

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

(öffentlicher Teil)

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

Sitzungstermin:	Montag, 14.05.2018	
Sitzungsbeginn:	16:30 Uhr	
Sitzungsende:	17:31 Uhr	
Sitzungsort:	Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordter Allee 2- 6, 23560 Lübeck,	
Anwesende Mitglieder		
Vorsitz		
Ulrich Krause- CDU		
Mitglieder aus der Bürgerschaft		
Jörg Hundertmark- SPD		
Manfred Kirch- FDP		
Jochen Mauritz- CDU		Vertretung für: Herrn Zander
Marcellus Niewöhner- BfL		Vertretung für: Herrn Haider
Peter Reinhardt- SPD		
stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.		
Markus Hagge- SPD		Vertretung für: Herrn Sankewitz
Susanne Knoll- SPD		
Dr. Volker Koß- grün+alternativ+links (GAL)		Vertretung für: Frau Jansen
Willi Meier- CDU		
Claus Schaafberg- Bü90/DIEGRÜNEN		
Bernhard Simon- CDU		

Verwaltung		
Senator Sven Schindler- FB 2 Wirtschaft und Soziales		
Ralf Kuschmierz- 2.020 Fachbereichscontrolling		
Piroska Csösz- 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		
Olivia Kempke- Lübeck Management e.V.		Teilnahme im öffentl. Teil (TOP 1-7)
Sonstige Personen		
Jürgen Cladow- Seniorenbeirat		
Gerd Maertens- Seniorenbeirat		

Entschuldigte Mitglieder		
Vorsitz		
Andreas Zander- CDU		abwesend
Mitglieder aus der Bürgerschaft		
Antje Jansen- FEIE WÄHLER & GAL		abwesend
Andreas Sankewitz- SPD		abwesend
Thomas Thalau- CDU		abwesend
stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.		
Katja Dick- BfL		abwesend
Christian Haider- BfL		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. 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)
3.3.	Neue Anfragen
3.3.1.	Anfrage AM Jörg Hundertmark: Sachstand zum Restaurant Lachswehr Vorlage: VO/2018/06071
3.3.2.	Anfrage AM Jörg Hundertmark: Nutzungen für die ehemalige Skaterbahn am Leuchtenfeld Vorlage: VO/2018/06072
3.3.3.	Anfrage AM Jörg Hundertmark: Nutzung des Parkplatzes bei der MuK Vorlage: VO/2018/06078
4.	Berichte
4.1.	Bericht über die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zur Quote von 30 % gefördertem Wohnungsbau im 1. Förderweg in der Verwaltungspraxis (5.610) Vorlage: 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 Vorlage: 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 Vorlage: VO/2018/06054
6.	Anträge von Ausschussmitgliedern
7.	Verschiedenes
12.	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Öffentlicher Teil:

zu 1 Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung
--

Der stellvertretende Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)", den Seniorenbeirat, die Öffentlichkeit sowie die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung zur letzten Sitzung in der ablaufenden Wahlperiode.

Herr Krause informiert den Ausschuss darüber, dass der Vorsitzende sich im Urlaub befindet.

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

zu 1.1 Verpflichtung von nicht der Bürgerschaft angehörenden Ausschussmitgliedern

Der stellvertretende Vorsitzende bittet die Anwesenden aufzustehen und nimmt die Verpflichtung des stellvertretenden bürgerlichen Ausschussmitgliedes Markus Hagge vor.

„Ich verpflichte Sie gemäß § 46 Abs. 6 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein durch Handschlag auf die gewissenhafte Erfüllung Ihrer Obliegenheiten und führe Sie in Ihr Amt ein.“

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

zu 1.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit
--

Der stellvertretende Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit fest. Ferner macht Herr Krause 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 Hundertmark stellt den Antrag, die TOP

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
VO/2018/06054

auf die konstituierende Sitzung im Juli zu vertagen. Hierzu sprechen Herr Meier, Herr Dr. Koß, Herr Reinhardt und der stellvertretende Vorsitzende. Mit der inhaltlichen Beratung und Empfehlung für die neue Bürgerschaft sollte sich auch die neue Zusammensetzung des Ausschusses befassen.

