbbauzins und einem Erbbauzins von 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes **zuzüglich 10 %** unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des bestehenden Erbbaurechtes ergibt. Diese Ermäßigungsregelung gilt nur für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren. **und bei denen die Erbbauberechtigten bereits 20 Jahre das Erbbaurecht bewohnen.**
 - d) Der Erbbauzins wird schuldrechtlich auf 2 % ermäßigt, wenn der/die Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtigte/r ist und die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt. Die Ermäßigung bleibt bestehen, so lange die Voraussetzungen nachgewiesen werden können.

Diese Ermäßigung gilt jedoch längstens für 10 Jahre ab Beurkundung des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages.

e) Der Erbbauzins wird für jedes im Haushalt des/der Erbbauberechtigte/n lebende Kind, für das dieser kindergeldberechtigt ist, schuldrechtlich um 20 % ermäßigt. Die Ermäßigung wird für maximal vier Kinder gewährt, kann also bis zu 80 % betragen. Die Ermäßigung gilt unter folgenden Voraussetzungen:

Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes festgesetzt und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) versehen.

Die Immobilie wird von dem Erbbauberechtigten und dessen Familie selbst bewohnt. Es gibt keine Wohnraumvermietung (im Ganzen oder teilweise).

Der Erbbauberechtigte und dessen Familienmitglieder (Ehegatte, Ehefrau, Lebenspartnerschaft, im Haushalt lebende Kinder) besitzen kein weiteres Wohneigentum.

f) Der Erbbauzins unter c) (Misch-Erbbauzins), d) (Härtefallregelung) und e) (Familienbonus) darf nicht unter dem jetzigen Erbbauzins liegen.

g) Es ist zu regeln, dass die vollen 4 % Erbbauzins fällig werden, wenn
 - das Erbbaurecht im Wege des Verkaufs oder der Schenkung an einen Dritten übertragen wird oder
 - im Wege der Erbfolge auf einen Dritten übergeht. Dies gilt nicht, solange der überlebende Ehepartner das gemeinsame Familienwohnheim bewohnt.

h) Eine Ermäßigung gem. Ziffer 2 c), d) oder e) findet nicht statt, wenn die auf dem Erbbaurecht belegene Immobilie an Dritte vermietet wird bzw. nicht ausschliesslich vom Erbbaurechtsnehmer zu Wohnzwecken genutzt wird.

3. Im Einzelfall können bei besonderen Härtefällen für langjährige Erbbauberechtigte höchstpersönlich abweichende Regelungen getroffen werden. Einzelfallentscheidungen und getroffene Regelungen sind jährlich nachträglich dem Hauptausschuss zu berichten.

4. Beim Verkauf des Grundstückes sind mindestens die Bodenrichtwerte für ein unbelastetes Grundstück zuzüglich 10 % zu erzielen. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne oder bei weiteren Bebauungsmöglichkeiten sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

5. Bei Verlängerung des Erbbaurechtes oder Verkauf des Grundstückes sind Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und vertraglich durch Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten, Nachzahlungsverpflichtungen und/oder Heimfallregelungen abzusichern.

Begründung:

Erfolgt mündlich

Anlagen :

Keine

gez. Jörg Hundertmark

Ausschussmitglied

► Nr. VO/2016/03510
öffentlich

Lübeck, 09.03.2016

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

Bearbeitung: Jan Ehrich (E-Mail: jan.ehrich@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 107)

Antrag AM Hans-Jürgen Martens: Änderungsantrag zur VO/2015/03216 -Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.03.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung

Antrag:

Der Beschlussvorschlag der Vorlage wird wie folgt geändert:

Beschlussvorschlag:

1. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, wird den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des jeweiligen Grundstückes oder die Verlängerung der Erbbaurechte gegeben.
2. Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechtes zu folgenden Eckpunkten gegeben:
 - a) Laufzeit ab Vertragsschluss zwischen 30 und 60 Jahre unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte..
 - b) Der Erbbauzins ist dinglich auf **2 %** des aktuellen Bodenrichtwertes **zuzüglich 10 %** festzusetzen und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen.
 - c) Bei vorzeitiger Verlängerung des Erbbaurechtes auf 60 Jahre ab dem Zeitpunkt der Verlängerung wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf einen Mischzins ermäßigt, der sich aus dem derzeit gezahlten Erbbauzins und einem Erbbauzins von **1 %** des aktuellen Bodenrichtwertes **zuzüglich 10 %** unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des bestehenden Erbbaurechtes ergibt. Diese Ermäßigungsregelung gilt nur für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren und bei denen die Erbbauberechtigten bereits 20 Jahre das Erbbaurecht bewohnen.
 - d) Der Erbbauzins wird schuldrechtlich auf **1 %** ermäßigt, wenn der/die Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtigte/r ist und die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt. Die Ermäßigung bleibt bestehen, so lange die

Voraussetzungen nachgewiesen werden können.

