



T A G E S O R D N U N G

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

Termin: Montag, 14.05.2018, 16:30 Uhr

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

Für die Vorbesprechungen stehen der SPD das Büro von Herrn Senator Schindler (6. OG), der CDU der Besprechungsraum 2 (vor dem Sitzungssaal, Hofseite) und den weiteren Fraktionen der Rittersaal (1. OG, Haus Kronsforde) zur Verfügung.

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. 39 vom 12.03.2018 - öffentlicher Teil	
3.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1.	Einzelhandelsentwicklung	
3.2.	Mitteilungen der Verwaltung	
3.2.1.	Konditionen für beantragte vorzeitige Verlängerungen von Erbbaurechtsverträgen (Beispiele) <i>mündlich durch Herrn Senator Schindler</i>	
3.3.	Neue Anfragen	
4.	Berichte	
4.1.	Bericht über die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zur Quote von 30 % gefördertem Wohnungsbau im 1. Förderweg in der Verwaltungspraxis (5.610)	VO/2018/05863

5.	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
5.1.	CDU: Erbbaurechte - Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14 Antrag der CDU-Fraktion - VO/2018/05901	VO/2018/06053
5.2.	grün+alternativ+links (GAL): Änderungsantrag zu VO/2018/05901 »CDU - Erbbaurechte: Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage« Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14.1 Änderungsantrag der Fraktion grün+alternativ+links (GAL) - VO/2018/05930	
6.	Anträge von Ausschussmitgliedern	
7.	Verschiedenes	

Nichtöffentlicher Teil:

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

8.	Niederschrift Nr. 39 vom 12.03.2018 - nicht öffentlicher Teil	
9.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
9.1.	Einzelhandelsentwicklung	
9.2.	Mitteilungen der Verwaltung	
9.3.	Neue Anfragen	
10.	Beschlussvorlagen	
10.1.	Verkauf eines Gewerbegrundstückes im Aldermannweg	VO/2018/06019
11.	Verschiedenes	

Öffentlicher Teil:

12.	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	
------------	--	--



NACHTRAGSTAGESORDNUNG

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

Sitzungstermin: Montag, 14.05.2018, 16:30 Uhr

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

Öffentlicher Teil:

3.3.1.	Anfrage AM Jörg Hundertmark: Sachstand zum Restaurant Lachswehr	VO/2018/06071
3.3.2.	Anfrage AM Jörg Hundertmark: Nutzungen für die ehemalige Skaterbahn am Leuchtenfeld	VO/2018/06072
3.3.3.	Anfrage AM Jörg Hundertmark: Nutzung des Parkplatzes bei der MuK	VO/2018/06078

**N I E D E R S C H R I F T**

(öffentlicher Teil)

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

Sitzungstermin:	Montag, 12.03.2018
Sitzungsbeginn:	16:30 Uhr
Sitzungsende:	18:18 Uhr
Sitzungsort:	Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsforder Allee 2- 6, 23560 Lübeck,

Anwesende Mitglieder**Vorsitz**

Andreas Zander- CDU

Mitglieder aus der Bürgerschaft

Jörg Hundertmark- SPD

Antje Jansen- grün+alternativ+links (GAL)

Peter Reinhardt- SPD

Andreas Sankewitz- SPD

stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.

Astrid Völker- FDP

Vertretung für: Herrn Kirch

Christian Haider- BfL

Delf Kröger- CDU

Vertretung für: Herrn Krause

Rüdiger Longuet- CDU

Vertretung für: Herrn Thalau

Willi Meier- CDU

Claus Schaafberg- Bü90/DIEGRÜNEN

ab TOP 3.1.

Bernhard Simon- CDU

Verwaltung	
Senator Sven Schindler- FB 2 Wirtschaft und Soziales	
Ralf Kuschmierz- 2.020 Fachbereichscontrolling	
Piroska Csosz- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	
Conja Grau- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	
Uwe Kirchhoff- 2.830 Kurbetrieb Travemünde	
Protokollführung	
Jan Ehrich- 2.830 Kurbetrieb Travemünde	
Gäste	
Dario Arndt- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH	Teilnahme im öffentl. Teil (TOP 1-6)
Olivia Kempke- Lübeck Management e.V.	Teilnahme im öffentl. Teil (TOP 1-6)
Christian Martin Lukas- LTM GmbH	zu TOP 3.2.
Beiratsmitglieder	
Jürgen Cladow- Seniorenbeirat	
Gerd Maertens- Seniorenbeirat	
Entschuldigte Mitglieder	
Mitglieder aus der Bürgerschaft	
Ulrich Krause- CDU	abwesend
Manfred Kirch- FDP	abwesend
Thomas Thalau- CDU	abwesend
stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.	
Katja Dick- BfL	abwesend
Susanne Knoll- SPD	abwesend
Ingo Voht- FREIE WÄHLER&DIE LINKE	abwesend

Tagesordnung:

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. 38 vom 12.02.2018 - öffentlicher Teil
3.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen
3.1.	Einzelhandelsentwicklung
3.2.	Jahresplanung der LTM GmbH für 2018
3.3.	Mitteilungen der Verwaltung
3.3.1.	Sachstand zum Verkauf von Erbbaurechten
3.3.2.	Liste der offenen Punkte des AM Haider - öffentliche Punkte
3.4.	Neue Anfragen
3.4.1.	Bündnis 90 / Die Grünen: Anfrage des Ausschussmitglieds Claus Schaafberg - Anfrage für den Bereich Liegenschaften - Rücknahme einer Ausschreibung Vorlage: VO/2018/05816
3.4.2.	mündliche Anfrage AM Simon: Grundstücksnutzungen
4.	Berichte
4.1.	Zwischenbericht Förderlotse 2016-2017 Vorlage: VO/2018/05767
4.2.	Quartalsbericht IV / 2017 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde Vorlage: VO/2018/05808
5.	Anträge von Ausschussmitgliedern
6.	Verschiedenes
11.	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

zu 1 Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Wirtschaftsausschusses und Ausschusses für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“, den Seniorenbeirat, die Öffentlichkeit, die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung sowie die sonstigen anwesenden Gäste.

zu 1.1 Verpflichtung von nicht der Bürgerschaft angehörenden Ausschussmitgliedern

Es sind keine Verpflichtungen vorzunehmen.

zu 1.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit fest. Ferner macht der Vorsitzende darauf aufmerksam, dass Personen, die möglicherweise befangen sein könnten, verpflichtet sind, dieses mitzuteilen. Ob jemand befangen sein könnte, entscheidet im Zweifel der Ausschuss.

zu 1.3 Anträge und Beschlüsse zur Tagesordnung

a) Herr Senator Schindler teilt mit, dass die Verwaltung die Vorlage

9. Beschlussvorlagen

9.4. Aufhebungsvertrag Energie-Contracting Schwartauer Allee 44

zurückzieht, da diese noch nicht abschließend in der Verwaltung bearbeitet wurde. Hintergrund der Vorlage ist die Aufhebung des Vertrages zur Energieversorgung eines bereits verkauften Grundstückes. Der Eigentümer möchte mit dem Energieversorger einen neuen Vertrag mit geänderten Konditionen abschließen.

b) Der Vorsitzende bittet um Abstimmung über das Verfahren zu den Tagesordnungspunkten, die für den nicht öffentlichen Teil vorgesehen sind.

Herr Reinhardt bemängelt, dass die Einladung zur Sitzung nicht mehr in Papierform erfolgt. Ein fristgerechter Zugang der Ladung ist aus seiner Sicht so nicht ausreichend gewährleistet. Herr Ehrich verweist hierzu auf die von der Bürgerschaft beschlossene Änderung der Geschäftsordnung, die auch für alle Ausschüsse gilt. Unterlagen in Papierform werden im Bedarfsfall nur noch über die Geschäftsstellen der Fraktionen gedruckt. Herr Zander verweist zur Anpassung des Verfahrens an den Ältestenrat bzw. die hierfür zuständige Bürgerschaft.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt Kenntnis.*

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, die Tagesordnungspunkte
7. bis 10. im nicht öffentlichen Teil zu behandeln.*

zu 2 Niederschrift Nr. 38 vom 12.02.2018 - öffentlicher Teil

Gegen die Niederschrift sind schriftlich keine Einwendungen eingegangen, mündlich werden keine erhoben.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt die Niederschrift in der vorgelegten
Fassung zur Kenntnis.*

zu 3 Anfragen / Antworten / Mitteilungen

zu 3.1 Einzelhandelsentwicklung

Es liegt nichts vor.

zu 3.2 Jahresplanung der LTM GmbH für 2018

Herr Lukas stellt die Strategie und die Projekte der Lübeck und Travemünde Marketing GmbH für das Jahr 2018 anhand einer Präsentation (Anlage I) vor.

Zu den Marketing-Zielgruppen, u. a. zum Liberal-Intellektuellen Milieu (10,1% - 7,08 Mio.) sprechen Herr Simon, Herr Meier, Herr Haider und Herr Lukas.

Eine Frage von Herrn Haider zur Nachfrage der Zielgruppen u. a. nach WLAN beantwortet Herr Lukas. Generell ist die Digitalisierung ein präsent Thema, Bezahlung per Kreditkarte und WLAN spielen hier durchaus eine Rolle.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.*

zu 3.3 Mitteilungen der Verwaltung

zu 3.3.1 Sachstand zum Verkauf von Erbbaurechten

Herr Senator Schindler geht auf die der Verwaltung vorliegende Stellungnahme der Kommunalaufsicht zur Sonderverkaufsaktion von Erbbaurechtsgrundstücken ein. Die Grundstücke sind demnach zum vollen Wert zu verkaufen und nur bei einem begründeten öffentlichen Interesse zu rabattieren. Andernfalls würde ein Verstoß gegen die Gemeindeordnung vorliegen. Der bestehende Beschluss der Bürgerschaft ist somit nicht umsetzbar.

Herr Schindler bietet in diesem Zusammenhang an, die Konditionen für beantragte vorzeitige Verlängerungen von Erbbaurechtsverträgen anhand von drei Beispielen zu erläutern. Der Ausschuss spricht sich für eine Behandlung des Themas in der nächsten Sitzung aus.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt Kenntnis.*

zu 3.3.2 Liste der offenen Punkte des AM Haider - öffentliche Punkte

Herr Senator Schindler spricht die von Herrn Haider erstellte Liste der offenen Punkte der bisherigen Sitzungen in dieser Legislaturperiode an. Die Verwaltung hat die Antworten zu den genannten Punkten in Kurzform zusammengetragen. Die Übersicht wird der Niederschrift entsprechend beigelegt (Anlage II). Die nicht öffentlichen Punkte werden im nicht öffentlichen Teil gesondert beigelegt.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt Kenntnis.*

zu 3.4 Neue Anfragen

zu 3.4.1 Bündnis 90 / Die Grünen: Anfrage des Ausschussmitglieds Claus Schaafberg - Anfrage für den Bereich Liegenschaften - Rücknahme einer Ausschreibung Vorlage: VO/2018/05816

Frau Csösz beantwortet die Anfrage mit dem Verweis darauf, dass keine Ausschreibung für das besagte Grundstück erfolgt ist. Es gab eine Anfrage eines Interessenten die auf Grund einer ablehnenden Stellungnahme der Stadtplanung negativ beantwortet wurde.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt die mündliche Beantwortung
durch die Verwaltung zur Kenntnis.*

zu 3.4.2 mündliche Anfrage AM Simon: Grundstücksnutzungen

Herr Simon erkundigt sich nach der weiteren Entwicklung der Grundstücke des ehemaligen ALDI-Marktes im Hochschulstadtteil sowie der Flüchtlingsunterkünfte in Hubertus und im Schärenweg. Herr Schindler verweist zum ALDI-Grundstück auf das unveränderte Eigentumsverhältnis des Unternehmens. Sollte sich aus Gesprächen mit dem Unternehmen eine Information zur Nachnutzung ergeben, wird der Ausschuss entsprechend unterrichtet. Die beiden Standorte der Flüchtlingsunterkünfte werden nach wie vor benötigt, da die flächige Unterbringung der dort untergebrachten Personen noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt Kenntnis.*

zu 4	Berichte
-------------	-----------------

zu 4.1	Zwischenbericht Förderlotse 2016-2017 Vorlage: VO/2018/05767
---------------	---

Herr Zander erkundigt sich nach der Entwicklung der Förderquote seit Beginn der Maßnahme des Förderlotsen. Herr Arndt erläutert hierzu, dass sich der Quotient von 1 zu 31 auf 1 zu 27 verbessert hat. In dieser Berechnung sind die unbewilligten Mittel noch nicht enthalten.

Zur Studie des Netzausbaus sprechen Herr Haider und Herr Arndt. Die zu 100 Prozent geförderte Studie bildet die Grundlage für die weitere Ausbauplanung und wird voraussichtlich im Sommer 2018 vorliegen. Anschließend sind Gespräche mit den Netzbetreibern geplant.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt den Bericht zur Kenntnis.*

zu 4.2	Quartalsbericht IV / 2017 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde Vorlage: VO/2018/05808
---------------	---

Fragen von Herrn Haider zum Quartalsbericht, so zum Jahresfazit, den Übernachtungszahlen und weiteren Kennziffern beantwortet Herr Kirchhoff. Die offiziellen Übernachtungszahlen des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein berücksichtigen nur Betriebe mit mehr als 10 Betten, im Quartalsbericht werden die Daten der Meldescheine aus der Kurabgabeabrechnung herangezogen. Aktuell zeichnet sich eine Sättigung der bestehenden Beherbergungsbetriebe ab, im Laufe des Jahres 2018 gehen die neuen Angebote in Betrieb. Neben den Mehreinnahmen aus der Kurabgabe entstehend auch mehr Kosten u. a. für die Unterhaltung der Strände auf der Stadtseite und auf dem Priwall. Genauere Details zum Jahresfazit liefert der derzeit im Bearbeitung befindliche Jahresabschluss 2017.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt den Bericht zur Kenntnis.*

zu 5	Anträge von Ausschussmitgliedern
-------------	---

Es liegt nichts vor.

zu 6	Verschiedenes
-------------	----------------------

Es liegt nichts vor.

Der Vorsitzende bittet die Öffentlichkeit darum, den Sitzungssaal zu verlassen und stellt die Nichtöffentlichkeit der Sitzung her.

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Vertreter des Seniorenbeirates, Herr Cladow und Herr Maertens, einen Antrag auf Teilnahme am nicht öffentlichen Teil der Sitzung gestellt haben. Der Vorsitzende bittet um Abstimmung des Antrages.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt Kenntnis.*

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt den Antrag einstimmig an,
da es sich bei allen Punkten um
seniorenrelevante Themen handelt.*

zu 11 Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Der Vorsitzende teilt mit, dass im nicht öffentlichen Teil eine Mitteilung und drei Beschlussvorlage behandelt worden sind und schließt die Sitzung.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt Kenntnis.*

Lübeck, den 20. März 2018

gez. Andreas Zander

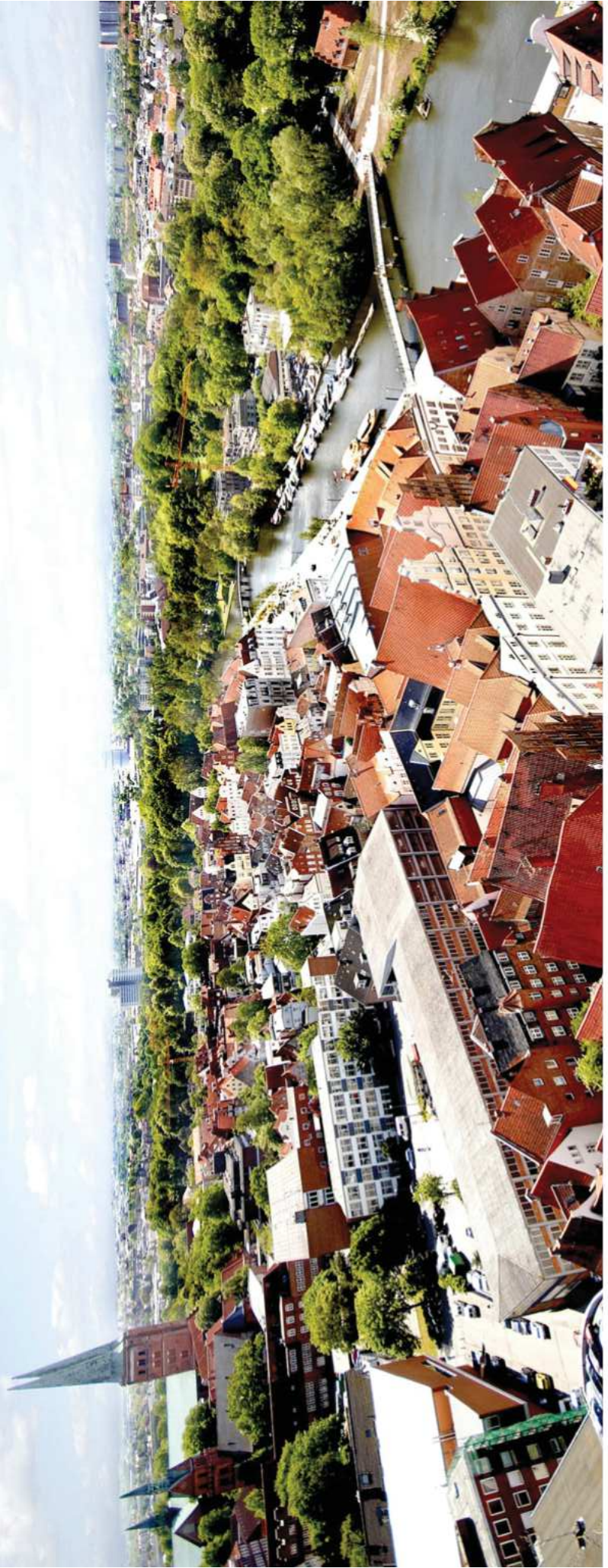
Andreas Zander
Vorsitzende/r

gez. Jan Ehrich

Jan Ehrich
Protokollführung

LÜBECK.TOURISMUS

>>> Strategie und Projekte



Jahresbilanz 2017

>>> Von Januar bis Dezember 2017 stieg die Gästezahl um 3,2 % und die Zahl der ÜN um 1,9 % (Angaben ohne Camping). Inklusive Camping haben wir rund 1,75 Mio ÜN erzielt (Zahlen folgen). Das ist ein neuer Rekord.... **aber** damit liegt HL unter dem Landesdurchschnitt SH (+6,1% Gäste/+7,4% ÜN ohne Camping).