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

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt mehrheitlich, die Tagesordnungspunkte
5.1. und 5.2. auf die nächste Sitzung zu vertagen.
(11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme)*

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, die Tagesordnungspunkte
8. bis 11. im nicht öffentlichen Teil zu behandeln.
(12 Ja-Stimmen)*

zu 2 Niederschrift Nr. 39 vom 12.03.2018 - 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

Herr Senator Schindler informiert zum ehemaligen **Aldi-Markt im Hochschulstadtteil** über derzeit erfolgende Verkaufsverhandlungen. Sobald ein neuer Sachstand seitens des Eigentümers vorliegt, wird der Senator den Ausschuss unterrichten.

Herr Hundertmark bittet die Verwaltung zu einer der nächsten Sitzungen um Informationen zur weiteren **Entwicklung der ehemaligen Königspassage**. Herr Schindler sagt dies zu.

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

zu 3.2 Mitteilungen der Verwaltung

Herr Kirchhoff unterrichtet den Ausschuss über die Fertigstellung der umfangreichen **Reparaturarbeiten am Strandpiratenspielplatz** in Travemünde. Der 11 Jahre alte Spielplatz wurde vom Kurbetrieb für rund 50.000 Euro umfangreich saniert und steht den Strandbesuchern ab Pfingsten wieder in vollem Umfang zur Verfügung.

Zum Projekt der **ostseecard als Fahrkarte** berichtet Herr Kirchhoff von insgesamt 22 teilnehmenden Gemeinden an der Machbarkeitsstudie. Die Kosten für die Studie werden vom Land getragen. Herr Kirchhoff wird berichten, sobald ein neuer Sachstand vorliegt.

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

zu 3.2.1 Konditionen für beantragte vorzeitige Verlängerungen von Erbbaurechtsverträgen (Beispiele)

Herr Senator Schindler erläutert dem Ausschuss das Verfahren zur vorzeitigen Verlängerung von Erbbaurechten anhand von drei Beispielen (Anlage I).

Zu den Berechnungsmodalitäten sprechen Herr Dr. Koß, Herr Senator Schindler, Herr Meier, Herr Krause und Frau Csösz. Aus Sicht von Herrn Dr. Koß ist der verwendete Mischzins für den Erbbaurechtsnehmer keine vorteilhafte Berechnungsgrundlage. Herr Meier und Herr Krause machen deutlich, dass es sich bei der vorzeiten Verlängerung nur um ein Angebot handelt und die Erbbaurechtsnehmer dieses nicht annehmen müssen. Nach Auskunft von Frau Csösz sind in den letzten Monaten 87 Wünsche nach Verlängerung im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften eingegangen.

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

zu 3.3 Neue Anfragen

zu 3.3.1 Anfrage AM Jörg Hundertmark: Sachstand zum Restaurant Lachwehr Vorlage: VO/2018/06071

Anfrage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

*Beste Grüße
Jörg Hundertmark*

Herr Hundertmark erläutert seine Anfrage und erkundigt sich nach den Chancen zur weiteren Entwicklung des Objektes. Hierzu sprechen Herr Schindler, Herr Reinhardt und Herr Schaafberg. Das Objekt gehört dem Lübecker-Motorboot-Club e. V. und dieser ist nicht mehr an die Vermietung für einen Restaurantbetrieb gebunden. Herr Reinhardt äußert hierzu, dass der Club eine Umnutzung zu Büroräumen angestrebt hatte und hierfür extra die Grunddienstbarkeit der HL aufgehoben wurde. Eine Verlegung der Küche aus dem Keller in einen neuen Anbau ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich.

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

**zu 3.3.2 Anfrage AM Jörg Hundertmark:
Nutzungen für die ehemalige Skaterbahn am Leuchtenfeld
Vorlage: VO/2018/06072**

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
Jörg Hundertmark*

Herr Kirchhoff erläutert, dass es sich bei der Nutzung als Logistikfläche lediglich um eine temporäre Zwischennutzung handelt. Das von der Bürgerschaft beschlossene Konzept zur Neugestaltung der Travepromenade beinhaltet auch ein Nutzungskonzept für das Leuchtenfeld. Die Bürgerschaft hat die Verwaltung hierzu mit der Umsetzung eines Bebauungsplanverfahrens beauftragt, dass die konkreten Nutzungen regeln soll.