Diese Ermäßigung gilt jedoch längstens für 10 Jahre ab Beurkundung des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages

e) Der Erbbauzins unter c) (Misch-Erbbauzins) und d) (Härtefallregelung) darf nicht unter dem jetzigen Erbbauzins liegen.

f) Es ist zu regeln, dass die vollen **2 %** Erbbauzins fällig werden, wenn
 - das Erbbaurecht im Wege des Verkaufs oder der Schenkung an einen Dritten übertragen wird oder
 - im Wege der Erbfolge auf einen Dritten übergeht. Dies gilt nicht, solange der überlebende Ehepartner das gemeinsame Familienwohnheim bewohnt.

g) Eine Ermäßigung gem. Ziffer 2 c) oder d) findet nicht statt, wenn die auf dem Erbbaurecht belegene Immobilie an Dritte vermietet wird bzw. nicht ausschliesslich vom Erbbaurechtsnehmer genutzt wird.

3. Im Einzelfall können bei besonderen Härtefällen für langjährige Erbbauberechtigte höchstpersönlich abweichende Regelungen getroffen werden.

4. Beim Verkauf des Grundstückes sind mindestens die Bodenrichtwerte für ein unbelastetes Grundstück zuzüglich 10 % zu erzielen. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne oder bei weiteren Bebauungsmöglichkeiten sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

5. Bei Verlängerung des Erbbaurechtes oder Verkauf des Grundstückes sind Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und vertraglich durch Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten, Nachzahlungsverpflichtungen und/oder Heimfallregelungen abzusichern.

Begründung:

Erfolgt mündlich

Anlagen :

Keine

gez. Hans-Jürgen Martens

Ausschussmitglied



► Nr. VO/2016/03403
öffentlich

Lübeck, 08.02.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

Bearbeitung: Manfred Graf (E-Mail: manfred.graf@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 105)

Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung über die Ordnung im Strandgebiet des Ostseeheilbades Travemünde (Strandsatzung)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
14.03.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
15.03.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die als **Anlage II** beigefügte 3. Satzung zur Änderung der Satzung über die Ordnung im Strandgebiet des Ostseeheilbades Travemünde (Strandsatzung) wird beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300 Recht - Hinweise sind eingearbeitet
Ergebnis: 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz - zustimmend
5.660 Stadtgrün und Verkehr - zustimmend

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

☐ Ja
☒ Nein
Kinder und Jugendliche sind nicht unmittelbar betroffen

Die Maßnahme ist:

☐ neu
☒ freiwillig
☐ vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Nein
☐ Ja (Anlage 1)

Begründung:

Siehe Anlage I

Anlagen:

- I Begründung
- II Änderungssatzung
- III Synopse

Senator Sven Schindler

Begründung:

Die untere Naturschutzbehörde hat die Genehmigung zur Sondernutzung am Meeresstrand (Badekonzession) neu gefasst. Hieraus ergeben sich Änderungen, die in der Strandsatzung umgesetzt werden müssen. Darüber hinaus hat der Kurbetrieb dies zum Anlass genommen, den Wortlaut der Satzung grundsätzlich zu überarbeiten. Vorrangiges Ziel hierbei war es, die Lesbarkeit des Satzungstextes zu verbessern. Weiterhin wurden einige redaktionelle Änderungen vorgenommen. Die inhaltlichen Änderungen werden im Folgenden begründet:

§ 1 Anwendungsbereich**Zu Absatz 2**

Nach der von der unteren Naturschutzbehörde erteilten Genehmigung vom 20.05.2015 zur Sondernutzung am Meeresstrand (Badekonzession) erstreckt sich der konzessionierte Badestrand auf dem Priwall in seiner östlichen Ausdehnung nunmehr bis unmittelbar an die Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern. Der Geltungsbereich der Strandsatzung ist entsprechend neu festzulegen.

Das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 20.06.2013 mitgeteilt, dass die als „Grünstrand“ bezeichnete Fläche an der Travemünder Promenade nicht als Meeresstrand in Sachen des Landesnaturschutzgesetzes bewertet werden kann. Begründet wird dies mit dem Vorhandensein der befestigten Uferpromenade zwischen dem „Grünstrand“ und der Uferlinie. Die Fläche besitzt daher nicht die in der Begriffsbestimmung des § 64 Abs. 9 Landeswassergesetz genannten Merkmale eines Meeresstrandes. Nach dieser Definition ist Meeresstrand ein im Wirkungsbereich der Wellen liegender Küstenstreifen, der seeseitig durch die Uferlinie und landseitig durch den Beginn des geschlossenen Pflanzenwuchses, Böschungsfuß von Steilufern den Deichfuß oder aber eine bauliche Anlage begrenzt wird.

Die Fläche ist aus diesen Gründen aus dem Geltungsbereich der Strandsatzung herauszunehmen. Für die Nutzung der Fläche sind zukünftig die Regelungen der Grünanlagensatzung der Hansestadt Lübeck maßgebend. Eine Änderung gegenüber der bisherigen Nutzung ergibt sich hieraus nicht.

Der konzessionierte Strandabschnitt vor dem Brodtener Ufer ist durch die Badekonzession vom 20.05.2015 in Richtung Norden erweitert worden und hier neu zu definieren.