Januar - Dezember 2017

Ankünfte*	Monat 01-12/2017 im Vgl. zu 01-12/2016	
Stadtgebiet:	540.306	+4,0%
Travemünde:	173.025	+0,8%
Insgesamt:	713.331	+3,2%

Übernachtungen*	Monat 01-12/2017 im Vgl. zu 01-12/2016	
Stadtgebiet:	1.057.886	+1,5%
Travemünde:	626.511	+2,6%
Insgesamt:	1.684.397	+1,9%

Quelle: Statistik Nord

* ohne Camping

12 MakS-Städte im Vergleich 2017

	Ankünfte	Vergleich zum Vorjahr in %	ÜN	Vergleich zum Vorjahr in %
Kiel	357.376	1,2	727.034	8,8
Husum	77.680	11,4	194.465	13,1
Glückstadt	17.715	9,9	37.410	14,8
Friedrichstadt	22.730	16	52.636	11
Mölln	43.042	-1	217.845	-2,2
Lübeck	713.331	3,2	1.684.397	1,9
Lübeck o. TR	540.306	4	1.057.886	1,5
Neumünster	90.244	9,1	190.906	20,9
Plön	38.123	-4,5	148.354	-2,1
Bad Bramstedt	41.083	4,8	150.477	3,2
Norderstedt	106.062	6,2	211.610	5,1
Ahrensburg	40.696	-1,9	72.439	-2,2
Rendsburg	45.748	7,2	93.983	4,7
SH gesamt	6.757.846	6,1	26.270.116	3,9
Quelle: Statistik Nord				

Querschnittsbranche Tourismus

Tour. Wachstumsstrategie 2020plus

Hotelansiedlung plus

Angebotsentwicklung/-profilierung

Kampagnen und Veranstaltungen

Gästeinformation und Service

Lübeck. ÜBERMORGEN

... Angebote, Infrastruktur, Vermarktung
gemeinsam und zusammen denken!

Wachstumsstrategie 2020plus >>> Touristisches Entwicklungskonzept 2.0 in Planung für 2018/19

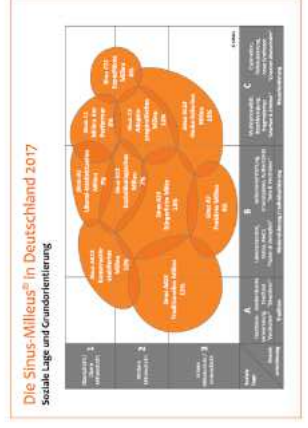


>>> Ziel und gemeinsame Aufgabe: Qualitätstourismus!

Nur wer versteht,
was die Menschen
bewegt, kann sie
auch bewegen

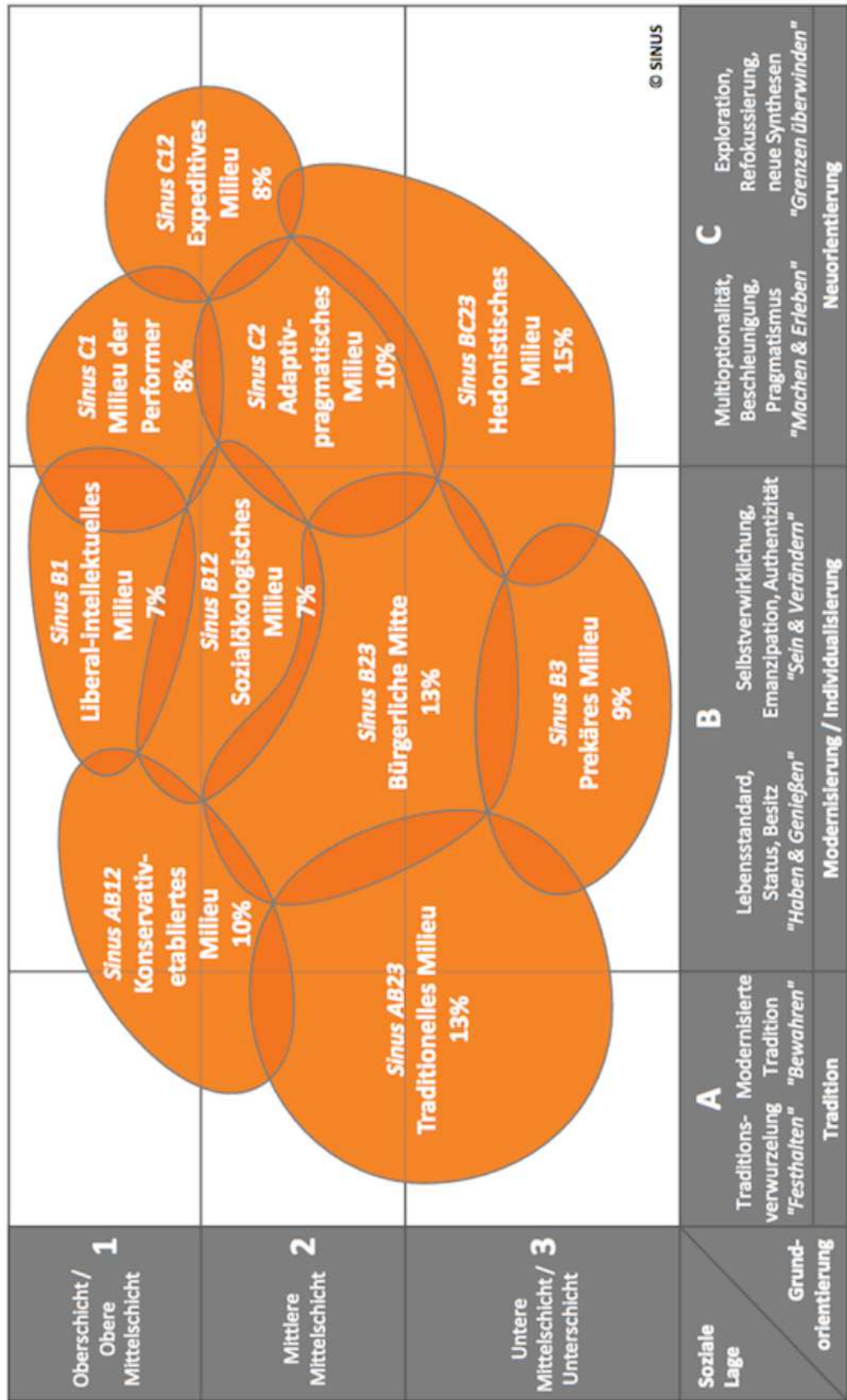
Hallo, Lieblingsgast!

Näherung der Zielgruppen Städte- und Kultur-
urlauber sowie Erholungssuchender über
Werthaltungen und Lebensstile einerseits und
die Stärken Lübecks (Erfolgsmuster/Marke)
andererseits ...



Die Sinus-Milieus® in Deutschland 2017

Soziale Lage und Grundorientierung



Liberal-intellektuelles Milieu
(10,1 % = 7,08 Mio.)



Quelle: Tourismuszukunft 2017

In der Konsequenz gilt, das Gesamtprodukt - die Angebote und die Vermarktung Lübecks - auf die Wünsche der Lieblingsgäste hin auszurichten... selbstverständlich sind alle anderen Gäste ebenfalls herzlich willkommen!



*Wachstumsstrategie 2020plus >>> Touristisches
Entwicklungskonzept 2.0 in Planung für 2018/19*



>>> Ziel und gemeinsame Aufgabe: Qualitätstourismus!

The background of the slide is a close-up photograph of several interlocking gears. One gear in the foreground is a vibrant red, while the others in the background are a matte grey. The lighting creates highlights and shadows on the teeth of the gears, giving them a three-dimensional appearance.

LTM Kernauftrag: Produktentwicklung, Vermarktung und Service

Gäste-Service

Prüfung: Kooperation mit AirBnB und
www.booking.com



GANZ EHRlich:

ZUSAMMEN

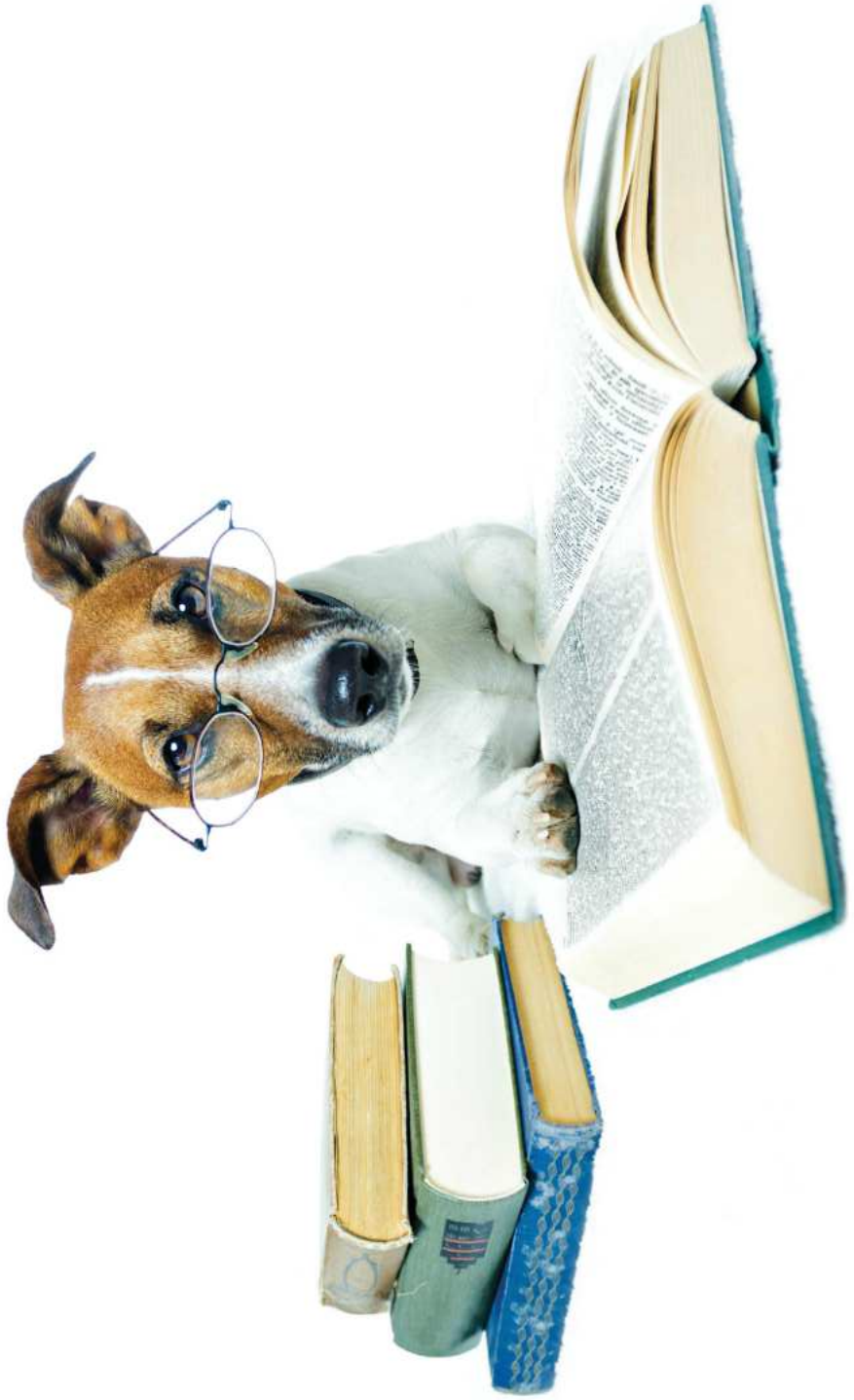


SIND WIR EINFACH

BESSER.

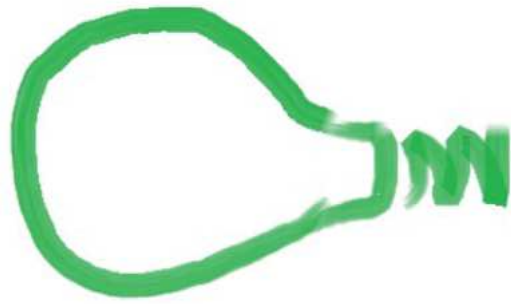


Weiterbildungsangebote für Vermieter

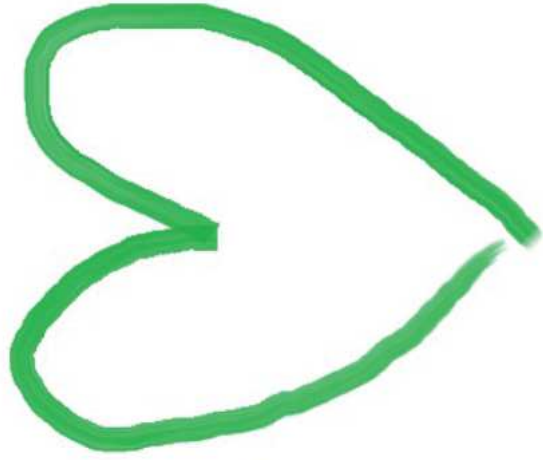


>>> Kreativität

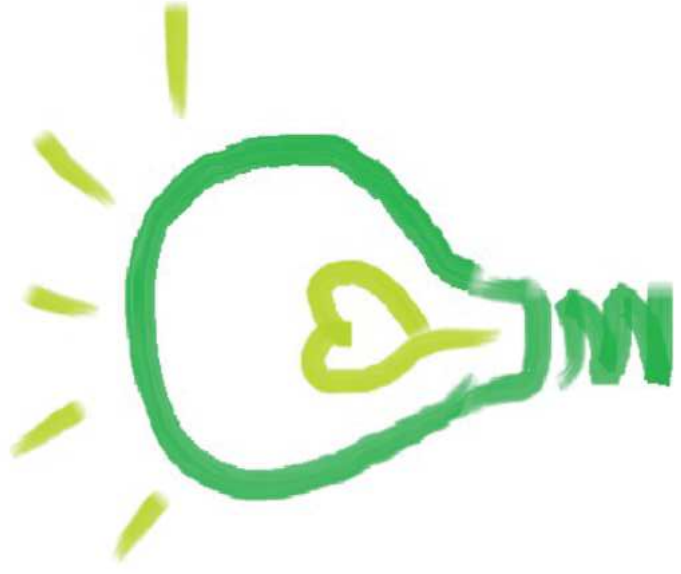
Kampagnen und Kommunikation



+



=



Lübeck.International 2020plus



Fokus weiterhin A-Märkte mit
Kampagnenbeteiligungen in:

Dänemark (2017: + 10,24 % auf 79.107)

Schweden (2017: - 3,06% auf 75.811)

Niederlande (2017: -1,74 % auf 24.835)

ITB 2018 (07. - 11.03.2018)

ÜBERPARTEILICH, UNABHÄNGIG

Lübecker Nachrichten

Lübecker General-Anzeiger

**LANGER
DONNERSTAG**
IMMER BIS 22 UHR
In Lübeck nur im
CITTI-PARK
www.citti-park-luebeck.de

www.LN-Online.de Donnerstag, 8. März 2018

NR. 56 | 1. RND

73. Jahrgang | 1,40 €

Ein Land hat Rücken

Im Magazin „Fit & Gesund“ geht es heute um Rückenleiden. Pfleger erzählen aus ihrem Alltag.