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

**zu 3.3.3 Anfrage AM Jörg Hundertmark:
Nutzung des Parkplatzes bei der MuK
Vorlage: VO/2018/06078**

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 Reeders besser unter einen Hut zu bekommen. Anlass für die Anfrage ist die Berichterstattung in den LN zu diesem Thema.

*Beste Grüße
Jörg Hundertmark*

Herr Hundertmark nimmt Bezug auf einen Artikel in den Lübecker Nachrichten und bittet die zuständigen Stellen um eine bessere Kommunikation und Abstimmung der verschiedenen Nutzungen im Bereich der MuK. Herr Senator Schindler sagt eine Rücksprache mit der MuK, der KWL und dem Bereich Verkehr zu. Herr Schindler klärt, ob seitens der zuständigen Personen eine Teilnahme an der nächsten Sitzung für einen mündlichen Bericht möglich ist.

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

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

zu 4.1	Bericht über die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zur Quote von 30 % gefördertem Wohnungsbau im 1. Förderweg in der Verwaltungspraxis (5.610) Vorlage: VO/2018/05863
---------------	---

Zum vorliegenden Bericht sprechen Herr Dr. Koß, Herr Senator Schindler und Herr Reinhardt. Herr Dr. Koß spricht die Förderung von kleinen Genossenschaften an. Herr Schindler erläutert, dass der Bericht den aktuellen Sachstand der Bauverwaltung darlegt. Aus Sicht von Herrn Reinhardt sollten offene Fragen unter Anwesenheit der Bauverwaltung erörtert und der Bericht daher zurückgestellt werden.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, den Bericht
auf die nächste Sitzung zu vertagen.
(12 Ja-Stimmen)*

zu 5	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft
-------------	--

zu 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 Vorlage: VO/2018/06053
---------------	---

*Die Überweisung wurde bei Eintritt
in die Tagesordnung vertagt.*

zu 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 Vorlage: VO/2018/06054
---------------	--

*Die Überweisung wurde bei Eintritt
in die Tagesordnung vertagt.*

zu 6 Anträge von Ausschussmitgliedern

Es liegt nichts vor.

zu 7 Verschiedenes

Zu einer Frage von Herrn Meier zur **Überarbeitung der Internetseite der HL** verweist Herr Schindler auf die Zuständigkeit und Beratung im Hauptausschuss. Sobald ein Konzept vorliegt, sollte dieses auch im Wirtschaftsausschuss vorgestellt werden.

Fragen von Herrn Cladow zum **Pflegezustand in den Kurgrünanlagen in Travemünde** und zur **Buslinie in Richtung Grünstrand** beantwortet Herr Kirchhoff. Der Kurbetrieb hat einen einheitlichen Pflegestandard auf allen Flächen des inneren Kurgebietes und wird den Pflegezustand entsprechend überprüfen. Die Erweiterung des Linienplanes wird mit der LVG erörtert.

Herr Hundertmark dankt dem Ausschuss für die vertrauensvolle Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren, da er für die neue Wahlperiode nicht erneut kandidiert hat.

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

Der stellvertretende 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 stellvertretende 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 12 Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

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

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

Lübeck, den 22. Mai 2018

gez. Ulrich Krause

Ulrich Krause
Vorsitzende/r

gez. Jan Ehrich

Jan Ehrich
Protokollführung

Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

1. Gegenstand

Das mit einem bis zum 31.12.2023 befristeten Erbbaurecht für [REDACTED] belastete Grundstück in Lübeck, Heiweg [REDACTED] der Gemarkung St. Gertrud) ist vorzeitig um 40 Jahre zu verlängern.