Zu Absatz 3

Die Nennung der den Einschränkungen des Gemeingebrauchs am Strand zu Grunde liegenden Rechtsgrundlagen wurde ergänzt und aktualisiert.

zu Absatz 4

Die Regelung erfolgte bisher im § 2 Abs. 1 der Satzung, ist systematisch aber besser im § 1 zu treffen. Eine Änderung des Zeitraumes der Sommerkurzzeit erfolgt nicht.

§ 2 Betreten des Strandgebietes**zu Absatz 1 Satz 1, 1. Halbsatz**

Anlage I

Der Begriff „Kurstrand“ wird durch die Änderung des § 1 Abs. 2 neu definiert. Insofern ist der Wortlaut an dieser Stelle anzupassen.

zu Absatz 2 Satz 1, 1. Halbsatz

Der Begriff Priwallstrand wird durch die Änderung des § 1 Abs. 2 eigenständig definiert (bisher als Teil des Kurstrandes). Insofern ist der Wortlaut an dieser Stelle anzupassen.

zu Absatz 2, Buchstabe f)

Die Änderung dient lediglich der Klarstellung, welches Erhebungsgebiet gemeint ist.

zu Absatz 3

Nach § 34 des Landesnaturschutzgesetzes ist im Rahmen der Einräumung der Sondernutzung zur Nutzung des Strandes zum Badebetrieb ein angemessenes Verhältnis zwischen abgabepflichtigem Strand einerseits und abgabefreiem Strand andererseits zu gewährleisten. Mit der Erweiterung der Bestimmung des § 2 Abs. 3 der Strandsatzung soll erreicht werden, dass diese abgabefreien Flächen deutlicher kommuniziert werden. De facto kann den abgabefreien Flächen, wie bereits in der Vergangenheit, auch der Grünstrand hinzugerechnet werden, da er durch Herausnahme aus den Regelungen der Strandsatzung seine Funktion als Badestelle nicht verlieren wird.

§ 3 Verhalten am Strandzu Absatz 2, Buchstabe a)

Der Verbotstatbestand des Reitens wird an dieser Stelle gestrichen und stattdessen in § 4 der Satzung neu geregelt. Die nähere Begründung siehe dort.

zu Absatz 2, Buchstabe b)

Die Änderung trägt der technischen Entwicklung Rechnung. Die vorgeschlagene Formulierung erfasst alle technischen Geräte, die zur Wiedergabe akustischer und optischer Darbietungen geeignet sind (z. B. Tablets, Smartphones). Darüber hinaus wurde die Regelung des bisherigen Buchstaben f) hier aufgenommen, da beide Bestimmungen den gleichen Zweck verfolgen.

zu Absatz 2, Buchstabe d)

Die Regelung verweist auf § 1, Buchstabe c) der Satzung und musste aufgrund der dort vorgenommenen Änderung angepasst werden.

zu Absatz 2, Buchstabe f)

Die Streichung erfolgt aufgrund der Aufnahme des Verbots in den Buchstaben b)

zu Absatz 2, Buchstabe g)

Die Dünen auf dem Priwall liegen nicht mehr im Bereich der Badkonzession. Insofern kann die Strandsatzung für diesen Bereich keine Regelungen treffen.

Absatz 2, Buchstabe h)

Ergibt sich aus der Streichung der Buchstaben f) und g).

§ 4 Mitbringen von Hunden und Reiten

Die bisherige Bestimmung wird um das Verbot des Reitens ergänzt. Dieses Verbot war, wie alle weiteren Verbotstatbestände des § 3 der Satzung, auf die Dauer der Sommerkurzeit, also den Zeitraum vom 15.05. bis 14.09. eines Jahres beschränkt. Mit der hier vorgesehenen Änderung passt der Kurbetrieb, genau wie beim Verbot zum Mitführen von Hunden, den Verbotszeitraum der Gesetzeslage nach § 32 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz an.

§ 5 Wasserfahrzeuge

Die zurzeit gültige Regelung nimmt „Badeboote“ ohne Motor von der Genehmigungspflicht durch den Kurbetrieb aus. Aus Sicherheitsgründen hält es der Kurbetrieb für erforderlich, das Anlanden, Lagern und zu Wasser bringen generell zu genehmigen, da alle Boote, ob mit oder ohne Motor, die Badezone passieren müssen und eine mögliche Gefahr für Badende darstellen. Dies gibt dem Kurbetrieb die Möglichkeit, bei entsprechendem Bedarf ggf. eine gesonderte Schneise durch die Badezone auszutonnen. Dies erfolgt zum Beispiel während der Travemünder Woche.

Der Absatz 3 stellt klar, dass Schwimmhilfen, welche ja genau wie Wasserfahrzeuge, der Fortbewegung auf dem Wasser dienen, von der Genehmigungspflicht nach den Absätzen 1 und 2 ausgeschlossen sind.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Aufgrund aktueller Rechtsprechung sind die Tatbestände, die eine Ordnungswidrigkeit darstellen, im Einzelnen aufzuführen. Der Absatz 1 des § 10 ist entsprechend neu zu fassen.

Um ein Vergleichbarkeit des bisherigen und des neuen Satzungstextes zu erleichtern, ist der Vorlage eine Synopse des gesamten Satzungstextes beigelegt (Anlage III).