Und: Warum Sie heute bei uns anrufen können!

Seite IX



LN

THEMEN DES TAGES

LÜBECK

70-Jährige von Schlüsseldienst betrogen

Nicht jeder Schlüsseldienst ist seriös. Weil eine 70-Jährige ihren Schlüsseldienst immer ab...



Der Norden gibt bei der ITB Gas

Tourismusexperten wollen die Besucher der Reisemesse für Schleswig-Holstein begeistern. Seite 9

KULTURKATALOG

CULTURE CATALOGUE



4. Kulturkatalog mit 40 Seiten ++zweisprachig in Deutsch und Englisch ++ Themenschwerpunkt und Design „875 Jahre Lübeck“ +++ Tipps: Streifzüge durch Lübecks Museen, Galerien, Theater und Kirchen +++ plus: Beileger mit Terminübersicht für die über 100 Veranstaltungen



Website und Social Media



Anreise

Abreise

Erwachsene

Kinder

Unterkunftsart

2018: Fokus Belebung Startseite
Intensivierung Social Media:
facebook mit Story Telling
instagram: #visitluebeck,
#historicgermany, #unescoworldheritage,
#875luebeck
twitter

>>> aber: Handlungsbedarf!

DIGITALISIERUNG



Digitalisierung >>> Neuausrichtung...wir
arbeiten daran >>> weniger ist mehr:
Zielgruppen/Themen in den Fokus
>>> **RELEVANZ!**



Digitalisierung >>> Neuausrichtung...wir
arbeiten daran >>> weniger ist mehr:
Zielgruppen/Themen in den Fokus
>>> **RELEVANZ!**



Starke Netzwerke

DKL **DZT** LübeckKongress e.V.

Metropolregion HH

AK Marketing
AK Kultur

Ostsee Holstein
Tourismus e.V.

TA.SH

HHOG

Marketingkooperation Städte in SH

Lübecker Verkehrsverein e.V. +++
TV.SH +++ DTV +++ BCSD

Ostsee-Holstein-Tourismus e.V.

The screenshot displays the website of Ostsee-Holstein-Tourismus e.V. The top navigation bar includes links for 'Land & Leute', 'Urlaubsorte', 'Aktivitäten', and 'Veranstaltungen'. Below this, a grid of categories is shown: 'Strand & Baden', 'Familienurlaub', 'Wassersport', 'Radfahren', 'Essen & Trinken', and 'Weitere Themen'. Each category has a list of sub-topics. For example, 'Strand & Baden' includes 'Strandfinder', 'Barringerer Zugang zum Strand', 'FKK-Strände', 'Hundestrände', and 'Strandschlafen'. The 'Aktivitäten' section features a map of the Baltic Sea region with various locations marked. Below the map, there is a section titled 'Lübecker Dicht' with a list of destinations and a description of the Lübecker Bucht as a paradise. The bottom of the page features a large image of a sunset over the sea.

Strand & Baden

- Strandfinder
- Barringerer Zugang zum Strand
- FKK-Strände
- Hundestrände
- Strandschlafen

Familienurlaub

- Familienfreundliche Strände
- Familienfreundliche Unterkünfte
- Ausflugstipps & Erlebnisse für Familien
- Kinderclubs und Kinderanimation
- Indoorangebote bei Schierwetter

Wassersport

- Segeln
- Surfen
- Kiten
- Stand-Up-Paddling
- Kanu & Kajak
- Hulen
- Boote chartern
- Angeln
- Unterwasserwelt

Radfahren

- Ostseekörsen-Radweg
- Regionale Radtouren
- Radtourwege
- Gelände Radtouren
- Radtourenplaner
- Radtourfreundliche Unterkünfte
- Fahrradvermietungen
- E-Bike Verleiher
- Radfahren mit GPS

Essen & Trinken

- Frischer Fisch vom Küster
- Regionale Spezialitäten
- Sternegastronomie**
- Weltfischbröchentag
- Strandfrühstück

Weitere Themen

- Gesundheit & Wellness
- Taucht, Hochzeit, Beiratung
- Golfen an der Ostsee
- Camping
- Laufen & Walken
- Jugendherbergen

Lübecker Dicht

Startseite » Urlaubsorte » Region anstehen » Lübecker Bucht

relang der Lübecker Bucht paret die frische Meeresluft den Kopf frei, und bei Spiel und Spaß an den feinsten Sandstränden ist die Hektik des Alltags schnell vergessen. Die Lübecker Bucht ist ein wahres **Familien-Paradies**. Jährlich sehen bunte Flotte wie die Segelregatta **„Travemünder Woche“** mehr als eine Million

*Travemünde im OHT gut aufgehoben: Zielgruppen, Themen >>>
Neuausrichtung ist passgenau: unbeschwerte Ostsee! LTM arbeitet bei
gemeinsamen Kampagnen, Veranstaltungen zu/geht voran...*

Strand & Baden	Familienurlaub	Wassersport	Radfahren	Essen & Trinken	Weitere Themen
Strandfinder	Familienfreundliche Strände	Segeln	Ostseeküsten-Radweg	Frischer Fisch vom Kutter	Gesundheit & Wellness
Barrierefreier Zugang zum Strand	Familienfreundliche Unterkünfte	Surfen	Regionale Radrouten	Regionale Spezialitäten	Taufe, Hochzeit, Bestattung
FKK-Strände	Ausflugstipps & Erlebnisse für Familien	Kiten	Radfernwege	Sternegastronomie	Golfen an der Ostsee
Hundestrände	Kinderclubs und Kinderanimation	Stand-Up-Paddling	Geführte Radtouren	Weltfischbrötchentag	Camping
Strandschlafen	Indoorangebote bei Schletwetter	Kanu & Kajak	Radroutenplaner	Strandfrühstück	Laufen & Walken
		Häfen	Radlerfreundliche Unterkünfte		Jugendherbergen
		Boote chartern	Fahrradvermietungen		
		Angeln	E-Bike Verleiher		
		Unterwasserwelt	Radfahren mit GPS		

Sternegastronomie

Startseite > Aktivitäten > Essen & Trinken > Sternegastronomie

An der Ostsee glänzen die Sterne am Küchenhimmel. Gourmet-Freunde kommen an der Ostsee Schleswig-Holstein voll auf ihre Kosten. Die Dichte an **sternengekrönten Restaurants** ist hoch. Kein Wunder, denn die außergewöhnliche Schönheit der Region lockt auch die Sterneköche. Wer möchte nicht auch mit den

fantastischen regionalen Spezialitäten der Ostsee die schmackhaftesten Kreationen zaubern.

Marketingkooperation Städte in SH

- **Verankerung des Städtetourismus im Landestourismus >>>**
Gremienarbeit: AG Nachhaltigkeit, AG Service, Marktforschung, Evaluation Tourismusstrategie, Tourismuscluster SH
- **Positionierung SH als Städtereisedestination: Stärkung der Nebensaison >>> STADTLIEBE - Magazin, Stadtliebe2Go, Vertriebskooperationen: Reiseplattformen, Messen/ITB**
- **Stärkung Tagungs- und Geschäftsreisesegment: Metropole kann jeder >>> Kooperation mit der TA.SH**



THE WORLD'S
LEADING TRAVEL
TRADE SHOW®
7.-11. MÄRZ 2018



TA.SH >>> wieder da!

Neue Geschäftsführerin, Bettina Bunge, 100 Tage im Amt: Städtetouristikerin und Kennerin des Kongress- und Tagungsgeschäftes

TASH setzt auf Gäste aus dem Ausland sowie Kongress- und Tagungsmarkt (MICE) als Wachstumsmärkte

>>> Eventbarometer SH +++ www.tagungstörn.de +++
1/1 Personalstelle/Conventionbüro SH +++ 100.000
Kampagnenbudget/ano +++ AG Kongress- und
Tagungsgeschäft



41 von 95 in Zusammenstellung

lübeckKongress

Seit 2016
Kulturveranstaltungen im November 2017
aus Anlass der Internationalen & Nationalen Musiktagung 2017

Hauptorganisator
Hans-Joachim Voigt
Chamber Music Lübeck (Haupt- & Veranstalter)
Hans-Joachim Voigt (Haupt- & Veranstalter)

Gesamtsponsor
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

Mitorganisator
Hans-Joachim Voigt
Hans-Joachim Voigt

MuK_Konzertsaal © Olaf Malzahn

Cruise Baltic

Mitgliedschaft **Cruise Baltic** gemeinsam mit LHG

Aktive Reedereiakquise mit LHG: Meetings, Mailings,
Seatrade Med im Sep 2018

>>>2018: 22 Anläufe (plus 8 im Vgl zu 2017)

Queen Elisabeth am 30.08.2018

Erstanlauf während der **Jungfernfahrt der Le Laperouse**
Luxus-Neubau der Reederei Ponant mit Weltneuheit an
Bord: multisensorische Unterwasserlounge

Veranstaltungen und Festivals

Lübeck

Travemünde

Der Durchblick 2018

Travemünde



Ostermünde 30.03 - 02.04.2018 +++ 7. Travemünder
 Promenadenfest 10. - 13.05.2018 +++ ANBADEN:
 Saisonöffnung 12.05.2018 +++ Travemünde JAZZT 18. -
 21.05.2018 +++ Strandfrühstück 01.07.2018 +++ Kino unterm
 Ostseehimmel 15. - 26.08.2018 +++ INGRESS: 2.
 Travemünder Seebadfest 07. - 09.09.2018 +++ 4. Travemünder
 Lichterzauber 21. - 23.09.2018 +++ Lichtermeer - Einkaufen im
 Kerzenschein 27./28.10.2018 +++ Herbstdrachenfest 28.09 -
 30.09.2018 +++ Kleine Veranstaltungsmomente:
 Sportanimation +++ Musik am Meer (10 Termine, dienstags
 Juni-September) +++ Lesungen im Park (10 Termine,
 donnerstags Juni-September) +++ Vortragsreihe: "Passat Ahoi"
 und "Auf zum Entern" +++ Neu: Fackelwanderungen (17
 Termine, freitags Dezember/März) +++ Silvesterfeuerwerk

20. - 29. Juli 2018

Travemünder Woche

- Keine erneute Umsetzung des Festival-Gartens im Brügmanngarten

Keine Sperrung der Strandpromenade

- Hauptbühne wieder im Brügmanngarten (Musikprogramm bis max. 22.00 Uhr)



14. Juni - 15. Juli 2018

Public Viewing WM

- Veranstalter: Space Enterprises, München
- gewünscht: Brügmanngarten
- Genehmigungsverfahren läuft - bereits geplante Veranstaltungen im Brügmanngarten können parallel stattfinden

Terrorabwehrmaßnahmen bei Veranstaltungen

- Absperrungen der Zufahrten zu Veranstaltungsflächen werden zunehmend gefordert: Big Bags, Container und Betonpoller
- Feste, versenkbare Poller für Breite Straße angedacht: Arbeitsgruppe in der Stadtverwaltung geplant
- Kostenübernahme für Terrorabwehrmaßnahmen bei öffentlichen Veranstaltungen durch die öffentliche Hand muss auf Bundes-/Landesebene geprüft werden



Weihnachtsstadt des Nordens

26. November 2018 - 1. Januar 2019

Weihnachtswunderland

Rückblick 2017

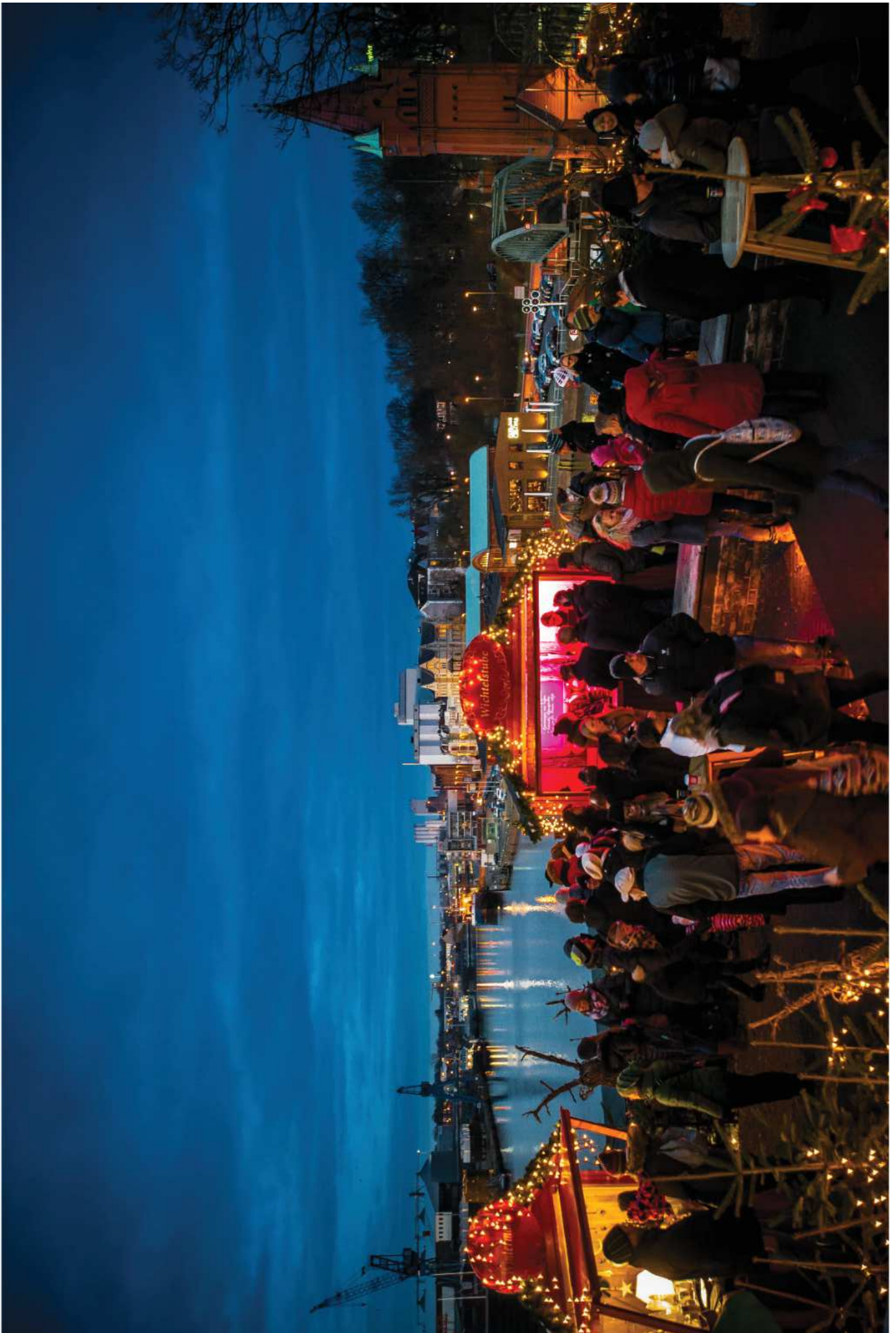
- Steigerung der Besucheranzahl auf der Kindereisbahn