Mit Schreiben vom 17.07.2017 wurde die Erbbauberechtigte gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 28.04.2016 und 18.05.2017 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechtes informiert. Mit Schreiben vom 20.12.2017 teilte die Erbbauberechtigte mit, dass sie das Erbbaurecht um 40 Jahre und unter Anwendung der Mischzins-Berechnung verlängern möchte.

Unter Berücksichtigung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 28.04.2016 und 18.05.2017 ist der Erbbaurechtsvertrag unter Berücksichtigung folgender Eckpunkte zu schließen:

Laufzeit

40 Jahre

Gem. Beschlusspunkt 2a) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 – und 99 Jahre wählen.

Grundstückswert

138.574,80 EUR

Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand 31.12.2014) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wie folgt:

Richtwert je m²:	130,00 EUR
Grundstücksgröße:	1.316 m²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m²
Umrechnungskoeff.:	0,81
angepasster Bodenwert je m²:	105,30 EUR
angepasster Grundstückswert:	138.574,80 EUR

Gem. Beschluss der Bürgerschaft vom 24.11.2016 (Vorlagen-Nr. 2016/04416) ist der **Bodenwert mit Stand 31.12.2014** für die vom o.g. Bürgerschaftsbeschluss betroffenen Erbbaurechte noch bis zum 31.12.2017 gültig, sofern bis zu diesem Zeitpunkt die schriftliche Bestätigung des Kaufinteresses oder der Erbbaurechtsverlängerung vorliegt.

Dinglicher Erbbauzins (4 %)

5.542,99 EUR / Jahr

Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2c) der o.g. Vorlage beträgt 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes (ohne 10 %) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen. Dieser errechnet sich wie folgt:

Richtwert je m²:	130,00 EUR
Grundstücksgröße:	1.316 m²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m²
Umrechnungskoeff.:	0,81
angepasster Bodenwert je m²:	105,30 EUR
angepasster Kaufpreis:	138.574,80 EUR
Erbbauzins 4 %	5.542,99 EUR

Erbbauzins unter Berücksichtigung des unrentierlichen Grundstücksanteils

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 ist der Erbbauzins Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Gartenflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m² hinausgehen, auf ¼ des Erbbauzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Auf Basis des dinglich errechneten Erbbauzinses in Höhe von 5.542,99 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

EUR 3.277,80.

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

Erbbauzins / m²	4,21 EUR
25 % Erbbauzins / m² (schraffierte Fläche)	1,05 EUR

m²			
600	x	4,21 EUR	2.526,00 EUR
716 (schraffierte Fläche)	x	1,05 EUR	751,80 EUR
			3.277,80 EUR

Eine Überprüfung hinsichtlich der Bebauung wird alle 3 Jahre durch den Bereich erfolgen. Grundlage ist der Luftbildplan bei Abschluss des neuen Erbbaurechtsvertrages (s. Anlage 2)

Mischzins

2.793,70 EUR / Jahr entspricht: 2,02 %

Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 2c) unter Anwendung der Mischzins-Berechnung schuldrechtlich ermäßigt werden.

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

6	x	50,48 €	=	302,88 €
34	x	3.277,80 €	=	111.445,20 €
				111.748,08 €
				2.793,70 €

: 40

Stufenmodell

Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 18.05.2017, Ziffer 3 ist für den heutigen Erbbauberechtigten höchstpersönlich folgendes Stufenmodell zu gewähren

1. - 10. Jahr auf 50 %	1.396,85 € entspricht 1,01 %
11. - 20. Jahr auf 75 %	2.095,28 € entspricht 1,51 %
ab dem 21. Jahr	2.793,70 € entspricht 2,02 %

Während der Stufenlaufzeit ist keine Anpassung im Rahmen der Wertsicherungsklausel vorzunehmen.