3. Satzung zur Änderung der Satzung über die Ordnung im Strandgebiet des Ostseeheilbades Travemünde (Strandsatzung) vom

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 10.12.2014 (GVObI. Schleswig-Holstein, S. 473) in Verbindung mit §§ 32 Abs. 2, 34 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) in der Fassung vom 13.07.2011 (GVObI. Schleswig-Holstein, S. 225) und § 1 der Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern II. Ordnung vom 08.12.2008 (zuletzt geändert GVObI. 2013, S. 567) wird die Satzung über die Ordnung im Strandgebiet des Ostseeheilbades Travemünde (Strandsatzung) vom 04.09.2003 (Lübecker Stadtzeitung vom 23.09.2003) in der Fassung der Änderungssatzung vom 10.03.2008 (Lübecker Stadtzeitung vom 25.03.2008) nach Beschluss durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom wie folgt geändert:

1.

Zu § 1 Anwendungsbereich

Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„Zum Strandgebiet gehören folgende Bereiche:

- a) Kurstrand:
Strand auf der Stadtseite zwischen der Nordermole und der Abgrenzung bei der nördlichen Abfahrrampe (Promenadensteg)
- b) Strand am Brodtener Ufer:
Strand zwischen der Seebadeanstalt Möwenstein und einer gedachten Linie in Richtung Norden zwischen dem Ende der wasserseitigen Steinschüttung (Söhrmandamm) und dem Steilufer
- c) Priwallstrand:
Strand auf dem Priwall zwischen der Südermole und der Landesgrenze zu Mecklenburg Vorpommern“

Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„Zur Verwirklichung des Rechts der Hansestadt Lübeck, einen Teil des Meeresstrandes für den Badebetrieb oder für andere Zwecke zu nutzen (Sondernutzung nach § 34 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 1 der Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern II. Ordnung), wird der Gemeingebrauch in den der Sondernutzung unterliegenden Strandabschnitten nach Abs. 2 entsprechend den Regelungen dieser Satzung eingeschränkt.“

Es wird ein neuer Abs. 4 eingefügt, der lautet:

„Unter Sommerkurzeit ist die Zeit vom 15. Mai bis zum 14. September (einschließlich) eines jeden Jahres zu verstehen.“

2.**Zu § 2 Betreten des Strandgebietes**

Absatz 1 Satz 1, 1. Halbsatz erhält folgende Fassung:

„Der Kurstrand darf vorbehaltlich des Abs. 3 in der Sommerkurzeit zum Verweilen nur von Personen betreten werden, die“

Absatz 1 Buchstabe c erhält folgende Fassung:

„zu 100 % schwerbehindert sind oder“

Absatz 2 Satz 1, 1. Halbsatz erhält folgende Fassung:

„Der Priwallstrand darf vorbehaltlich des Absatzes 3 in der Sommerkurzeit zum Verweilen nur von Personen betreten werden,“

Absatz 2 Buchstabe c) erhält folgende Fassung:

c) „zu 100 % schwerbehindert sind oder“

Absatz 2 Buchstabe d) erhält folgende Fassung:

d) „die Begleitperson einer/eines Schwerbehinderten sind, sofern eine ständige Begleitung notwendig ist und dies im Ausweis des/der Schwerbehinderten eingetragen ist oder

Absatz 2 Buchstabe e) erhält folgende Fassung:

e) „ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Hansestadt Lübeck haben oder

Absatz 2 Buchstabe f) erhält folgende Fassung:

f) „im Kurabgabenerhebungsgebiet in einem Ausbildungsverhältnis stehen, wenn sie ihren Wohnsitz im Kurabgabenerhebungsgebiet haben oder“

Absatz 2 Buchstabe g) erhält folgende Fassung:

g) „Studierende an den Hoch- und Fachhochschulen in der Hansestadt Lübeck mit gültigem Studentenausweis sind oder“

Absatz 2 Buchstabe h) erhält folgende Fassung:

h) „Teilnehmer an Lehrgängen der Berufsbildungsstätte der Handwerkskammer oder der Schleswig-Holsteinischen Seemannsschule auf dem Priwall sind.

Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„Das Wandern entlang der Wasserlinie des gesamten Strandgebietes und das Verweilen auf folgenden Strandabschnitten

a) Strand am Brodtener Ufer:

Strandabschnitt zwischen der Seebadeanstalt Möwenstein und einer gedachten Linie in Richtung Norden zwischen dem Ende der wasserseitigen Steinschüttung (Söhrmannndamm) und dem Steilufer

- b) Kurstrand:
Strandabschnitt zwischen dem Promenadensteg zu Beginn der Liegewiese und einer gedachten Linie in 150 Meter Entfernung Richtung Nordermole
- c) Priwallstrand
Strandabschnitt zwischen der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern und einer gedachten Linie in 120 Meter Entfernung Richtung Südermole

sind ohne Entrichtung einer Kurabgabe oder Strandbenutzungsgebühr gestattet.

3.