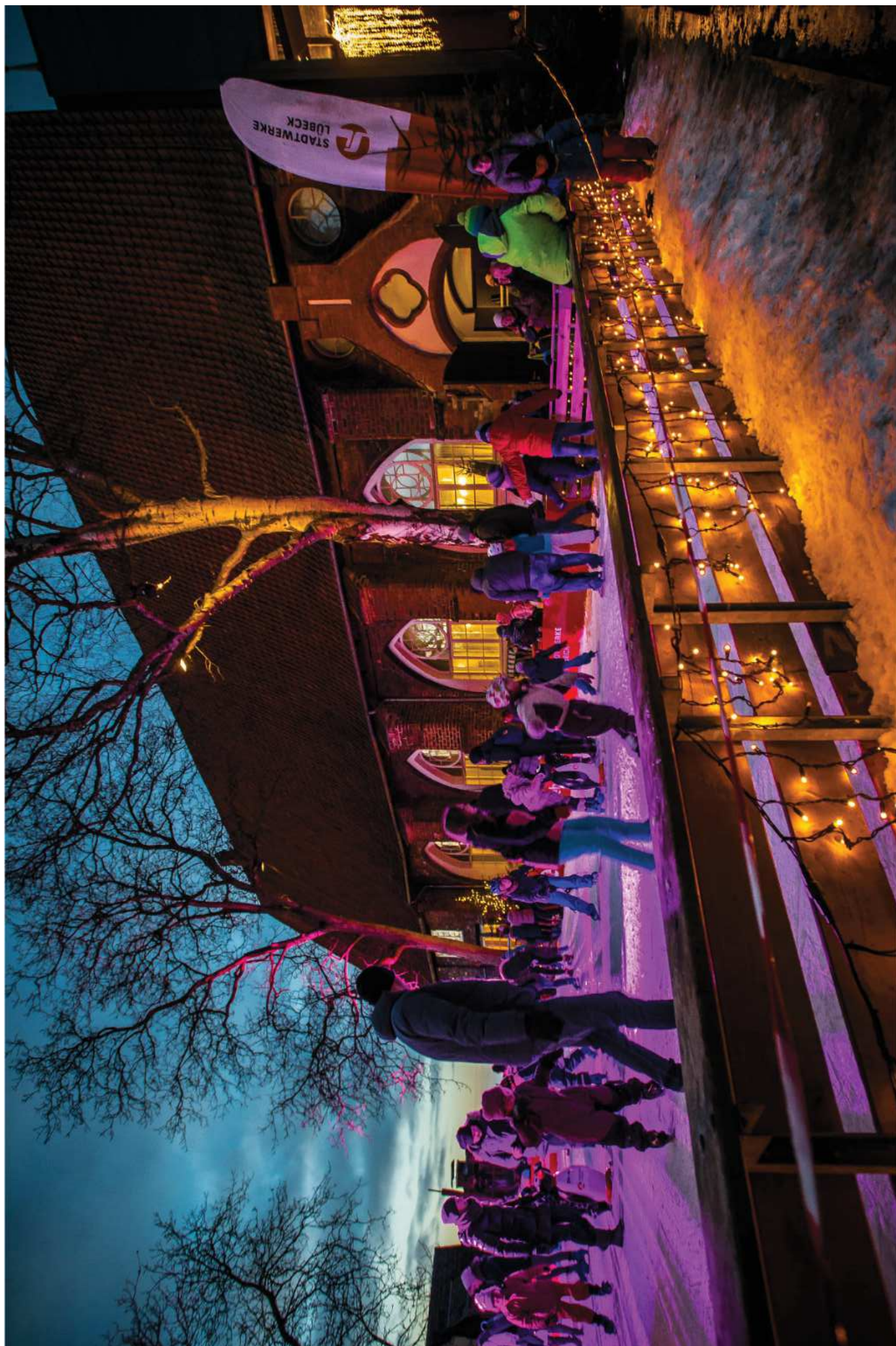


Ausblick 2018

- Bespielung der Dachterrasse
Donnerstag bis Sonntag von 17.00 - 21.00 Uhr
- Verbesserung der Besucherlenkung geplant







19. Januar – 4. März 2018
in Planung: 11. Januar - 24. Februar 2019

Lübeck als Winterdestination



Veranstalter: Georgs Event GmbH
Sponsor: Stadtwerte Lübeck
LTM: Kooperationspartner

Veranstalter: Media Consult Mike Hasemann
Öffnungszeiten: Donnerstag bis Samstag
(bei schönem Wetter auch am Sonntag)
>>> Wiederholung 2019 wahrscheinlich





LÜBECK HAT GEBURTSTAG

Stadtjubiläum 2018

Aufgaben LTM

• Sponsorenakquise

J.G. Niederegger • Sparkasse zu Lübeck • Richter Baustoffe • Joh. Wilh. von Eicken • Rud. Baader • Bruhn Spedition • EUROIMMUN*

*Vereinbarung aus 2017 bleibt für 2018 bestehen

• Gesamtmarketing

- >>> Jahrbuch mit Lübeck-Geschichten und Veranstaltungen
- >>> Webseite in eigenem Design (keine Unterseite der LTM)
- >>> Plakate (4 Termine in 2018)
- >>> Postkarten und Flyer
- >>> Fahnen an diversen Standorten (z.B. MuK, Theater, Sparkasse, Hotels)
- >>> Logo inkl. Generator
- >>> Merchandise

• HanseKulturFestival

Bespielung des Aegidienviertels

DAS STADTJUBILÄUM IN BILD UND SCHRIFT

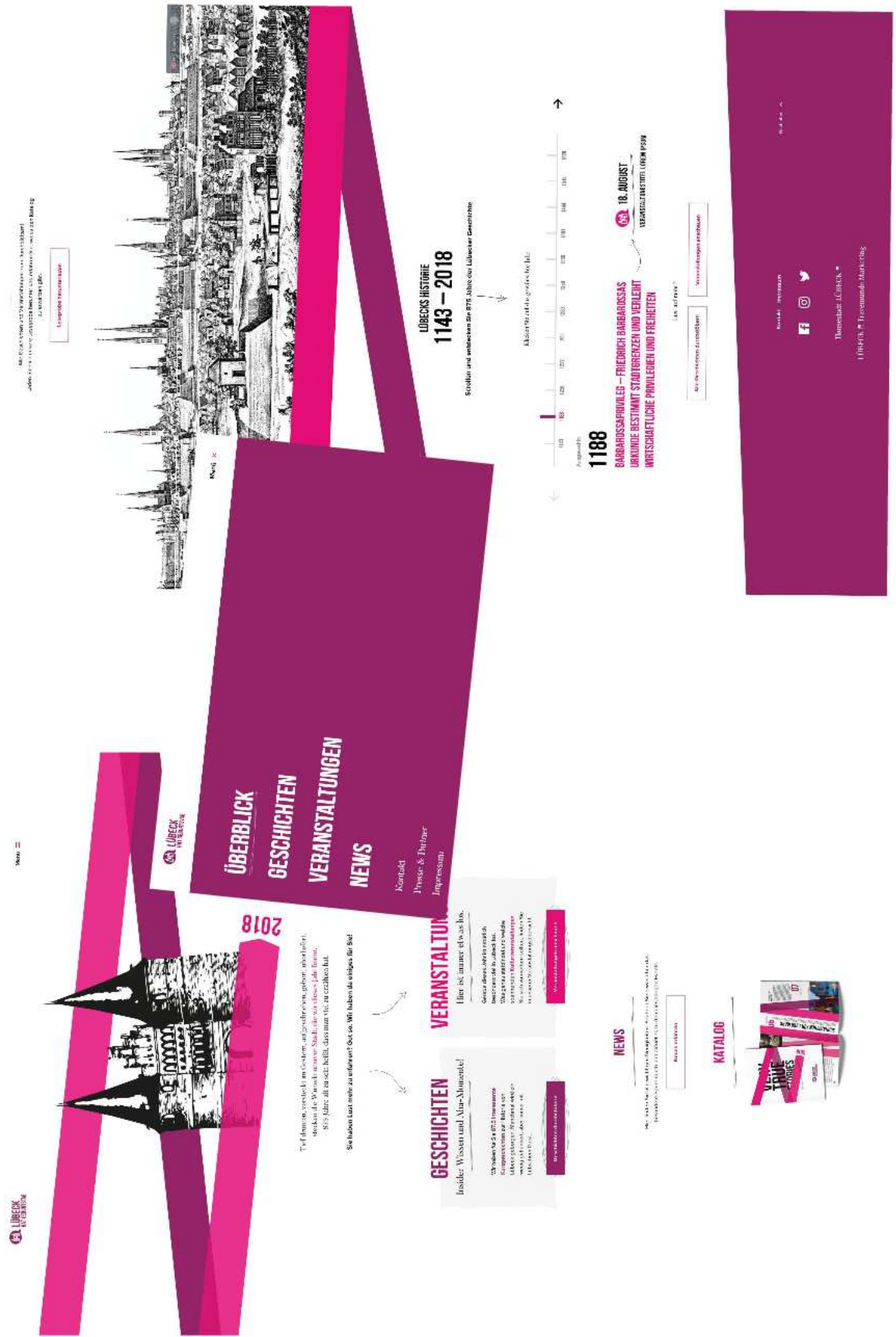
Das Jahrbuch

- 87,5 spannende Geschichten über Lübeck aus der Zeit von 1143 bis 2018
- kein herkömmliches Geschichtsbuch oder Nachschlagewerk
- ausführlicher Veranstaltungskalender für das gesamte Jahr
- Vertrieb in den Tourist-Informationen, Hugendubel Lübeck und Bad Schwartau, Pressezentrum Lübeck und drei Geschäftsstellen der Lübecker Nachrichten
- Verkaufspreis: € 3,90



DAS STADTJUBILÄUM IN BILD UND SCHRIFT

Die Website luebeck-hat-geburtstag.de



DAS STADTJUBILÄUM GEHT VIRAL

Facebook, Instagram und Co.



auch analog:

#875Luebeck



DAS STADTJUBILÄUM UNTERWEGS

Sichtbarkeit im öffentlichen Raum



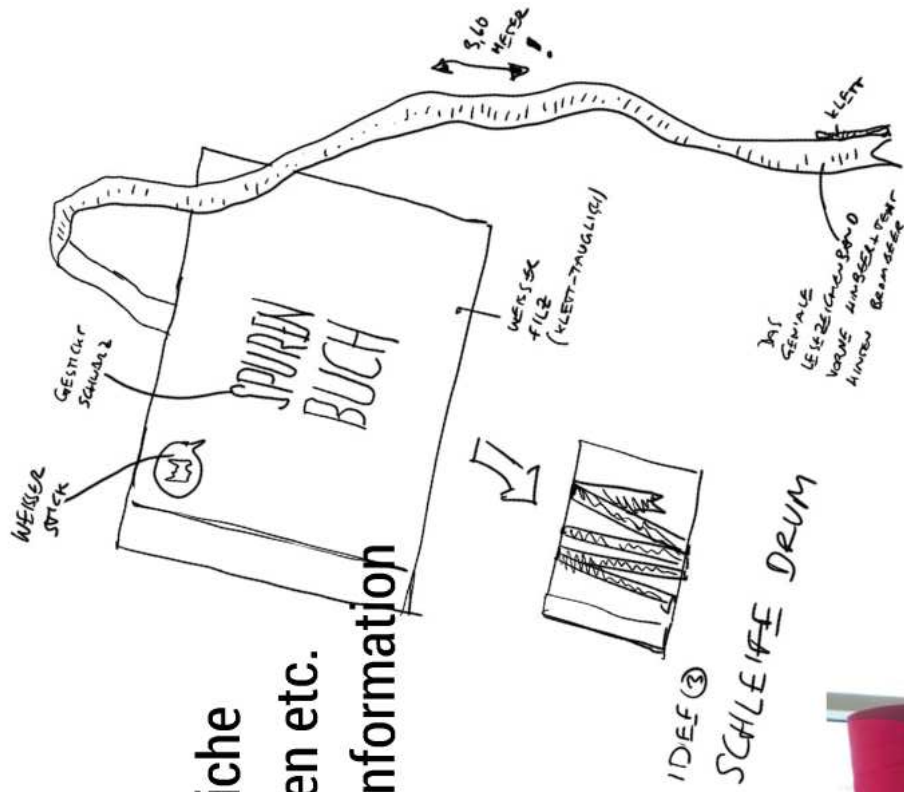
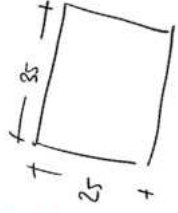
- WALL-Plakatierung
- Fahnen im Stadtgebiet
- Schaufensterbeklebung (bsp. Tourist-Information)
- aber auch: Plakate, Aufkleber, Postkarten usw.)



DAS STADTJUBILÄUM UNTERWEGS

Das Spurenbuch

- 5 Bücher wandern von Haus zu Haus
- Jeder, der ein Buch hat, darf seine persönliche Geschichte schreiben/basteln/kleben/malen etc.
- Start: 1. März 2018: Auftakt in der Touristinformation
- durch Übergabe an 5 Bürger
- Ausstellung der Bücher am Jahresende



DAS STADTJUBILÄUM FÜR ZUHAUSE

Merchandise

- Der JUBEL-TALER von Niederegger*
- Die JUBILÄUMSMEDAILLE*
- Der 0-EURO-SCHEIN*
- Das 875-BIER*
- Die GEWÜRZMÜHLE von Violas*
- Der 875-KUCHEN im Fräulein Brömse
- Die LÜBECKER NUSS-TORTE der Stadtbäckerei Junge

*erhältlich in der Tourist-Info



DAS STADTJUBILÄUM FÜR INDIVIDUALISTEN

Der Logo-Generator



LOGO GENERATOR

Menü

Erstellen Sie ganz einfach Ihr Lübeck Logo selbst.
Klicken Sie dazu einfach auf die Unterzeile und geben Sie Ihren Text ein.



E-Mail Adresse	Name	Daten zuschicken lassen
---	-----------------------------------	--

Und so funktioniert's:



DAS STADTJUBILÄUM SIND WIR ALLE

Die Beteiligten

Wir sind dabei:

Archiv der Hansestadt Lübeck • Bereich Archäologie und Denkmalpflege • Deutscher Musikrat
• Deutsche Thomas Mann-Gesellschaft Sitz Lübeck e.V. • die LÜBECKER MUSEEN,
Kulturstiftung Hansestadt Lübeck • Europäisches Hansemuseum • Evangelisch-Lutherischer
Kirchenkreis Lübeck-Lauenburg • Gemeinschaft Lübecker Künstler e.V. • Große Kiesau
Literaturnacht e.V. • Heinrich Mann-Gesellschaft Sitz Lübeck e. V. • HfMT Hamburg •
Internationale Dieterich-Buxtehude-Gesellschaft e.V. • Kulturbüro Lübeck • KUNST am KAI e.V.
• Lions-Club Lübeck Lübeck • Lübeck und Travemünde Marketing • Musikhochschule Lübeck •
Nordische Filmtage Lübeck • Ortskuratoriums Lübeck der Deutschen Stiftung Denkmalschutz •
Overbeck-Gesellschaft • Salonfestival gGmbH, Festivalteam Lübeck • St. Jakobi Kirche zu
Lübeck • St. Marien in Lübeck • Schleswig-Holstein Musik Festival • Stabsstelle Wissenschaft •
Stadtbibliothek Lübeck • Theater Combinale • Theater Lübeck • Theater Partout • Travemünder
Liedertafel e.V. • Verein für Lübeckische Geschichte und Altertumskunde • VHS Lübeck

Wir danken:



HanseKulturFestival 2018



HanseKulturFestival

LÜBECK ■ Travemünde Marketing



**HANSE
KULTUR**
Festival

20. – 22. 05. 2016

PROGRAMM

www.HanseKulturFestival.de

Wann: 8.-10. Juni 2018

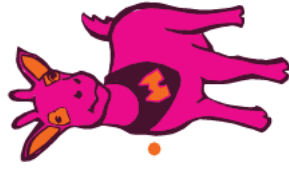
Freitag: 17-22 Uhr

Samstag: 11-22 Uhr

Sonntag: 11-18 Uhr

Wo: Süd-östliche Altstadt/Aegidienviertel

NEU: Verkaufsoffener Sonntag "Lübeck klingt"
am 10. Juni 2018



*"Unterwegs mit der angezogenen Handbremse":
Die Zuschussentwicklung der LTM*



600.000 EUR plus...?!!

- *sichert* insbesondere zentrale Aufgaben und Projekte der LTM: Weihnachtswunderland, Weihnachtsbeleuchtung, Seebadfestival, Wunscherfüller/Service-Offensive sowie Citymarketing (Personalstelle ist schon gestrichen)
- *soll wichtige Maßnahmen der Touristischen Wachstumsstrategie umsetzen/verstetigen*: Auslandsmarketing/LÜBCK.International; Marke und Kampagnen zum Städte- und Kulturtourismus, Stärkung Tagungs- und Kongressreisemarkt, Digitale Strategie inkl. Social Media Management

>>> Bisher agieren wir **OHNE Zuschusserhöhung!**

1143

NOCH EINMAL VORNE

2018

das war so schön

Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
Offene Punkte aus den bisherigen Sitzungen in dieser Legislaturperiode
ÖFFENTLICH

Sitzung					Titel	Antwort
Nr.	Datum	TOP	Art	AM	Auszug aus der Niederschrift	Auszug aus der Niederschrift bzw. Kommentar
14	11.05.2015	3.1.1	Anfrage	Hundertmark	<u>Kompensation Decathlon, Ansiedelungsflächen ausserhalb Innenstadt</u> Herr Hundertmark stellt zum weiteren Vorgehen den folgenden Antrag: „Die Verwaltung wird für die Ansiedlung von Decathlon aufgefordert, mögliche Kompensationsflächen aufzuzeigen, die aus der Einzelhandelsvermarktung heraus genommen werden können. Weiterhin hat die Verwaltung darzulegen, ob es weitere Ansiedlungsflächen für den Einzelhandel außerhalb der Innenstadt gibt, die der Politik bisher nicht über bestehende Gutachten aufgezeigt wurden.“ Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" nimmt den Antrag des AM Hundertmark einstimmig an und nimmt Kenntnis.	Die Bearbeitung und Beratung erfolgte im zuständigen FB 5 / BA. Die inhaltliche Bearbeitung erfolgte im zuständigen Fachbereich 5 - Planen und Bauen. Die Ansiedlung von Decathlon ist anschließend erfolgt.
24	13.06.2016	3.1.1	Anfrage	Dr. Eymer	<u>Stellungnahme des Lübeck Management e. V. - "Marienkirchhof"</u> Der Vorsitzende lässt die Stellungnahme des Lübeck Management e. V. (Anlage I) umverteilen und bittet Frau Kempke um ergänzende Erläuterung. Frau Kempke erläutert dem Ausschuss die geschilderte Problematik und informiert, dass bereits mündlicher Kontakt zu Herrn Senator Hinsen in dieser Sache besteht. Herr Dr. Eymer schlägt vor, dem zuständigen Fachbereich den Vorgang noch einmal seitens des Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" zuzuleiten und um entsprechende Stellungnahme zum weiteren Verfahren zu bitten. Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" beschließt einstimmig, gemäß genanntem Vorschlag zu verfahren.	Die Bearbeitung und Beratung erfolgte im zuständigen FB3 / USO. Es erfolgen strengere Kontrollen durch den zuständigen Fachbereich 3 - Umwelt, Sicherheit und Ordnung. Ein öffentliches WC befindet sich in der dortigen Prüfung.
25	12.09.2016	3.1	Anfrage	Hundertmark	<u>Auswertung der Leerstände in den Rippenstraßen der Altstadt</u> Herr Hundertmark bittet die Verwaltung um Auswertung der Leerstände in den Rippenstraßen der Altstadt. Herr Schindler sagt eine Prüfung im Rahmen der Möglichkeiten zu.	Die Auswertung erfolgt über das jährliche Einzelhandelsmonitoring. Die Auswertung erfolgt im Rahmen der Möglichkeiten und auf Grundlage der bestehenden Datenerhebungen über das jährliche Einzelhandelsmonitoring der Wirtschaftsförderung LÜBECK.

Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
Offene Punkte aus den bisherigen Sitzungen in dieser Legislaturperiode
ÖFFENTLICH

Sitzung					Titel	Antwort
Nr.	Datum	TOP	Art	AM	Auszug aus der Niederschrift	Auszug aus der Niederschrift bzw. Kommentar
33	12.06.2017	3.4	Anfrage	Simon	<u>Ausschilderung des Flughafens Blankensee</u> Herr Simon spricht die schlechte Ausschilderung des Flughafens Blankensee an. Er wird Herrn Schindler hierzu entsprechendes Bildmaterial übersenden. Herr Schindler sagt eine Erörterung der Thematik mit der Bauverwaltung zu und wird dem Ausschuss berichten.	Direkte Beantwortung am 04.07.2017 per E-Mail an Herrn Simon. Die Wegweisung zum Flughafen ist lückenlos und überwiegend gut lesbar vorhanden. Der teilweise schlechte Zustand der Wegweisung im Stadtgebiet – nicht nur den Flughafen betreffend – ist bekannt. Eine Erneuerung der gesamtstädtischen Wegweisung ist geplant, wird jedoch einen Realisierungszeitraum von circa 5 Jahren in Anspruch nehmen. Eine Umsetzung erfolgt sukzessive. Das finanzielle Volumen beläuft sich auf circa 500-600 T €. Im Rahmen einer Veranstaltung (z.B. 100-Jahr-Feier) kann ggf. im Rahmen der Anordnung für begleitende Maßnahmen auf Bedarf nachgeregelt werden.
35	09.10.2017	3.5	Mitteilung	Grau	<u>Vergabe einer Generaluntersuchung zur Breitbandanbindung in der HL</u> Frau Grau informiert, dass im Hauptausschuss die Vergabe einer Generaluntersuchung zur Breitbandanbindung in der Hansestadt Lübeck erfolgen soll. Das rund 50 TEUR teure Gutachten wird zu 100% durch Bundesmittel gefördert, die HL hat somit keine Kosten. Ziel ist die flächendeckende Erfassung und Dokumentation der verfügbaren Leitungen aller An-bieter. Zum Gutachten sprechen Herr Haider, Herr Reinhardt, Herr Zander und Frau Grau. Die Fertigstellung soll in den nächsten 3 Monaten erfolgen. Die erforderlichen Daten sind nicht öffentlich verfügbar und müssen durch den Gutachter bei den Anbietern abgefragt und zusammengetragen werden.	Das Gutachten ist im HA am 10.10.2017 beschlossen worden. Der Ausschuss wurde informell über die anstehende Vergabe durch den HA informiert. Die Vergabe durch den HA ist am 10.10.2017 erfolgt. Das Gutachten liegt noch nicht vor, der Ausschuss wird nach Vorliegen des Gutachtens über das Ergebnis entsprechend informiert.



► Nr. VO/2018/06071
öffentlich

Lübeck, 09.05.2018

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

**Anfrage AM Jörg Hundertmark:
Sachstand zum Restaurant Lachswehr**

Anfrage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte dem Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ einen Sachstandsbericht zum Restaurant Lachswehr - insbesondere zu den Aussichten für eine erneute Gastronomie in dem Gebäude - zu berichten.

Beste Grüße

gez. Jörg Hundertmark

Jörg Hundertmark

Wirtschafts- und tourismuspolitischer Sprecher
der Lübecker SPD-Bürgerschaftsfraktion



► Nr. VO/2018/06072
öffentlich

Lübeck, 09.05.2018

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

Anfrage AM Jörg Hundertmark: Nutzungen für die ehemalige Skaterbahn am Leuchtenfeld

Anfrage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte dem Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ zu berichten, welche Nutzungen für die ehemalige Skaterbahn am Leuchtenfeld vorgesehen sind und auch eine Nutzung als Parkplatz in Betracht kommt. Seitens der LTM wird die Fläche u. a. als Logistikfläche für Veranstaltungen angeboten (siehe Anlage).

Beste Grüße

gez. Jörg Hundertmark

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

LÜBECK Travemünde Marketing

Lübeck und Travemünde Marketing GmbH
Holstentorplatz 1 • 23552 Lübeck

An Veranstalter in Lübeck und Travemünde

via E-Mail

Abteilung: Veranstaltungsmanagement
Ansprechpartner: Inke Möller
Telefon: +49 451 4091 921
Telefax: +49 451 4091 991
E-Mail: Inke.Moeller@luebeck-tourismus.de
Datum: 04.04.2018

Flächenmanagement Lübeck und Travemünde

Aktuelles für die Veranstaltungssaison 2018

Liebe Veranstalter,

auch in diesem Jahr informieren wir Sie über die Neuerungen im Flächenmanagement, damit Sie Ihre Veranstaltungen optimal planen können:

Exposé für Veranstaltungen

Auf Wunsch der Behörden ist das Exposé, das für den Genehmigungsprozess ausschlaggebend ist, grundlegend überarbeitet worden. Bitte nutzen Sie ab sofort das Formular in der Anlage. Für bereits eingereichte Veranstaltungen in diesem Jahr müssen keine neuen Formulare eingereicht werden.

Aufbaupläne

Die Verantwortung für die Sicherheit Ihrer Gäste tragen Sie. Um die Gefahrensituation auf Ihren Veranstaltungen beurteilen zu können, benötigen die Behörden maßstabsgerechte Aufbaupläne. In der Anlage finden Sie einen Musterplan, an dem Sie sich orientieren können. Die Pläne dürfen auch per Hand gezeichnet sein, sofern Sie maßstabsgerecht sind. Bitte beachten Sie, dass die Abstände der Rettungswege und die Ein- und Ausgänge im Plan eingezeichnet werden müssen. Einen Musterplan finden Sie unter dem auf dem Exposé angegebenen Link.

Bestellschein KBT

Für die Travemünder Veranstaltungen (außer Fährplatz) ist der Bestellschein für den Kurbetrieb aktualisiert worden (siehe Anlage). Sie können jetzt z. B. die ehemalige Skaterbahn auf dem Leuchtenfeld als Logistikfläche anmieten.

Rechnungsanschrift: Lübeck und Travemünde Marketing GmbH • Holstentorplatz 1 • 23552 Lübeck

Aufsichtsratsvorsitzender: Lars Rottloff
Geschäftsführer: Christian Martin Lukas

Registergericht Lübeck: HR B 4540
Umsatzsteuer-ID-Nr.: DE 22 5208152
Steuer-Nr.: 22 29104156

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende: Gabriele Schopenhauer
Prokuristen: Kerstin Neumann, Karoline Lenz

Bankkonto:
Volksbank Lübeck BLZ 230 901 42 Kto. 50779 15
IBAN: DE63 230901420005077915 / BIC S.W.I.F.T. GENODEF1HLU
Sparkasse zu Lübeck AG BLZ 230 501 01 Kto. 3 333 333
IBAN: DE16 230501010003333333 / BIC S.W.I.F.T. NOLADE21SPL

Internet: www.luebeck-tourismus.de • www.travemuende-tourismus.de • www.luebeck-marketing.de

Brüggmanngarten

Für den Brüggmanngarten stellen wir Ihnen einen neuen Flächenplan (siehe Anlage) zur Verfügung. Bei Veranstaltungen auf dieser Fläche müssen ab sofort folgende Punkte beachtet werden:

- Während der Veranstaltung sind die Poller an der Einfahrt geschlossen zu halten.
- Die Flächenrückgabe findet künftig erst statt, wenn die Fläche komplett geräumt ist
- Die Müllcontainer müssen spätestens am Vormittag des 3. Tages nach VA-Ende abgeholt worden sein.

Elektronische Rechnungen

Die LTM bietet einen neuen Service: ab sofort können unsere Rechnungen als PDF-Datei per E-Mail versenden werden. Wir freuen uns, wenn möglichst viele unserer Kunden diese umweltschonende Möglichkeit wählen und bitten speziell für den Rechnungseingang um die Mitteilung Ihrer E-Mail-Adresse.

Baustellen



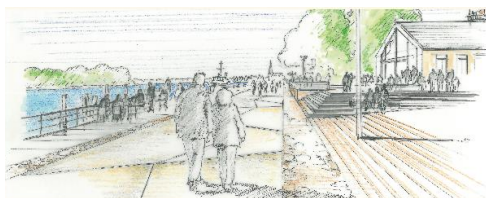
Markt: Motel One

Die Bauarbeiten des Motel One gehen dem Ende entgegen, die Eröffnung ist im Mai 2018 geplant. **Bei Veranstaltungen mit gastronomischen Angeboten müssen weiterhin zusätzlich mobile Toiletten gestellt werden.**



Strandpromenade: a-ja Resort

Die Eröffnung des a-ja Resorts ist derzeit im Juli 2018 geplant. Bei Veranstaltungen auf der Strandpromenade müssen die neuen Zugänge freigehalten werden.



Travepromenade: Umgestaltung

Der erste Abschnitt der Umbaumaßnahmen ist im Bereich Lotsenturm bis Fisch-Paul ist ab August 2018 geplant.

Informationen zu den o. g. Ausführungen erhalten Sie bei Iris Hanck unter der Telefonnummer 0451/40 91-917 oder schreiben Sie eine E-Mail an: Iris.Hanck@luebeck-tourismus.de.

Wir wünschen allen eine erfolgreiche Saison und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße

Lübeck und Travemünde Marketing GmbH
im Auftrag

Inke Möller
Leiterin Veranstaltungsmanagement



► Nr. VO/2018/06078
öffentlich

Lübeck, 11.05.2018

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

Anfrage AM Jörg Hundertmark: Nutzung des Parkplatzes bei der MuK

Anfrage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte dem Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ zu berichten, welche Möglichkeiten bei Kongressen bestehen, die Interessen der MuK, die Interessen der Busunternehmer und des bei der MuK ansässigen Readers besser unter einen Hut zu bekommen. Anlass für die Anfrage ist die Berichterstattung in den LN zu diesem Thema.

Beste Grüße

gez. Jörg Hundertmark

Jörg Hundertmark

Wirtschafts- und tourismuspolitischer Sprecher
der Lübecker SPD-Bürgerschaftsfraktion



► **Nr. VO/2018/05863**
öffentlich

Lübeck, 26.02.2018

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Katharina Belchhaus (E-Mail: katharina.belchhaus@luebeck.de Telefon: 122-6110)

Bericht über die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zur Quote von 30 % gefördertem Wohnungsbau im 1. Förderweg in der Verwaltungspraxis (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.03.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.03.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.03.2018	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.03.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
08.05.2018	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
14.05.2018	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Die Bürgerschaft hat am 28. Januar 2016 beschlossen (VO/2015/02984):

In allen Stadtteilen soll künftig die Quote des geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderweg bei Neubauten und Modernisierungen mindestens 30 % betragen. Dabei sind Stadtteile mit einer geringen Quote von geförderten Wohnungen mit Priorität zu versehen.
Auf eine ausgewogene Mischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau ist zu achten.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 1.300 Bereich Recht
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 2.500 Soziale Sicherung

Ergebnis: Zustimmend bzw. keine rechtlichen Bedenken

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

☐
☒

Ja
Nein

Belange von Kindern und Jugendlichen werden nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

☐

neu

☒ freiwillig
☐ vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Nein
☐ Ja (Anlage 1)

Bericht:

Die Formulierung des Bürgerschaftsbeschlusses eröffnet Interpretationsspielräume. Folgender Bericht erläutert, wie die Verwaltung den Beschluss in der Planungs- und Ausschreibungspraxis umsetzt.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

Als öffentlich geförderter Wohnungsbau werden Vorhaben bezeichnet, die unter Bereitstellung von staatlichen Fördermitteln errichtet oder modernisiert werden.

Im **Mietwohnungsbau** verpflichtet sich der Bauherr mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln, Wohnungen für einen festgelegten Zeitraum (Zweckbindung) zu einem festgesetzten m²-Mietpreis (Mietpreisbindung) an Wohnungssuchende zu vergeben, die auf dem freien Wohnungsmarkt besondere Probleme haben, sich mit Wohnraum zu versorgen (Belegungsbindung). Voraussetzung für die Vergabe einer öffentlich geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein.

Rechtliche Grundlage für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist das Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein - SHWoFG. Gemäß Finanzierungsrichtlinie sieht die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein für den Neubau von Mietwohnungen zwei Förderwege vor.

Im **1. Förderweg** ist der förderfähige Anteil an den Investitionskosten höher und kann zusätzlich bezuschusst werden; dafür sind die Mietpreis- und Belegungsbindungen strenger geregelt. Die förderfähige Wohnungsgröße für einen 4-Personen-Haushalt beträgt maximal 85 m² (in Mietreihenhäusern maximal 95 m²); der Mietpreis darf in den ersten vier Jahren in der Regionalstufe III, zu der Lübeck gehört, derzeit 5,65 €/m² nicht übersteigen¹. Die Bindungsdauer beträgt i. d. R. 35 Jahre.

Der förderfähige Anteil an den Gesamtkosten im **2. Förderweg** ist niedriger; dafür sind die Zweckbindungen kürzer (i. d. R. 20 Jahre) und die Fördermiete liegt in den ersten vier Jahren bei derzeit 7,30 €/m².

Neben Neubaumaßnahmen kann eine Förderung auch für eine Investition in den Bestand in Anspruch genommen werden. Durch die **geförderte Teilmodernisierung, Modernisierung oder Sanierung** entstehen neue Zweckbindungen bzw. verlängern sich noch bestehende Bindungen. Auch hierfür gibt es den 1. und den 2. Förderweg.

Als drittes - neben Neubauförderung und Modernisierungsförderung - kann eine Förderung für den **Erwerb von Zweckbindungen im Mietwohnungsbau** in Anspruch genommen werden.

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln wirkt sich aufgrund der genannten Bindungen auf die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben aus. Je höher die Ausgaben für den Grunderwerb, desto länger währt der Zeitraum, bis die Maßnahme sich „rechnet“, da der hohe Bodenwert nicht in Form höherer Mieten bzw. Wohnungsverkäufen weitergegeben werden kann. Ist Grundeigentum vorhanden, amortisiert sich auf Flächen mit hohen Bodenwerten freifinanzierter Mietwohnungsbau oder eine Eigentumsmaßnahme schneller als auf anderen Flächen.

Hinzu kommt ein erhöhter organisatorischer Aufwand bei der Vermietung von geförderten Wohnungen, z. B. durch die Prüfung der Wohnberechtigung oder bei Benennungsrechten.

¹ Die Erhöhung der Fördermieten wird noch im Frühjahr 2018 erfolgen. Geplant sind in Regionalstufe III 5,95 EUR/m².

Viele private Projektentwickler verzichten daher auf den Bezug von staatlichen Fördermitteln. Mit Bezug auf den Bürgerschaftsbeschluss aus dem Jahr 2016 werden sie jedoch mit gesonderten städtebaulichen Verträgen oder mit der Hansestadt Lübeck abzuschließenden Grundstückskaufverträgen verpflichtet, mindestens 30 % geförderten Wohnungsbau im 1. Förderweg umzusetzen.

Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses durch die Verwaltung

Die Verwaltung setzt den Beschluss bei zwei Vorgängen um:

1. Bei der **Aufstellung von Bebauungsplänen**, die Wohnbauflächen festsetzen:
 - Bei der Ausgestaltung der städtebaulichen Verträge nach § 11 Baugesetzbuch beabsichtigt die Hansestadt Lübeck mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass dieser sich verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist 30 % der Wohnfläche des zulässigen Geschosswohnungsbaus im 1. Förderweg zu errichten.
 - Bei Bebauungsplangebieten, die stadteigene Flächen überplanen, wird diese Verpflichtung in die Ausschreibungen und in die darauf fußenden Grundstückskaufverträge aufgenommen.
2. Bei der **öffentlichen Ausschreibung von städtischen Liegenschaften**, die auf Grundlage bereits bestehenden Planungsrechts gemäß § 30 oder § 34 Baugesetzbuch bebaubar sind:
 - In den Ausschreibungen sowie in den abzuschließenden Kaufverträgen wird die Verpflichtung für den Erwerber aufgenommen, auf den Grundstücken in festgelegtem Umfang (aber auf mindestens 30 % der Wohnfläche des Geschosswohnungsbaus) in einer bestimmten Frist Wohnungsbau im 1. Förderweg zu realisieren.

Bezugsgrößen für die 30 %-Quote sind der Geschosswohnungsbau und die Wohnfläche in m²

Die Verwaltung hat den Beschluss in der Praxis dahingehend konkretisiert, dass **30 % der Wohnfläche (hilfsweise der Geschossfläche) des zulässigen Geschosswohnungsbaus** als Mietwohnungen im 1. Förderweg zu errichten sind.

1. Gründe, die Verpflichtung auf die Wohnfläche **im Geschosswohnungsbau** zu beziehen, sind folgende:

Im Prinzip können Mittel für den geförderten Wohnungsbau im 1. Förderweg sowohl für Mietwohnungen in Geschosswohnungsbauten als auch für Mietreihenhäuser und miethenhausähnliche Wohnungen in Anspruch genommen werden.

Bei der Ausgestaltung der Vorgabe geförderten Wohnungsbau im Plangebiet zu errichten, muss die Stadt die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme berücksichtigen. D. h., die Summe der Folgekosten für die Leistungen, die zu erbringen sind und die die Stadt auf Grundlage des § 11 Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger durch öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart, muss den gesamten Umständen nach angemessen sein und darf nicht gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßen. Die Gesamtheit aller Belastungen des Vorhabenträgers darf den planbedingten Wertzuwachs nicht komplett abschöpfen. Ein gewisser und angemessener Wertzuwachs muss beim Vorhabenträger verbleiben.

Um den geförderten Wohnungsbau für den Vorhabenträger wirtschaftlich zu machen, ist in die Vertragsausgestaltung einzustellen, dass sich geförderter Wohnungsbau u.a. erst ab einem bestimmten Bauvolumen lohnt und/oder die Kompensation mit freifinanzierten Wohnungen (Querfinanzierung) gegeben sein muss.

Die Verwaltung hat daher die Forderung von 30 % öffentlich geförderten Wohnungsbau im 1. Förderweg auf den Geschosswohnungsbau bezogen, da hier im Vergleich zur Einfa-

milienhausbebauung mehr Wohneinheiten im Verhältnis zur Fläche realisiert werden können. Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes für den Geschosswohnungsbau wird als ausreichend hoch beurteilt, um die Mindereinnahmen als Folge des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu kompensieren.

Diese Bezugnahme auf den Geschosswohnungsbau zur Umsetzung der 30 %-Vorgabe ist ähnlich in Hamburg getroffen worden. Unterschiede:

- Hamburgs Bezugsgröße sind die Anzahl der Wohnungen,
- Hamburg lässt auch den 2. Förderweg zu, lediglich ein Drittel des 30 %-Anteils (somit ca. 10 % aller Wohnungen) ist für den 1. Förderweg in Anspruch zu nehmen.

2. Als Bezugsgröße wird die **maximal realisierbare Wohnfläche** im Geschosswohnungsbau gewählt. Dieses ist eine klar definierte Größe, deren Nachweiserbringung praktikabel ist und die keinen Spielraum für Interpretationen oder Abweichungen lässt.

Da im Bebauungsplan i. d. R. keine Wohnfläche festgesetzt wird, wird die maximal realisierbare Wohnfläche hilfsweise aus der zulässigen Geschossfläche, abzüglich eines Anteils von 20 % für Erschließungs- und Wandflächen ermittelt ($\text{max. WF} = \text{zul. GF} \cdot 0,8$).

Alternativ wäre der Bezug auf die **Anzahl der Wohnungen** möglich. Jedoch wird aus folgendem Grund davon abgesehen: Wird die Anzahl der Wohnungen als Nachweis für die Erfüllung der Verpflichtung genommen, so können die Bauträger geneigt sein, überwiegend kleine Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau zu errichten, um den Nachweis auf einer vergleichsweise kleineren Fläche zu erfüllen und andererseits mittlere und große Wohnungen für die freifinanzierten Wohnungen vorzuhalten. Es werden jedoch auch große Wohnungen im geförderten Wohnungsbau benötigt. Ein Bezug auf Wohneinheiten würde höchstwahrscheinlich zu einer einseitigen Entwicklung führen. Beim Bezug auf die Geschossfläche gibt es hingegen keine mindestens oder maximal zu erreichende Anzahl von Wohneinheiten, sodass hier der Wohnungsgrößenmix in Abstimmung mit dem Bereich Soziale Sicherung erfolgen kann.

Umsetzung der 30 %-Quote mit gefördertem Neubau und/oder Investitionsförderung in den Bestand (Modernisierungsförderung)

Der Beschluss der Bürgerschaft vom 28. Januar 2016 beinhaltet, dass die Quote des geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderweg **bei Neubauten und Modernisierungen** mindestens 30 % betragen soll.

Mit einer **Investitionsförderung in den Bestand** im 1. Förderweg (Modernisierungsförderung) und der damit verbundenen neuen Zweckbindung oder der Verlängerung einer bestehenden Zweckbindung kann die angestrebte Zahl von geförderten Wohnungen gleichermaßen erreicht werden.

Hierbei ist allerdings einzustellen, dass die Dauer der Zweckbindung bei einer **Investitionsförderung in den Bestand** weniger als 35 Jahre beträgt. Die Dauer der Bindung errechnet sich nach der in Anspruch genommenen Maßnahme und gilt wie folgt:

- 10 Jahre bei Teilmodernisierung,
- 15 Jahre bei Modernisierung und
- 25 Jahre bei Sanierung.

Die Bindung verlängert sich um 5 Jahre, wenn erst im Zuge der Fluktuation eine Vermietung an Berechtigte erfolgt. Diese Regelung greift dann, wenn die Wohnung nicht mit einem Berechtigten belegt ist, weil sie zum Förderzeitpunkt keiner Bindung (mehr) unterlag.

Neben dem Neubau von geförderten Wohnungen im 1. Förderweg (Bindung über 35 Jahre) sind geförderte Investitionen in den Bestand (neue Zweckbindung oder Verlängerung einer bestehenden Zweckbindung) dann gleichberechtigt in Bezug auf die **Anzahl der neu zur Verfügung stehenden geförderten Wohnungen**, wenn die gemäß der 30 %-Vorgabe errechnete Wohnfläche in die Modernisierungsförderung genommen wird. Es gelten folgende Regularien:

- Bei Teilmodernisierung entsteht je 40.000.- EUR in Anspruch genommener Förderung eine Zweckbindung für eine durchschnittlich große Wohneinheit,
- bei Modernisierung entsteht je 60.000 EUR eine Zweckbindung für eine durchschnittlich große Wohneinheit,
- bei Sanierung entsteht je 80.000 EUR eine Zweckbindung für eine durchschnittlich große Wohneinheit.

Die Zweckbindung ist bei einer Bestandsförderung jedoch kürzer. Dieser „Nachteil“ wird akzeptiert.

Begründung:

- Die Dauer der Zweckbindung ist zwar kürzer, dem Wohnungsmarkt kommt jedoch in Summe genauso viel geförderte Wohnfläche zu Gute.
- Der Bürgerschaftsbeschluss beinhaltet bereits die vergleichsweise „strenge“ Vorgabe, dass der geförderte Neubau und die geförderte Modernisierung nur im 1. Förderweg zu erfolgen hat. Wenn Anteile der Förderung mit Modernisierung abgegolten werden können, entspricht dies in etwa der Hamburger Regel, die für zwei Drittel der 30 %-Quote den 2. Förderweg mit 20 Jahre Zweckbindung ermöglicht.
- Zudem ist in die Abwägung zur Gewährung einer kürzeren Zweckbindung der Fall einzustellen, dass der berechtigte Mieter zu einem späteren Zeitpunkt nach Bezug der Wohnung nicht mehr die Berechtigungsvoraussetzungen erfüllen könnte, aber dennoch als berechtigter Mieter in der günstigen Wohnung bliebe. Dies ist bei einer 20-jährigen Zweckbindung weniger von Nachteil für den Wohnungsmarkt, als bei einer 35-jährigen Zweckbindung.

Bei der Investitionsförderung in den Bestand besteht der Vorteil gegenüber einem Neubau u. U. darin, dass in den bestehenden Wohngebieten der Stellplatznachweis (oftmals ebenerdig) bereits erbracht ist. Bei einer geförderten Neubaumaßnahme nehmen demgegenüber entweder ebenerdige Stellplätze wertvolles Bauland in Anspruch oder die aus städtebaulichen Gründen geforderten Stellplätze in der Tiefgarage werden nur zum Teil angemietet.

Wird die 30 %-Quote zu Teilen oder ganz über Modernisierungsförderung erbracht, kann u. U. der dann höheranteilige freifinanzierte Neubau mit einem aufwändigeren Standard kalkuliert und errichtet werden, z. B. mit Tiefgaragen, größeren Balkonen.

Die Erfüllung der 30 %-Quote durch eine Modernisierungsförderung hat i. d. R. in dem Stadtteil zu erfolgen, in dem das neue Baugebiet durch Bauleitplanverfahren entsteht. Die genaue Verortung der neuen oder zu verlängernden Bindungen erfolgt in Abstimmung mit dem Bereich Soziale Sicherung, u. a. um sicherzustellen, dass die Lage im Stadtteil hierfür geeignet ist. Wird kein Standort als geeignet abgestimmt, ist die Quote im Neubau zu erfüllen.

Umsetzung der 30 %-Quote durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln zum Erwerb von Zweckbindungen in Mietwohnungen

Neben der Neubauförderung und der Modernisierungsförderung können auch Fördermittel für den **Erwerb von Zweckbindungen im Mietwohnungsbau** in Anspruch genommen werden. Die Zweckbindung (Vergabe der Wohnung an Wohnberechtigte) muss mindestens 10 Jahre betragen.

Die Inanspruchnahme dieses Förderinstruments umfasst der Bürgerschaftsbeschluss nicht. Nichtsdestotrotz können mit diesem Ansatz im gleichen Umfang wie bei Neubau und Modernisierung Wohnflächen in Zweckbindung genommen werden.

Auch hier hat die Erfüllung der 30 %-Quote durch den Erwerb von Zweckbindungen i. d. R. in dem Stadtteil zu erfolgen, in dem das neue Baugebiet durch Bauleitplanverfahren entsteht. Die genaue Verortung der neuen oder zu verlängernden Bindungen sowie die Dauer der Zweckbindung erfolgt in Abstimmung mit dem Bereich Soziale Sicherung, u.a. um sicherzustellen, dass die Lage im Stadtteil hierfür geeignet ist. Wird kein Standort als geeignet abgestimmt, ist die Quote im Neubau zu erfüllen.

Vorgabe zur Errichtung freifinanzierter Mietwohnungen

Die Verwaltung beabsichtigt zudem, bei neuen Gebietsentwicklungen neben der 30 %-Vorgabe für geförderten Mietwohnungsbau im 1. Förderweg im öffentlich-rechtlichen Vertrag zusätzlich eine **Vorgabe für freifinanzierte Mietwohnungen** zu vereinbaren.

Die Vorgabe einen Anteil an Mietwohnungsbau vorzusehen, wurde bereits in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am Geniner Ufer formuliert und als Vorgabe in die Auslobung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs aufgenommen (VO/2017/05271 Beschluss vom 06.11.2017).

Ziel dieser Regelung ist es, einen angemessenen Mix an Wohnangeboten zu schaffen. Neben Eigentumswohnungen und geförderten Wohnungen, die einen Wohnberechtigungsschein voraussetzen, sollen auch Mietwohnungen (für einen festzulegenden Zeitraum) für Mietwohnungssuchende im Baugebiet angeboten werden.

Das Erfordernis für diese Regelung begründet sich damit, dass der Verkauf von Eigentumswohnungen für viele Vorhabenträger eine kurzfristig zu erzielende Rendite ermöglicht und daher attraktiv ist. Mietobjekte werden somit oftmals im Zuge von Neubaumaßnahmen nicht mehr errichtet (vgl. z. B. Geschosswohnungsbauten mit bis zu 100% Eigentumswohnungen an der Wasserkunst, an der Moislinger Allee, an der Wallstraße, am Falkendamm, am Fischereihafen, am Godewind).

Folge dieser Tendenz ist, dass zunehmend weniger Mietwohnungen am Markt sind, wodurch die Wohnungsnot verschärft wird. Dieser Tendenz soll mit einem zu vereinbarenden Anteil von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau entgegengewirkt werden.

Die Höhe des Anteils an Mietwohnungen sowie die Dauer, für die die zu realisierenden Mietwohnungen vorzuhalten sind, wird unter Einstellung der rahmengebenden Aspekte wie Standort und Summe der zu erbringenden Leistungen festgelegt (Angemessenheitsprinzip).

Förderung von Wohngruppen, Bauherrengemeinschaften und kleinen Wohnungsbaugenossenschaften

Baugemeinschaften tragen in den Wohnquartieren in besonderem Maß zum sozialen Zusammenhalt und zur Stärkung der Nachbarschaften bei.

Gleichzeitig umfasst ihre Bildung und der Bau von gemeinschaftlichen zu nutzenden Gebäuden hohen personellen, zeitlichen und damit verbunden auch finanziellen Aufwand. Die Vergabe an eine Bauherrengemeinschaft erfolgt i.d.R. nicht freiwillig, u.a. auch weil der Vorhabenträger gewisse Zeitverzögerungen für den Gruppenprozess in Kauf nehmen muss.

Aufgrund der Stärkung des sozialen Zusammenhalts sollen Wohngruppenbildungen und ihre Ansiedlung in Neubauquartieren unterstützt werden. Sie sollen daher eine Zugangserleichterung zur Beförderung ihrer Ansiedlung erhalten:

Die Geschossflächen, die von Bauherrengemeinschaften errichtet werden, werden von der Gesamtbezugsgröße der Geschossflächen, die für die 30%-Quote in Ansatz gebracht werden, herausgerechnet.

Dies wird als vertretbar beurteilt, da Lübeck die 30%-Quote auf die Wohnfläche im Geschosswohnungsbau und nicht auf die zukünftige Anzahl der Bewohner im Geschosswohnungsbau bezieht. Da jedoch die durchschnittliche zur Verfügung stehende Wohnfläche / BewohnerIn in geförderten Wohnungen deutlich kleiner ist als in freifinanzierten Wohnungen, stellen die BewohnerInnen von geförderten Wohnungen bis zu 40 bis 50 % der gesamten Bewohnerschaft im Geschosswohnungsbau. Bsp.: 85 qm Wohnfläche werden im geförderten Wohnungsbau von vier Personen bewohnt und im freifinanzierten Wohnungsbau im Durchschnitt von zwei Personen.

Ein gewisser Abschlag von der Gesamtwohnfläche im Geschosswohnungsbau wird daher als vertretbar beurteilt.

Zusammenfassung der zu treffenden Regelungen, um

- in den Stadtteilen
 - die 30 %-Quote für den geförderten Wohnungsbau im 1. Förderweg bei Neubauten
 - und Modernisierungen zu erreichen
 - sowie eine ausgewogene Mischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau zu erhalten:
- Die 30 %-Quote bezieht sich auf den geplanten Geschosswohnungsbau,
 - Bezugsgröße für die 30 %-Quote ist die maximal zu realisierende Wohnfläche im Geschosswohnungsbau,
 - die Schaffung von 30 % Wohnfläche für geförderte Wohnungen kann auch außerhalb des Bebauungsplangebiets, aber im selben Stadtteil durch „Modernisierungsförderung“ im 1. Förderweg oder durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln zum Erwerb von Zweckbindungen in Mietwohnungen erfolgen,
 - zusätzlich zur 30 %-Quote für den geförderten Mietwohnungsbau ist ein zu vereinbarendes Anteil des Geschosswohnungsbaus als freifinanzierter Mietwohnungsbau zu errichten.
 - Wohngruppen, Bauherrengemeinschaften und kleine Wohnungsbaugenossenschaften erhalten eine Zugangserleichterung durch Herausrechnung aus der 30 %-Quote.