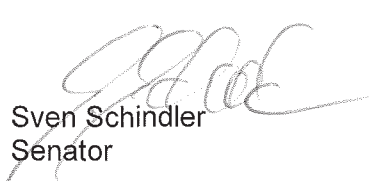
Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbssteuer sind von der Erbbauberechtigten zu tragen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Erträge

Mindererträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan; Konto: 111020000.4411001	50,48 EUR
Mehrerträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan Konto: 111020000.4411001	1.396,85 EUR

Lübeck, 14. 03. 2018


Sven Schindler
Senator

Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

1. Gegenstand

Das mit einem bis zum 31.12.2027 befristeten Erbbaurecht für [REDACTED] und belastete Grundstück in Lübeck, Jägersteig [REDACTED] der Gemarkung Israelsdorf) ist vorzeitig **um 30 Jahre zu verlängern.**

Mit Schreiben vom 17.07.2017 wurde die Erbbauberechtigte gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 28.04.2016 und 18.05.2017 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechtes informiert. Mit Schreiben vom 04.12.2017 teilte die Erbbauberechtigte mit, dass sie das Erbbaurecht um 30 Jahre und unter Anwendung der Mischzins-Berechnung verlängern möchte.

Unter Berücksichtigung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 28.04.2016 und 18.05.2017 ist der Erbbaurechtsvertrag unter Berücksichtigung folgender Eckpunkte zu schließen:

Laufzeit **30 Jahre**

Gem. Beschlusspunkt 2a) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 – und 99 Jahre wählen.

Grundstückswert **143.085,15 EUR**

Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand 31.12.2014) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wie folgt:

Richtwert je m²:	195,00 EUR
Grundstücksgröße:	789 m²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m²
Umrechnungskoeff.:	0,93
angepasster Bodenwert je m²:	181,35 EUR
angepasster Grundstückswert:	143.085,15 EUR

Gem. Beschluss der Bürgerschaft vom 24.11.2016 (Vorlagen-Nr. 2016/04416) ist der **Bodenwert mit Stand 31.12.2014** für die vom o.g. Bürgerschaftsbeschluss betroffenen Erbbaurechte noch bis zum 31.12.2017 gültig, sofern bis zu diesem Zeitpunkt die schriftliche Bestätigung des Kaufinteresses oder der Erbbaurechtsverlängerung vorliegt.

Dinglicher Erbbauzins (4 %)

5.723,41 EUR / Jahr

Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2c) der o.g. Vorlage beträgt 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes (ohne 10 %) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen. Dieser errechnet sich wie folgt:

Richtwert je m ² :	195,00 EUR
Grundstücksgröße:	789 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeff.:	0,93
angepasster Bodenwert je m ² :	181,35 EUR
angepasster Kaufpreis:	143.085,15 EUR
Erbbauzins 4 %	5.723,41 EUR

Erbbauzins unter Berücksichtigung des unrentierlichen Grundstücksanteils

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 ist der Erbbauzins Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Gartenflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m² hinausgehen, auf ¼ des Erbbauzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Auf Basis des dinglich errechneten Erbbauzinses in Höhe von EUR 5.723,41 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

EUR 4.692,09.

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

Erbbauzins / m ²	7,25 EUR
25 % Erbbauzins / m ² (schraffierte Fläche)	1,81 EUR

m ²			
600	x	7,25 EUR	4.350,00 EUR
189 (schraffierte Fläche)	x	1,81 EUR	342,09 EUR
			4.692,09 EUR

Eine Überprüfung hinsichtlich der Bebauung wird alle 3 Jahre durch den Bereich erfolgen. Grundlage ist der Luftbildplan bei Abschluss des neuen Erbbaurechtsvertrages (s. Anlage 2)

Mischzins

3.161,68 EUR / Jahr (entspricht 2,21 %)

Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 2c) unter Anwendung der Mischzins-Berechnung schuldrechtlich ermäßigt werden.

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

10	x	100,85 €	=	1.008,50 €
20	x	4.692,09 €	=	93.841,80 €
				94.850,30 €
: 30				3.161,68 €

Härtefallregelung (2 %)

1.580,84 EUR / Jahr (entspricht 1,10 %)

Gem. Bürgerschaftsbeschluss kann der dinglich vereinbarte Erbbauzins (4 %) schuldrechtlich um 2 % ermäßigt werden, wenn die Erbbauberechtigten mind. 20 Jahre Erbbauberechtigte sind und die Einkommensgrenzen gem. den §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) für eine Wohnberechtigungsschein nicht überschritten werden.