Zu § 3 Verhalten am Strand

Absatz 2, Buchstabe a) erhält folgende Fassung:

- a) „das Radfahren, Benutzen und Abstellen von Fahrzeugen - außer Kinderwagen und Rollstühlen-,“

Absatz 2, Buchstabe b) erhält folgende Fassung:

- b) „musikalische Darbietungen sowie die akustische und optische Wiedergabe mit technischen Geräten, sofern andere Strandbesucher dadurch gestört werden können.“

Absatz 2, Buchstabe d) erhält folgende Fassung:

- d) „das Abbrennen offener Feuer, das Grillen sowie das Lagern, ausgenommen das Strandgebiet nach § 1 Abs. 2 Buchstabe b)“

Absatz 2, Buchstabe e) erhält folgende Fassung:

- e) „das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen,“

Absatz 2, Buchstabe f) wird gestrichen

Absatz 2, Buchstabe g) wird gestrichen

Absatz 2, Buchstabe h) wird Buchstabe f)

4.

Zu § 4 Mitbringen von Hunden

§ 4 erhält folgende Fassung:

„§ 4 Mitbringen von Hunden und Reiten

- 1) Hunde dürfen in der Zeit vom 1. April bis 30. September (einschließlich) in das gesamte Strandgebiet außer in den dafür besonders gekennzeichneten Abschnitten (Hundestrand) nicht mitgebracht werden. Ausgenommen sind Dienst-, Behindertenbegleit- und Blindenhunde, die ihrer Bestimmung gemäß mitgeführt werden.
- 2) Das Reiten ist im gesamten Strandgebiet in der Zeit vom 1. April bis 30. September einschließlich verboten.“

5.

Zu § 5 Wasserfahrzeuge

§ 5 erhält folgende Fassung:

§ 5 Wasserfahrzeuge

- 1) Wasserfahrzeuge aller Art dürfen mit Genehmigung des Kurbetriebs Travemünde nur am Kurstrand und am Priwallstrand gelagert werden.
- 2) Wer Wasserfahrzeuge aller Art im gesamten Strandgebiet zu Wasser bringen oder anlanden will, bedarf der Genehmigung des Kurbetriebs Travemünde, der diese nur im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde erteilen kann.
- 3) Die Absätze 1 und 2 finden auf aufblasbare Schwimmhilfen, wie zum Beispiel Luftmatratzen, aufblasbare Gummitiere, kleine aufblasbare Schlauchboote, keine Anwendung.

6.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Absatz 1 erhält folgende Fassung:

- 1) Ordnungswidrig im Sinne des § 134 Abs. 5 Gemeindeordnung handelt, wer im Strandgebiet vorsätzlich oder fahrlässig entgegen
 - a) § 3 Abs. 2 a) Rad fährt, sonstige Fahrzeuge – außer Kinderwagen und Rollstühlen- benutzt oder abstellt,
 - b) § 3 Abs. 2 b) Musik darbietet oder mit technischen Geräten akustische und/oder optische Wiedergaben vornimmt, sofern andere Strandbenutzer dadurch gestört werden können,
 - c) § 3 Abs. 2 c) Papier, Obst- und Speisereste, Flaschen, Glas, Zigaretten- oder Zigarrenstummel und andere Abfälle wegwirft, ohne die dafür aufgestellten Behälter zu nutzen
 - d) § 3 Abs. 2 d) offene Feuer abbrennt, grillt sowie lagert, ausgenommen das Strandgebiet nach § 1 Abs. 2 Buchstabe b),

Anlage II

- e) § 3 Abs. 2 e) Zelte, Wohnwagen sowie Wohnmobile aufstellt,
- f) § 3 Abs. 2 f) mehrleinige Drachen steigen lässt.
- g) § 4 Abs. 1 Hunde, außer in den dafür besonders gekennzeichneten Abschnitten (Hundestrand) und der Zeit vom 1. April bis zum 30. September (einschließlich) mitführt, ohne dass es sich um bestimmungsgemäß eingesetzte Dienst-, Behindertenbegleit - oder Blindenhunde handelt,
- h) § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 1. April bis zum 30. September reitet.

Lübeck, den

Der Bürgermeister

Vergleichende Gegenüberstellung**Bisherige Fassung****Neufassung****§ 1 Anwendungsbereich**

- 1) Diese Satzung findet auf die in Abs. 2 genannten Gebiete des Ostseeheilbades Travemünde Anwendung.
- 2) Zum Strandgebiet gehören:
 - a) Kurstrand:
 - Strand auf der Stadtseite zwischen der Nordermole und der Abgrenzung bei der nördlichen Abfahrrampe.
 - Strand am Priwall zwischen der Südermole und einer gedachten Linie, die 120 m westlich der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern verläuft.
 - b) Grünstrand:
 - Grünfläche zwischen einer gedachten Linie vom Beginn der nördlichen Abfahrrampe zum Kurstrand in Richtung der Straße "Kaiserallee" und der Seebadeanstalt Möwenstein.
 - c) Strand am Brodtener Ufer:
 - Strand zwischen der Seebadeanstalt Möwenstein und einer gedachten Linie im Norden zwischen Wasserlinie und dem Steilufer in Höhe des DLRG-Turmes.
- 3) Zur Verwirklichung des Rechts der Hansestadt Lübeck, einen Teil des Meeresstrandes für den Badebetrieb zu nutzen (Sondernutzung nach § 43 Abs. 1 LNatSchG), wird der Gemeingebrauch in den der Sondernutzung unterliegenden Strandabschnitten nach Abs. 2 entsprechend den Regelungen dieser Satzung eingeschränkt.