Sicherung der Umsetzung

Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Stadt städtebauliche Verträge schließen, welche die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sichern und fördern sollen. Ein solches Ziel kann die Deckung des Wohnbedarfes von Bevölkerungsgruppen sein, die besondere Probleme auf dem freien Wohnungsmarkt haben.

Die Vorteile von städtebaulichen Verträgen bestehen darin, dass sie flexibel in der Anwendung sind und keines zeitaufwendigen Verfahrens bedürfen. Zu beachten ist allerdings, dass Nichtigkeitsgründe zu vermeiden und die Vertragspflichten zu sichern sind, sodass nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Vertragsinhalte auch tatsächlich durch den Vorhabenträger umgesetzt werden.

Folgende Inhalte sollte ein städtebaulicher Vertrag einschließen (keine abschließende Aufzählung):

- Bauverpflichtung mit Fristen
Bebauung innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft Bebauungsplan – als Nachweis hierfür gilt der Tag der Fertigstellung; die für die Realisierung der Mindestfläche notwendigen geförderten Wohnungen müssen innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung an die Berechtigten zur Verfügung gestellt werden²,
- Bereitstellungspflicht
die Bereitstellungspflicht für die geförderten Wohnungen ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern,
- Regelungen bei Weiterveräußerung
z. B. Aufnahme einer Formulierung, dass die Fläche für den geforderten Anteil des geförderten Wohnungsbaus nur zu einem angemessenen Preis weiterverkauft werden darf, der dem Erwerber die Realisierung auch ermöglicht, Zustimmungsvorbehalt der HL bei Verkauf,

² Formulierungen entlehnt vom Muster der Grundvereinbarung des Liegenschaftsamtes Karlsruhe (Stand 07.03.2016)

- Nichteinhalten der Vertragspflichten

z. B. Verhängung einer Vertragsstrafe bei vertragswidriger Nutzung der Grundstücksfläche mit einer Gesamtlauzeit von 15 Jahren; Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung; Vertragsstrafe bei Nichtbeantragung der Eintragung einer der vorgenannten Dienstbarkeiten innerhalb einer festzulegenden Frist nach Rechtskraft des Bebauungsplans,

- Wohnungsgrößenmix gemäß den Vorgaben des Bereichs Soziale Sicherung.

Die vorgenannten Inhalte werden dann nicht in gesonderten städtebaulichen Verträgen geregelt, wenn die Hansestadt Lübeck Verkäuferin des zu bebauenden Grundstücks ist und die Verbilligungsrichtlinie Anwendung findet. In diesen Fällen werden entsprechende Regelungen in den abzuschließenden Grundstückskaufvertrag aufgenommen.

Klauseln in städtebaulichen Verträgen zur Sicherung der Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau sind zulässig soweit sie angemessen sind. Den Einschränkungen des Investors müssen Vorteile zu seinem Gunsten gegenüber stehen, z.B. Planungsgewinne (das sind die durch die Bauleitplanung bedingten Bodenwertsteigerungen) oder die Veräußerung von Grundstücken zu verbilligten Preisen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Verpflichtung der Bauherren/Vorhabenträger zur Errichtung von geförderten Wohnungen in der Konsequenz voraussetzt, dass ausreichend kommunales Förderbudget vorhanden ist und Antragsteller Fördermittel bewilligt bekommen.

Um auch im geförderten Wohnungsbau verschiedene Wohnformen anbieten zu können, können in Einzelfällen in Abstimmung mit dem Bereich Soziale Sicherung auch gartenbezogene Wohnformen als Sozialwohnungen errichtet werden. Hierbei bieten sich insbesondere Reihenhäuser an, da es sich um eine kompakte Bauweise auf kleinen Grundstücken handelt. Somit ist ein solches Bauvorhaben wirtschaftlich besser umsetzbar. Eine allgemein verbindliche Vorgabe soll es hierfür jedoch, wie auf Seite 3 dieses Berichts ausgeführt, nicht geben. Neben Bauflächen für die Eigentumbildung (zur Bebauung mit Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern) können Reihenhäuser auch als Mietreihenhäuser durch Investoren errichtet und betrieben werden. Aufgrund der derzeitigen hohen Grundstücks- und Baukosten finden sich jedoch kaum Interessenten, die ein solches Projekt umsetzen wollen.

Bebauungspläne im Verfahren bzw. in Vorbereitung, die gemäß Konzept Flächen für Geschosswohnungsbau umfassen, für die die 30 %-Quote vertraglich gesichert werden soll:

- Fischereihafen / Baggersand³ - Travemünde (495 GWB, 40 gefördert⁴),
- Gründungsviertel (140 GWB, 12 gefördert)
- Am Ährenfeld (Kepler Quartier) - St. Gertrud (165 GWB, davon 55 gefördert),
- Rothebek⁵ - St. Jürgen (30 GWB, 30 gefördert),
- Pinassenweg – Buntekuh (24 GWB, 8 gefördert),
- Nördliche Wallhalbinsel (k.A.)
- Neue Teutendorfer Siedlung – Travemünde (50 GWB, 15 gefördert),
- Geniner Ufer – St. Jürgen (830 GWB, 275 gefördert),
- Friedhofsallee – St. Lorenz Nord (25 GWB, 8 gefördert),
- Bornkamp – St. Jürgen (20 gefördert),
- Schlutuper Straße – St. Gertrud (280 GWB, 100 gefördert),
- Schlachthof – St. Lorenz Nord (130 GWB, 40 gefördert),
- Schönböckener Straße – St. Lorenz Nord (45 GWB, 15 gefördert),

³ Rechtskraft besteht, Sicherung erfolgte im Kaufvertrag zwischen HL und Wohnungsbaukonsortium

⁴ Schätzzahlen aus Wohnungsmarktbericht 2017

⁵ Rechtskraft besteht, Sicherung erfolgt durch KWL nach Maßgabe des Verkäufers, dem Land SH

- Volksfestplatz – St. Gertrud (65 GWB, 20 gefördert),
- Güterbahnhof – St. Lorenz Süd (110 GWB, 35 gefördert).

Hinweis:

Für Wohngebiete in Bebauungsplänen die bereits beschlossen bzw. rechtskräftig sind, können im Nachgang keine Regelungen mehr getroffen werden. Die Verträge nach § 11 Baugesetzbuch sollten zeitlich vor den Auslegungsbeschluss jedoch spätestens vor Satzungsbeschluss geschlossen werden.

Dies betrifft gleichermaßen Grundstücke privater Eigentümer, auf denen eine Ersatz- oder erstmalige Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch erfolgt.

Anwendungsbeispiel Medenbreite

Das Baugebiet Medenbreite liegt im Westen des Stadtgebietes der Hansestadt Lübeck im Bereich der Siedlung Dornbreite. Der Anteil geförderten Wohnungsbaus ist in der Umgebung sehr gering. Geplant ist eine Siedlungsarrondierung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Es soll kein Anteil geförderten Wohnungsbaus umgesetzt werden.

Zu den Gründen:

Die städtebauliche Struktur des näheren Umfeldes wird von kleinteiliger, eigentumsbetonter Bauweise geprägt. Geschosswohnungsbau, der sich vordergründig für geförderten Wohnungsbau anbietet, würde sich städtebaulich nicht einfügen.

Eine Bebauung mit Reihenhäusern wäre zwar städtebaulich denkbar, jedoch sind die Erwerbskosten für das Bauland zu hoch. Eine wirtschaftliche Bebauung von geförderten Reihenhäusern in dieser Lage ist für einen Bauherren nicht leistbar und die Vorgabe wäre nicht verhältnismäßig.

Ein weiterer Aspekt, der gegen eine geförderte Wohnbebauung spricht, ist die Stadtrandlage. Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben Menschen im unteren Einkommenssegment. Es ist zu vermuten, dass diese Haushalte nur über einen PKW verfügen; ein Partner also auf Alternativen zur Fortbewegung angewiesen ist. Da der Stadtbus nur im Halbstunden- bis Stundentakt verkehrt und die Innenstadt knapp 5 km entfernt liegt, sollte das direkte Wohnumfeld idealerweise entsprechend viele Angebote der Nahversorgung, Daseinsvorsorge und Freizeitbeschäftigung aufweisen. Diese Anforderung ist im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung nicht im ausreichenden Maße gegeben.

Anwendungsbeispiel Pinassenweg

Das Baugebiet Pinassenweg liegt südwestlich des Stadtzentrums der Hansestadt Lübeck im Stadtteil Buntekuh. Geplant ist eine verdichtete Bauweise mit Reihenhäusern und einem Anteil Geschosswohnungsbau. Es wird ein Anteil von 30 % der Geschossfläche im Geschosswohnungsbau als geförderter Wohnraum gefordert.

Zu den Gründen:

Die städtebauliche Struktur des näheren Umfeldes ist heterogen und wird sowohl von kleinteiliger, eigentumsbetonter Bauweise als auch von Geschosswohnungsbau geprägt. Daher wird auch ein Anteil von Geschosswohnungsbau im Vorhaben vorgesehen.

Das Baugebiet liegt integriert im Siedlungsgefüge. In der näheren Umgebung befinden sich diverse Geschäfte sowie soziale und medizinische Infrastruktur. Daher bietet sich das Gebiet auch für Bewohnergruppen an, die keinen motorisierten Individualverkehr nutzen.

Der Anteil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau allgemein liegt bei dem Projekt bei etwa 25 %. Die geforderten 30 % geförderter Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau entsprechen daher am Gesamtvolumen des Vorhabens etwa 8 % der Wohneinheiten.

Von einer zusätzlichen Verpflichtung auch geförderte Mietreihenhäuser zu errichten wird abgesehen, da die übrigen Belastungen bereits in Summe als hoch zu bewerten sind, u.a. Abgabe eines Grundstücks für KiTa, vergleichsweise niedriger Bodenrichtwert.

Anlagen :

Senatorin Joanna Glogau



► Nr. VO/2018/06053
öffentlich

Lübeck, 02.05.2018

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

CDU: Erbbaurechte - Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage

Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14 Antrag der CDU-Fraktion - VO/2018/05901

Die Bürgerschaft hat zu Punkt 5.14 mit VO Nr. 5901 den nachstehend aufgeführten Antrag der CDU-Fraktion einstimmig an den Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" überwiesen:

Anschließend ist eine erneute Beratung in der Bürgerschaft vorgesehen!

Antrag:

1. Der Bürgermeister wird aufgefordert, der Bürgerschaft eine Beschlußvorlage entgegenzubringen, die den politischen Willen der Bürgerschaftsmehrheit in der Sitzung vom 28.11.2017 umsetzt, eine Sonderverkaufsaktion für solche Erbbaurechte durchzuführen, die bis 2045 auslaufen und die Wohnerbbaurechte betreffen.
2. Diese Erbbaurechte sollen den Erbbauberechtigten mit einem – ggf. nach Restlaufzeit der jeweiligen Verträge oder anderen Kriterien gestaffelten – Rabatt angeboten werden, und zwar – soweit rechtlich zulässig - auf der Basis der Werte der Bodenrichtwerttabelle in ihrer bis zum 31.12.2016 geltenden Fassung für alle die Fälle, in denen die Erbbauberechtigten ihr Kaufinteresse bis zum 31.12.2017 bekundet haben.
3. Die Kaufangebote sollen zudem – soweit rechtlich zulässig – eine Kaufpreisberechnung vorsehen für solche Teile der jeweiligen Grundstücksflächen, die nicht überbaut und aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht überbaubar sind und die eine Mindestgröße von 600m² überschreiten und damit einer deutlichen Nutzungseinschränkung gem. ImmoWertV unterliegen.
4. Schließlich soll diese Sonderverkaufsaktion – soweit rechtlich zulässig – gerichtet werden an Wohnerbbauberechtigte oder deren Ehegatten, Lebenspartner oder Abkömmlinge, soweit diese das Grundstück für zumindest weitere 10 Jahre selbst bewohnen. Für den Fall früheren Verkaufes sollten die Vertragsentwürfe eine Sanktion in Form einer Nachzahlungspflicht oder Vertragsstrafe beinhalten.

Begründung:

- Im Lichte der über die Öffentlichkeit bekannt gewordenen Einschätzung der Kommunalaufsicht, wonach der in der Bürgerschaftssitzung vom 28.11.2017 gefaßte Beschluß über die Durchführung einer Sonderverkaufsaktion rechtlichen Bedenken begegne, gibt Bürgerschaft nunmehr der Verwaltung den Auftrag, ihrerseits der Bürgerschaft eine Beschlußvorlage entgegenzubringen, die in rechtlich nicht zu beanstandender Weise den in der Bürgerschaftssitzung zum Ausdruck gebrachten politischen Willen der Bürgerschaftsmehrheit umsetzt.
- Der Umstand, dass den Erbbauberechtigten, die ihr Kaufinteresse bis 31.12.2017 bekundet hatten, ein Kaufpreis auf der Basis der Werte der Bodenrichtwerttabelle in der bis zum 31.12.2016 geltenden Fassung angeboten werden soll, hat seine Grundlage in einem entsprechenden Bürgerschaftsbeschluß vom 24.11.2016, der gefaßt worden war, weil die Verwaltung aus von ihr – nicht den Erbbauberechtigten – zu vertretenden Gründen in 2016 nicht in der Lage war, binnen angemessener Frist die Anfrage der Kaufinteressenten abzuarbeiten.
- Die Ausformulierung der vorstehend formulierten Konditionen einer solchen politisch gewollten Sonderverkaufsaktion sollen entsprechend der grundsätzlichen Aufgabenzuweisung zwischen Politik und Verwaltung letzterer vorbehalten bleiben, um eine wirksame Beschlußfassung sicherzustellen. Dass eine zeitlich befristete Sonderverkaufsaktion im Grundsatz rechtlich zulässig ist, dürfte auch nach der inhaltlich dürftigen Stellungnahme der Kommunalaufsicht unstrittig sein.

Anlage/n:

-

Vorsitzende/r
der CDU-Fraktion



► **Nr. VO/2018/06054**
öffentlich

Lübeck, 02.05.2018

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

**grün+alternativ+links (GAL): Änderungsantrag zu VO/2018/05901
»CDU - Erbbaurechte: Verwaltung erarbeitet eine rechtssichere Vorlage«**

**Überweisung aus der Bürgerschaft vom 22.03.2018 - TOP 5.14.1
Änderungsantrag der Fraktion grün+alternativ+links (GAL) -
VO/2018/05930**

Die Bürgerschaft hat zu Punkt 5.14.1 mit VO Nr. 5930 den nachstehend aufgeführten Antrag der GAL-Fraktion einstimmig an den Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" überwiesen:

Anschließend ist eine erneute Beratung in der Bürgerschaft vorgesehen!

Antrag:

Der Bürgermeister wird aufgefordert,

1. den im Anhang vorgelegten mathematischen Beweis »Zu Erbbaurechten mit wertgesichertem nachschüssigen Erbbauzins« prüfen zu lassen. Bei positivem Ausgang der Prüfung möge der Bürgermeister eine rechtssichere Vorlage für neue Erbbauverträge erarbeiten, die auf diesem Beweis aufbaut;
2. eine rechtssichere Vorlage zu erarbeiten, auf Grund derer Erbbauberechtigte das von ihnen bewohnte Erbbaugrundstück zum aktuellen Bodenrichtwert kaufen können. Diese Vorlage soll auch für die Erbbauberechtigten gelten, deren Erbbauvertrag nach 2045 ausläuft. Der noch geltende Zuschlag von 10 Prozent soll gestrichen werden;
3. eine rechtssichere Vorlage zu erarbeiten, damit Lübeck für jedes ab Mai 2018 verkaufte Erbbaugrundstück innerhalb von zwei Jahren ein bezüglich Preis, Größe und Lage zeitgemäßes Erbbaugrundstück neu anbietet.

Begründung:

1. Ein mathematischer Beweis ist richtig oder falsch. Eine dritte Möglichkeit existiert nicht. Er mag allerdings zur falschen Zeit entstehen oder unerwünscht sein.

In Lübeck laufen in den nächsten 40 Jahren über 2000 Erbbauverträge aus. Die vom Bürgermeister angebotenen "Verlängerungsverträge" werden von den jetzigen Erbbaunehmerinnen nur sehr zögernd akzeptiert. Die vom Bürgermeister angebotenen Erbbauverträge für neue Grundstücke werden von bauwilligen Familien nicht angenommen. Mit einem starren Erbbauzinssatz von 4% sind sie zur Zeit zu teuer.