Die Erbbauberechtigte, [REDACTED] ist seit Oktober 1985 Erbbauberechtigte. Ferner liegt die Bescheinigung des Bereiches soziale Sicherung / Wohnungswesen vom 24.03.2017 vor, dass eine Unterschreitung der Einkommensgrenze um 48,16 % erfolgt. Somit werden die Voraussetzungen für die Reduzierung des Erbbauzinses auf 2 % von der Erbbauberechtigten erfüllt.

Die Ermäßigung gilt solange, wie die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind. Ein entsprechender Nachweis ist von der Erbbauberechtigten alle 3 Jahre zu erbringen.

Stufenmodell

Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 18.05.2017, Ziffer 3 ist für den heutigen Erbbauberechtigten höchstpersönlich folgendes Stufenmodell zu gewähren

1. - 10. Jahr auf 50 %	790,42 € entspricht 0,55 %
11. - 20. Jahr auf 75 %	1.185,63 € entspricht 0,83 %
ab dem 21. Jahr	1.580,84 € entspricht 1,10 %

Während der Stufenlaufzeit ist keine Anpassung im Rahmen der Wertsicherungsklausel vorzunehmen.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbssteuer sind von der Erbbauberechtigten zu tragen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Erträge

Mindererträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan; Konto: 111020000.4411001	100,85 EUR
Mehrerträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan Konto: 111020000.4411001	790,42 EUR

Lübeck, 14. 03. 2018


Sven Schindler
Senator

Entscheidung über ein Grundstücksgeschäft

1. Gegenstand

Das mit einem bis zum 31.12.2028 befristeten Erbbaurecht für [REDACTED]
[REDACTED] belastete Grundstück in Lübeck, Am Heidkoppelgraben [REDACTED]
[REDACTED] der Gemarkung Strecknitz) ist vorzeitig **um 40 Jahre zu verlängern.**

Mit Schreiben vom 23.06.2017 wurden die Erbbauberechtigten gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 28.04.2016 und 18.05.2017 über die verschiedenen Möglichkeiten bezüglich des auslaufenden Erbbaurechtes informiert. Mit Schreiben vom 04.10.2017 teilten die Erbbauberechtigten mit, dass sie das Erbbaurecht um 40 Jahre und unter Anwendung der Mischzins-Berechnung verlängern möchten.

Unter Berücksichtigung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 28.04.2016 und 18.05.2017 ist der Erbbaurechtsvertrag unter Berücksichtigung folgender Eckpunkte zu schließen:

Laufzeit **40 Jahre**

Gem. Beschlusspunkt 2a) können die Erbbauberechtigten Laufzeiten zwischen 30 – und 99 Jahre wählen.

Grundstückswert **146.966,40 EUR**

Der Grundstückswert errechnet sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (Stand 31.12.2014) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wie folgt:

Richtwert je m²:	160,00 EUR
Grundstücksgröße:	1.134 m²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m²
Umrechnungskoeff.:	0,81
angepasster Bodenwert je m²:	129,60 EUR
angepasster Grundstückswert:	146.966,40 EUR

Gem. Beschluss der Bürgerschaft vom 24.11.2016 (Vorlagen-Nr. 2016/04416) ist der **Bodenwert mit Stand 31.12.2014** für die vom o.g. Bürgerschaftsbeschluss betroffenen Erbbaurechte noch bis zum 31.12.2017 gültig, sofern bis zu diesem Zeitpunkt die schriftliche Bestätigung des Kaufinteresses oder der Erbbaurechtsverlängerung vorliegt.

Dinglicher Erbbauzins (4 %)

5.878,66 EUR / Jahr

Der dingliche Erbbauzins gem. Beschlusspunkt 2c) der o.g. Vorlage beträgt 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes (ohne 10 %) und ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den VPI) zu versehen. Dieser errechnet sich wie folgt:

Richtwert je m ² :	160,00 EUR
Grundstücksgröße:	1.134 m ²
Bezugsgröße lt. Richtwertkarte:	600 m ²
Umrechnungskoeff.:	0,81
angepasster Bodenwert je m ² :	129,60 EUR
angepasster Kaufpreis:	146.966,40 EUR
Erbbauzins 4 %	5.878,66 EUR

Erbbauzins unter Berücksichtigung des unrentierlichen Grundstücksanteils

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 ist der Erbbauzins Anteil für die unrentierlichen, unbebauten Gartenflächen, die über die Bezugsgröße von 600 m² hinausgehen, auf ¼ des Erbbauzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Auf Basis des dinglich errechneten Erbbauzinses in Höhe von 5.878,66 EUR ergibt sich ein schuldrechtlicher ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

EUR 3.802,20.