§ 2 Betreten des Strandgebietes

- 1) Der Kurstrand auf der Stadtseite darf in der Sommerkurzeit (15. Mai bis 14. September eines jeden Jahres) zum Verweilen nur von Personen betreten werden, die
 - a) Kurabgabe oder Strandbenutzungsgebühr entrichtet haben oder
 - b) das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet haben oder
 - c) zu 100 % schwerbehindert sind, sowie
 - d) die Begleitperson einer/eines Schwerbehinderten sind, sofern eine ständige Begleitung notwendig ist und dies im Ausweis der/des Schwerbehinderten eingetragen ist.

Jede dieser Personen hat das Recht, sich in den Strandabschnitten der Strandkorbvermieter aufzuhalten, auch wenn sie keinen Strandkorb mietet.
- 2) Der Strand am Priwall darf in der Sommerkurzeit zum Verweilen nur von

§ 1 Anwendungsbereich

- 1) Diese Satzung findet auf die in Abs. 2 genannten Gebiete des Ostseeheilbades Travemünde Anwendung.
- 2) Zum Strandgebiet gehören folgende Bereiche:
 - a) Kurstrand:
 - Strand auf der Stadtseite zwischen der Nordermole und der Abgrenzung bei der nördlichen Abfahrrampe (Promenadensteg)
 - b) Strand am Brodtener Ufer:
 - Strand zwischen der Seebadeanstalt Möwenstein und einer gedachten Linie in Richtung Norden zwischen dem Ende der wasserseitigen Steinschüttung (Söhrmandamm) und dem Steilufer
 - c) Priwallstrand:
 - Strand auf dem Priwall zwischen der Südermole und der Landesgrenze zu Mecklenburg Vorpommern
- 3) Zur Verwirklichung des Rechts der Hansestadt Lübeck, einen Teil des Meeresstrandes für den Badebetrieb oder für andere Zwecke zu nutzen (Sondernutzung nach § 34 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 1 der Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern II. Ordnung), wird der Gemeingebrauch in den der Sondernutzung unterliegenden Strandabschnitten nach Abs. 2 entsprechend den Regelungen dieser Satzung eingeschränkt.
- 4) Unter Sommerkurzeit ist die Zeit vom 15. Mai bis zum 14. September (einschließlich) eines jeden Jahres zu verstehen."

§ 2 Betreten des Strandgebietes

- 1) Der Kurstrand darf vorbehaltlich des Absatzes 3 in der Sommerkurzeit zum Verweilen nur von Personen betreten werden, die
 - a) Kurabgabe oder Strandbenutzungsgebühr entrichtet haben oder
 - b) das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet haben oder
 - c) zu 100 % schwerbehindert sind oder
 - d) die Begleitperson einer/eines Schwerbehinderten sind, sofern eine ständige Begleitung notwendig ist und dies im Ausweis der/des Schwerbehinderten eingetragen ist.

Jede dieser Personen hat das Recht, sich in den Strandabschnitten der Strandkorbvermieter aufzuhalten, auch wenn sie keinen Strandkorb mietet.
- 2) Der Priwallstrand darf vorbehaltlich des Absatzes 3 in der Sommerkurzeit zum Verweilen nur von Personen betreten werden, die

Anlage III**Vergleichende Gegenüberstellung**

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> a) Personen, die Kurabgabe oder Strandbenutzungsgebühren entrichtet haben oder b) das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet haben oder c) zu 100 % schwerbehindert sind, sowie d) der Begleitperson einer/eines Schwerbehinderten, sofern eine ständige Begleitung notwendig ist und dies im Ausweis der/des Schwerbehinderten eingetragen ist oder e) Personen mit gewöhnlichem Aufenthalt in der Hansestadt Lübeck oder f) im Erhebungsgebiet in einem Ausbildungsverhältnis stehenden Personen, wenn sie ihren Wohnsitz im Erhebungsgebiet haben oder g) Studierenden an den Hoch- und Fachschulen in der Hansestadt Lübeck mit gültigem Studentenausweis oder h) Teilnehmern an Lehrgängen der Berufsbildungsstätte der Handwerkskammer und der Schleswig-Holsteinischen Seemannsschule auf dem Priwall | <ul style="list-style-type: none"> a) Kurabgabe oder Strandbenutzungsgebühren entrichtet haben oder b) das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet haben oder c) zu 100 % schwerbehindert sind oder d) die Begleitperson einer/eines Schwerbehinderten sind, sofern eine ständige Begleitung notwendig ist und dies im Ausweis der/des Schwerbehinderten eingetragen ist oder e) ihren gewöhnlichem Aufenthalt in der Hansestadt Lübeck haben oder f) im Kurabgabenerhebungsgebiet in einem Ausbildungsverhältnis stehen, wenn sie ihren Wohnsitz im Kurabgabenerhebungsgebiet haben oder g) Studierende an den Hoch- und Fachschulen in der Hansestadt Lübeck mit gültigem Studentenausweis sind oder h) Teilnehmer an Lehrgängen der Berufsbildungsstätte der Handwerkskammer oder der Schleswig-Holsteinischen Seemannsschule auf dem Priwall sind. |
|--|--|
-
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 3) Das Wandern entlang der Wasserlinie des gesamten Strandgebietes und das Verweilen am Grünstrand und Strand am Brodtener Ufer ist ohne Entrichtung einer Kurabgabe oder Strandbenutzungsgebühr gestattet. | <ul style="list-style-type: none"> 3) Das Wandern entlang der Wasserlinie des gesamten Strandgebietes und das Verweilen auf folgenden Strandabschnitten <ul style="list-style-type: none"> a) Strand am Brodtener Ufer:
Strandabschnitt zwischen der Seebadeanstalt Möwenstein und einer gedachten Linie in Richtung Norden zwischen dem Ende der wasserseitigen Steinschüttung (Söhrmanddamm) und dem Steilufer b) Kurstrand:
Strandabschnitt zwischen dem Promenadensteg zu Beginn der Liegewiese und einer gedachten Linie in 150 Meter Entfernung Richtung Nordermole c) Priwallstrand
Strandabschnitt zwischen der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern und einer gedachten Linie in 120 Meter Entfernung Richtung Südermole |
|---|--|
- sind ohne Entrichtung einer Kurabgabe oder Strandbenutzungsgebühr gestattet.