Lübeck braucht einen Erbbauzins, der in der jeweiligen Zinslandschaft angemessen ist und langfristig, über 99 Jahre, bei veränderten Zinsbedingungen innerhalb des gesetzlich gegebenen Rahmens angepasst werden kann. Der vorgelegte mathematische Ansatz schafft - wenn er denn richtig ist - die Möglichkeit, einen solchen Erbbauzins anzubieten.

Der Ansatz kommt weder zur falschen Zeit, noch kann er bei allen, die Erbbau in Lübeck erhalten wollen, unerwünscht sein.

2. Erbbaugrundstücke, die vor 2045 auslaufen, werden seit Juni 2017 ohne einen 10%igen Zuschlag auf den Bodenrichtwert an die Erbbaunehmerinnen verkauft (VO/2017/04887). Der Zeitpunkt 2045 erscheint willkürlich. Aus Gleichheitsgründen ist es angebracht, auf diesen Zuschlag auch bei Erbbauverträgen, die nach 2045 auslaufen, zu verzichten.
3. Ein Grundstück zu kaufen und ein Haus zu bauen ist für junge Menschen ein finanzieller Kraftakt. Ein Erbbaugrundstück macht ihnen diesen Kraftakt ein wenig einfacher.

Anlage/n:

-

Vorsitzende/r
der GAL-Fraktion

Zu Erbbaurechten mit wertgesichertem nachschüssigen Erbbauzins

Dipl.-Math. Tore Koß

tore-koss@mail.de

Wir werden auf den folgenden Seiten die Erträge einer Gemeinde, die sie mit der Vergabe von Erbbaurechten mit wertgesichertem nachschüssigen Erbbauzins für ein Grundstück erzielen kann, mit den Erträgen, die sie durch den Verkauf des Grundstückes erzielen kann, vergleichen. Dazu wollen wir zunächst die beiden Varianten genauer beschreiben und hernach zwei Formeln für die jeweiligen Erträge aufstellen.

In beiden Modellen starten wir am ersten Tag des Jahres 1. Im Falle des Verkaufs legt die Gemeinde an diesem Tag den Verkaufserlös zu einem Kapitalmarktzins z_{Kap} an. Am letzten Tag eines Jahres erhält die Gemeinde Zinsen auf ihr angelegtes Geld und legt es an jedem 1. eines Jahres zum selben Zinssatz wieder an.

Im Falle des Erbbaurechtes beginnt der Erbbauvertrag am ersten Tag des Jahres 1, die Gemeinde erhält am letzten Tag des Jahres 1 den ersten nachschüssigen Erbbauzins und legt diesen Zins am ersten Tag des Jahres 2 zu dem Zinssatz z_{Kap} an. Am letzten Tag des Jahres 2 erhält die Gemeinde den nächsten Erbbauzins und legt diesen (gemeinsam mit den Zinsen auf den ersten Erbbauzins) auch zu dem Zinssatz z_{Kap} am ersten Tag des Jahres 3 an usw. Der jährliche Erbbauzins richtet sich dabei nach einem vorher festgelegten, konstanten Erbbauzinssatz z_{ErB} und dem Wert des Grundstückes am ersten Tag des jeweiligen Jahres.

Nach dem Ablauf der im Erbbauvertrag festgelegten Dauer vergleichen wir die bis dahin angesammelten Erträge. Dazu ist zu bemerken, dass sich die Rechnungen bei verschiedenen Laufzeiten nicht prinzipiell unterscheiden, daher werden wir mit einer allgemeinen Laufzeit von n Jahren rechnen und den bisher angesammelten Betrag am ersten Tag von Jahr $n + 1$ vergleichen. Ebenso sind wir nicht daran gebunden diese beiden Modelle überhaupt in „Jahren“ zu betrachten, wir können stattdessen genauso gut in Monaten, Quartalen, Dekaden oder sonstigen Zeiteinheiten rechnen¹, wir werden aber bei „Jahren“ bleiben.

Betrachten wir zunächst den Verkauf eines Grundstückes: Die Gemeinde erhält bei dem Verkauf den Wert W_1 des Grundstückes in Jahr 1 und kann dieses Vermögen n Jahre

¹Wir sollten natürlich darauf achten, dass wir dann auch Monats-, Quartals- oder Dekadenzinssätze nehmen.

zu dem erwarteten Kapitalmarktzins z_{Kap} anlegen. Der Ertrag E_{Kauf} nach dem Ende der Laufzeit entspricht somit

$$E_{\text{Kauf}} = W_1 \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n. \quad (1)$$

Die Bestimmung des Ertrags E_{Erb} durch den Erbbauzins ist ein wenig umständlicher. Betrachten wir zunächst den im Jahr i zu zahlenden Erbbauzins R_i . Dieser ist das Produkt aus dem Erbbauzinssatz z_{Erb} und dem Wert des Grundstücks W_i im Jahr i . Den Wert W_i des Grundstückes im Jahr i berechnen wir aus der Inflationsrate z_{Inf} und dem Wert W_1 des Grundstückes in Jahr 1. Dazu multiplizieren wir jedes Jahr W_1 mit $1 + z_{\text{Inf}}$. Zu beachten haben wir dabei, dass von Jahr 1 bis Jahr i nur $i - 1$ Jahre vergehen:

$$W_i = W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{i-1}. \quad (2)$$

Für den Erbbauzins erhalten wir so folgende Formel:

$$R_i = W_i \cdot z_{\text{Erb}} = W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{i-1} \cdot z_{\text{Erb}}. \quad (3)$$

Da die Gemeinde den Erbbauzins R_i im Jahr i erhält, kann sie ihn für die restlichen $n - i$ Jahre des Erbbauvertrages zum Kapitalmarktzins z_{Kap} anlegen. Der gesamte Ertrag des Erbbauzinses E_{Erb} über die Laufzeit des Erbbauvertrages ergibt sich also, indem wir R_i mit $(1 + z_{\text{Kap}})^{n-i}$ multiplizieren und anschließend alle diese Produkte aufsummieren:

$$E_{\text{Erb}} = \sum_{i=1}^n R_i \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^{n-i} = \sum_{i=1}^n W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{i-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^{n-i}. \quad (4)$$

Wir werden nun die Faktoren ohne i sammeln und aus der Summe herausziehen:

$$E_{\text{Erb}} = \sum_{i=1}^n W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n \cdot \left(\frac{1 + z_{\text{Inf}}}{1 + z_{\text{Kap}}} \right)^i \quad (5)$$

$$= W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n \cdot \sum_{i=1}^n \left(\frac{1 + z_{\text{Inf}}}{1 + z_{\text{Kap}}} \right)^i. \quad (6)$$

Um diese Formel noch weiter zu vereinfachen benötigen wir den Wert von Summen der Form $\sum_{i=1}^n q^i$: Ist $q = 1$, dann ist auch $q^i = 1$ und somit $\sum_{i=1}^n q^i = 1 + 1 + \dots + 1 = n$. In allen anderen Fällen ist $1 - q \neq 0$ und wir dürfen mit $1 - q$ multiplizieren (da wir jederzeit wieder durch $1 - q$ teilen können). So erhalten wir

$$(1 - q) \cdot \sum_{i=1}^n q^i = 1 \cdot \sum_{i=1}^n q^i - q \cdot \sum_{i=1}^n q^i = \sum_{i=1}^n q^i - \sum_{i=2}^{n+1} q^i = q - q^{n+1} \quad (7)$$

$$\Leftrightarrow \sum_{i=1}^n q^i = \frac{q - q^{n+1}}{1 - q} = q \frac{1 - q^n}{1 - q}. \quad (8)$$

Kehren wir zurück zu der Berechnung des Ertrags des Erbbauzinses. Wir gehen davon aus, dass Kapitalmarktzins z_{Kap} und Inflationsrate z_{Inf} nicht identisch sind und setzen $q = \frac{1+z_{\text{Inf}}}{1+z_{\text{Kap}}} \neq 1$. Damit ist

$$E_{\text{Erb}} = W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n \cdot \sum_{i=1}^n \left(\frac{1 + z_{\text{Inf}}}{1 + z_{\text{Kap}}} \right)^i \quad (9)$$

$$= W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n \cdot \sum_{i=1}^n q^i \quad (10)$$

$$= W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n \cdot q \frac{1 - q^n}{1 - q} \quad (11)$$

$$= W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^{-1} \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n \cdot \frac{1 + z_{\text{Inf}}}{1 + z_{\text{Kap}}} \cdot \frac{1 - q^n}{1 - q} \quad (12)$$

$$= W_1 \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^{n-1} \cdot \frac{1 - q^n}{1 - q}. \quad (13)$$

Nun, da wir zwei schöne Formeln für den erwarteten Ertrag bei Verkauf und für den Erbbauzins gefunden haben, beschäftigen wir uns noch mit dem Grundstück selbst: Die Gemeinde bleibt bei der Vergabe von Erbbaurechten im Besitz der Grundstücke (bei Verkauf nicht). Im Vergleich zum Verkauf erhöht sich nach dem Ablauf des Erbbauvertrages der Ertrag daher noch um den Wert des Grundstückes W_{n+1} .

Wir wollen nun zunächst einen Zusammenhang zwischen z_{Inf} , z_{Kap} und z_{Erb} finden, der für

$$E_{\text{Kauf}} = E_{\text{Erb}} + W_{n+1} \quad (14)$$

sorgt. Dazu ersetzen wir E_{Kauf} und E_{Erb} durch die eben ermittelten Formeln (1) und (13) und nach (2) setzen wir $W_{n+1} = W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^n$:

$$\Leftrightarrow W_1 \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n = W_1 \cdot z_{\text{Erb}} \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^{n-1} \cdot \frac{1 - q^n}{1 - q} \quad (15)$$

$$\Leftrightarrow \begin{aligned} & + W_1 \cdot (1 + z_{\text{Inf}})^n \quad \left| \cdot \frac{1}{W_1 \cdot (1 + z_{\text{Kap}})^n} \right. \\ & 1 = z_{\text{Erb}} \cdot \frac{1}{1 + z_{\text{Kap}}} \cdot \frac{1 - q^n}{1 - q} + \underbrace{\frac{(1 + z_{\text{Inf}})^n}{(1 + z_{\text{Kap}})^n}}_{=q^n} \quad \left| -q^n \right. \end{aligned} \quad (16)$$

$$\Leftrightarrow 1 - q^n = z_{\text{Erb}} \cdot \frac{1}{1 + z_{\text{Kap}}} \cdot \frac{1 - q^n}{1 - q} \quad \left| \cdot \frac{1 - q}{1 - q^n} \right. \quad (17)$$

$$\Leftrightarrow 1 - q = \frac{z_{\text{Erb}}}{1 + z_{\text{Kap}}} \quad (18)$$

$$\Leftrightarrow 1 - \frac{1 + z_{\text{Inf}}}{1 + z_{\text{Kap}}} = \frac{z_{\text{Erb}}}{1 + z_{\text{Kap}}} \quad \left| \cdot (1 + z_{\text{Kap}}) \right. \quad (19)$$

$$\Leftrightarrow 1 + z_{\text{Kap}} - 1 - z_{\text{Inf}} = z_{\text{Erb}} \quad (20)$$

$$\Leftrightarrow z_{\text{Kap}} - z_{\text{Inf}} = z_{\text{Erb}}. \quad (21)$$

Die Rechnung ergibt, dass unter der Voraussetzung von konstanten Zinssätzen die erwarteten Erträge der Gemeinde bei der Vergabe von Erbbaurechten gerade dann genau so hoch sind wie beim Verkauf, wenn der Erbbauzinssatz der Differenz aus Kapitalmarktzins und Inflationsrate entspricht. Bei einem höheren Erbbauzins überwiegt selbstverständlich der Ertrag aus Erbbaurecht, bei einem niedrigeren Satz der Ertrag aus dem Verkauf.

Da die Voraussetzung der konstanten Zinssätze äußerst realitätsfern ist, werden wir unsere bisherigen Erkenntnisse nutzen um ein realistischeres Szenario zu betrachten: Anstatt von konstanten Zinssätzen auszugehen, werden wir Zinssätze betrachten, die über einen gewissen Zeitraum konstant sind². Wir werden deshalb den betrachteten Zeitraum (unsere n Jahre) aufteilen in Zeitabschnitte, in denen sich weder Inflationsrate noch Kapitalmarktzins ändern, und die jeweiligen Zinssätze in Abschnitt i mit $z_{\text{Kap},i}$, $z_{\text{Inf},i}$ und $z_{\text{Erb},i}$ bezeichnen, sowie mit $E_{\text{Erb},i}$ bzw. $E_{\text{Kauf},i}$ den Ertrag bis zum letzten Tag von Zeitabschnitt i , wenn wir uns für Erbbauvertrag bzw. Verkauf des Grundstückes entschieden hätten.

Analog zu dem Fall der konstanten Zinsen, liegt die Vermutung nahe, dass der Ertrag aus dem Verkauf dem Ertrag eines Erbbauvertrages entspricht, also

$$E_{\text{Kauf},i} = E_{\text{Erb},i} + W_{i+1}, \quad (22)$$

wenn in jedem Abschnitt der Erbbauzinssatz so gewählt wird, dass er der Differenz von Kapitalmarktzins und Inflationsrate entspricht, also

$$z_{\text{Erb},i} = z_{\text{Kap},i} - z_{\text{Inf},i} \quad \text{für alle } i. \quad (23)$$

Um diese Vermutung zu beweisen werden wir das Verfahren der „Vollständigen Induktion“ anwenden. Dazu werden wir zuerst zeigen, dass unsere Vermutung im ersten Zeitabschnitt gilt. Als zweites werden wir zeigen, dass, wenn unsere Vermutung in einem beliebigen Zeitabschnitt gilt, sie auch in dem darauf folgenden Abschnitt gilt. Gelingt uns beides, wissen wir, dass die Vermutung in Abschnitt 1 wahr ist und daher auch in dem darauf folgenden Abschnitt 2. Da sie dann in Abschnitt 2 wahr ist, ist sie auch in Abschnitt 3 wahr usw.

Der erste Teil ist trivial, da wir bereits gezeigt haben, dass die Erträge innerhalb eines Zeitraumes mit konstanten Zinsen genau dann gleich groß sind, wenn der Erbbauzinssatz der Differenz von Kapitalmarktzins und Inflationsrate entspricht (siehe (14) - (21)). Für den zweiten Teil benötigen wir zunächst drei Formeln, mit denen wir $E_{\text{Kauf},i+1}$, $E_{\text{Erb},i+1}$ und W_{i+2} aus $E_{\text{Kauf},i}$, $E_{\text{Erb},i}$ und W_{i+1} berechnen können.

²Inflationsraten werden „nur“ monatlich aktualisiert und die Zinsen für Geldanlagen sind meistens auf mehrere Jahre festgelegt.

Da wir für $E_{\text{Kauf},i+1}$ und W_{i+2} nur den jeweiligen Zinssatz aufmultiplizieren müssen, ist offenbar

$$E_{\text{Kauf},i+1} = E_{\text{Kauf},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) \quad (24)$$

$$W_{i+2} = W_{i+1} \cdot (1 + z_{\text{Inf},i+1}). \quad (25)$$

Den neuen Ertrag aus dem Erbbauvertrag erhalten wir, indem wir zunächst die Zinsen auf den bisherigen Ertrag kassieren und den Erbbauzins aus Abschnitt $i + 1$ aufaddieren:

$$E_{\text{Erb},i+1} = E_{\text{Erb},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) + W_{i+1} \cdot z_{\text{Erb},i+1}. \quad (26)$$

Mit (22) und (23) und den drei eben aufgestellten Gleichungen wollen wir nun zeigen, dass (22) auch gilt, wenn wir i durch $i + 1$ (bzw. $i + 1$ durch $i + 2$) ersetzen:

$$E_{\text{Kauf},i+1} = E_{\text{Kauf},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) \quad (27)$$

$$\stackrel{(22)}{=} (E_{\text{Erb},i} + W_{i+1}) \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) \quad (28)$$

$$= E_{\text{Erb},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) + W_{i+1} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) \quad (29)$$

$$= E_{\text{Erb},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) + W_{i+1} \cdot (1 + \underbrace{z_{\text{Inf},i+1} - z_{\text{Inf},i+1}}_{=0} + z_{\text{Kap},i+1}) \quad (30)$$

$$= E_{\text{Erb},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) + W_{i+1} \cdot (z_{\text{Kap},i+1} - z_{\text{Inf},i+1}) + \underbrace{W_{i+1} \cdot (1 + z_{\text{Inf},i+1})}_{=W_{i+2}} \quad (31)$$

$$\stackrel{(23)}{=} \underbrace{E_{\text{Erb},i} \cdot (1 + z_{\text{Kap},i+1}) + W_{i+1} \cdot z_{\text{Erb},i+1}}_{=E_{\text{Erb},i+1}} + W_{i+2} \quad (32)$$

$$= E_{\text{Erb},i+1} + W_{i+2}. \quad (33)$$

Damit ist die vollständige Induktion abgeschlossen und die Vermutung bewiesen.