§ 3 Verhalten im Strandgebiet

- 1) Jeder Strandnutzer hat sich während der Sommerkurzeit so zu verhalten, dass andere Erholungssuchende nicht belästigt werden.
- 2) Insbesondere ist/sind
 - a) das Reiten, Radfahren, Benutzen und Abstellen von Fahrzeugen - außer Kinderwagen und Rollstühlen -,
 - b) die Verwendung von Tonübertragungsgeräten aller Art, insbesondere Rundfunk- und Fernsehgeräte,
 - c) das Wegwerfen von Papier, Obst- und Speiseresten, Flaschen, Glas, Zigaretten- und Zigarrenstummeln und anderen Abfällen, außer in die dafür aufgestellten Behälter,
 - d) das Abbrennen offener Feuer und das Grillen sowie

§ 3 Verhalten im Strandgebiet

- 1) Jeder Strandnutzer hat sich während der Sommerkurzeit so zu verhalten, dass andere Erholungssuchende nicht belästigt werden.
- 2) Insbesondere ist/sind
 - a) das Radfahren, Benutzen und Abstellen von Fahrzeugen - außer Kinderwagen und Rollstühlen -,
 - b) musikalische Darbietungen sowie die akustische und optische Wiedergabe mit technischen Geräten, sofern andere Strandbenutzer dadurch gestört werden können,
 - c) das Wegwerfen von Papier, Obst- und Speiseresten, Flaschen, Glas, Zigaretten- und Zigarrenstummeln und anderen Abfällen, außer in die dafür aufgestellten Behälter,
 - d) das Abbrennen offener Feuer, das Grillen sowie das

Anlage III**Vergleichende Gegenüberstellung**

das Lagern, ausgenommen das Gebiet gemäß § 1 Abs. 2 Buchstabe c,	Lagern, ausgenommen das Strandgebiet nach § 1 Abs. 2 Buchstabe b),
e) das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen sowie Wohnmobilen,	e) das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen sowie Wohnmobilen,
f) musikalische Darbietungen, die Erholungssuchende stören,	f) das Steigenlassen mehrleiniger Drachen
g) das Betreten der Dünen,	verboten.
h) das Steigenlassen mehrleiniger Drachen	
verboten.	
3) Ballspiele sind an den vom Kurbetrieb dafür eingerichteten Standorten, sowie an den Stränden am Priwall und am Brodtener Ufer gestattet, soweit dadurch Erholungssuchende nicht belästigt werden.	3) Ballspiele sind an den vom Kurbetrieb dafür eingerichteten Standorten, sowie an den Stränden am Priwall und am Brodtener Ufer gestattet, soweit dadurch Erholungssuchende nicht belästigt werden.
§ 4 Mitbringen von Hunden	§ 4 Mitbringen von Hunden und Reiten
Hunde dürfen in der Zeit vom 1. April bis 30. September eines jeden Jahres in das Strandgebiet außer in den dafür besonders gekennzeichneten Abschnitten (Hundestrand) nicht mitgebracht werden. Ausgenommen sind Dienst-, Behindertenbegleit- und Blindenhunde, die ihrer Bestimmung gemäß mitgeführt werden.	1) Hunde dürfen in der Zeit vom 1. April bis 30. September (einschließlich) in das gesamte Strandgebiet außer in den dafür besonders gekennzeichneten Abschnitten (Hundestrand) nicht mitgebracht werden. Ausgenommen sind Dienst-, Behindertenbegleit- und Blindenhunde, die ihrer Bestimmung gemäß mitgeführt werden.
	2) Das Reiten ist im gesamten Strandgebiet in der Zeit vom 1. April bis 30. September einschließlich verboten.
§ 5 Wasserfahrzeuge	§ 5 Wasserfahrzeuge
1) Wasserfahrzeuge aller Art dürfen am Kurstrand nur mit Genehmigung des Kurbetriebes Travemünde gelagert werden.	1) Wasserfahrzeuge aller Art dürfen mit Genehmigung des Kurbetriebs Travemünde nur am Kurstrand und am Priwallstrand gelagert werden.
2) Wer Wasserfahrzeuge aller Art im Strandgebiet zu Wasser bringen oder anlanden will, bedarf der Erlaubnis des Kurbetriebes Travemünde, der diese nur im Einvernehmen mit dem Hafen- und Seemannsamt erteilen kann.	2) Wer Wasserfahrzeuge aller Art im gesamten Strandgebiet zu Wasser bringen oder anlanden will, bedarf der Genehmigung des Kurbetriebs Travemünde, der diese nur im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde erteilen kann.
3) Die Absätze 1) und 2) gelten nicht für Badeboote ohne Motor.	3) Die Absätze 1 und 2 finden auf aufblasbare Schwimmhilfen, wie zum Beispiel Luftmatratzen, aufblasbare Gummtiere, kleine aufblasbare Schlauchboote, keine Anwendung.
§ 6 Gewerbliche Betätigung und Werbung	
Im Strandgebiet sind gewerbliche Betätigung und Werbung sowie das Ankleben, Anheften, Verteilen, Umhertragen oder Umherfahren von Plakaten oder plakatähnlichen Schriften, Zetteln, Transparenten und sonstigen Werbeträgern nur mit widerruflicher Genehmigung des Kurbetriebes Travemünde erlaubt.	Unverändert
§ 7 Strandaufsicht	
1) Den Anordnungen der vom Kurbetrieb Travemünde zur Aufrechterhaltung der Ordnung am Strand angestellten oder beauftragten Personen, die sich als solche ausweisen können, ist Folge zu leisten.	Unverändert
2) Personen, die diesen Anordnungen nicht folgen, können von den in Abs. 1) genannten Personen des Strandes verwiesen werden. Weigerungen werden als Hausfriedensbruch strafrechtlich verfolgt.	

Vergleichende Gegenüberstellung

§ 8 Ausnahmegenehmigungen

Der Kurbetrieb Travemünde kann unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung genehmigen, die auch mit Auflagen und Bedingungen verbunden sein können.

Unverändert

§ 9 Haftung

Die Hansestadt Lübeck haftet nur, wenn der Schaden von ihr, ihren Bediensteten oder von ihr beauftragten Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist. Dieses gilt nicht bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Unverändert

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- 1) Ordnungswidrig im Sinne des § 134 Abs. 5 Gemeindeordnung handelt,
 - a) entgegen § 3 Abs. 2 reitet, Rad fährt, Tonübertragungsgeräte aller Art, insbesondere Rundfunk- oder Fernsehgeräte verwendet, Feuer macht oder grillt, Musik, die Erholungssuchende stört, darbietet, die gekennzeichneten Dünenbereiche betritt oder mehrleinige Drachen steigen lässt.
 - b) entgegen § 4 Hunde, außer in den dafür besonders gekennzeichneten Abschnitten (Hundestrand), am Strand mitführt, ohne dass es sich um bestimmungsgemäß eingesetzte Dienst-, Behindertenbegleit- oder Blindenhunde handelt.
- 2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden. Sie beträgt bis zu 500 EUR.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- 1) Ordnungswidrig im Sinne des § 134 Abs. 5 Gemeindeordnung handelt, wer im Strandgebiet vorsätzlich oder fahrlässig entgegen
 - a) § 3 Abs. 2 a) Rad fährt, sonstige Fahrzeuge – außer Kinderwagen und Rollstühlen- benutzt oder abstellt,
 - b) § 3 Abs. 2 b) Musik darbietet oder mit technischen Geräten akustische und/oder optische Wiedergabe vornimmt, sofern andere Strandbenutzer dadurch gestört werden können,
 - c) § 3 Abs. 2 c) Papier, Obst- und Speisereste, Flaschen, Glas, Zigaretten- oder Zigarrenstummel und andere Abfälle wegwirft, ohne die dafür aufgestellten Behälter zu nutzen
 - d) § 3 Abs. 2 d) offene Feuer abbrennt, grillt sowie lagert, ausgenommen das Strandgebiet nach § 1 Abs. 2 Buchstabe b),
 - e) § 3 Abs. 2 e) Zelte, Wohnwagen sowie Wohnmobile aufstellt,
 - f) § 3 Abs. 2 f) mehrleinige Drachen steigen lässt.
 - g) § 4 Abs. 1 Hunde, außer in den dafür besonders gekennzeichneten Abschnitten (Hundestrand) und der Zeit vom 1. April bis zum 30. September (einschließlich) mitführt, ohne dass es sich um bestimmungsgemäß eingesetzte Dienst-, Behindertenbegleit- oder Blindenhunde handelt,
 - h) § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 1. April bis zum 30. September reitet.
- 2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden. Sie beträgt bis zu 500 Euro

Vergleichende Gegenüberstellung