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt.

Erbbauzins / m ²	5,18 EUR
25 % Erbbauzins / m ² (grau hinterlegte Fläche)	1,30 EUR

m ²			
600	x	5,18 EUR	3.108,00 EUR
534 (grau hinterlegte Fläche)	x	1,30 EUR	694,20 EUR
			3.802,20 EUR

Eine Überprüfung hinsichtlich der Bebauung wird alle 3 Jahre durch den Bereich erfolgen. Grundlage ist der Luftbildplan bei Abschluss des neuen Erbbaurechtsvertrages (s. Anlage 2)

Mischzins

2.780,51 EUR / Jahr (entspricht 1,89 %)

Der dingliche Erbbauzins kann gem. Beschlusspunkt 2c) unter Anwendung der Mischzins-Berechnung schuldrechtlich ermäßigt werden.

Der Mischerbbauzins errechnet sich wie folgt:

11	x	86,98 €	=	956,78 €
29	x	3.802,20 €	=	110.263,80 €
				111.220,58 €
: 40				2.780,51 €

Erbbauzins unter Berücksichtigung einer Familienermäßigung

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 18.05.2017 kann der schuldrechtliche vereinbarte Erbbauzins für jedes im Haushalt lebende Kind, für das Kindergeld bezogen wird, schuldrechtlich um 20 % ermäßigt werden. Die Ermäßigung wird max. für vier Kinder gewährt.

Ferner muss das Erbbaurecht selbst bewohnt werden. Wenn weiteres Wohneigentum besteht und Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden, wird die Ermäßigung nicht gewährt.

Die Erbbauberechtigten [REDACTED] bewohnen mit ihrem Kind das Erbbaurecht und legten die Verdienstabrechnung der Hansestadt Lübeck von [REDACTED] von Januar 2018 mit der Kindergeldzahlung für ein Kind vor. Nach Aussage des Bereiches Personal- und Organisationsservice der Hansestadt Lübeck werden bei Erstbezug des Kindergeldes bis zum 18. Lebensjahr keine Kindergeldbescheide ausgestellt. Daher wird die Verdienstabrechnung als Nachweis bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres anerkannt. Außerdem wurde der Einkommenssteuerbescheid vom 20.09.2017 vorgelegt. Aus dem Einkommenssteuerbescheid gehen keine Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung hervor. Somit werden die Voraussetzungen für die Gewährung der Ermäßigung des Erbbauzinses um 20 % erfüllt.

Die Ermäßigung gilt solange, wie die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die entsprechenden Nachweise sind von den Erbbauberechtigten jährlich zu erbringen.

Auf Basis des errechneten Mischerbbauzinses von 2.780,51 EUR ergibt sich ein schuldrechtlich ermäßigter Erbbauzins in Höhe von

2.224,41 EUR / Jahr (entspricht 1,51 %)

Dieser Erbbauzins errechnet sich wie folgt:

1 Kind	20% von	2.780,51 €	556,10 €
verbleibender zu zahlender Erbbauzins			2.224,41 €

Stufenmodell

Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 18.05.2017, Ziffer 3 ist für den heutigen Erbbauberechtigten höchstpersönlich folgendes Stufenmodell zu gewähren

1. - 10. Jahr auf 50 %	1.112,21 € entspricht 0,76 %
11. - 20. Jahr auf 75 %	1.668,31 € entspricht 1,14 %
ab dem 21. Jahr	2.224,41 € entspricht 1,51%

Während der Stufenlaufzeit ist keine Anpassung im Rahmen der Wertsicherungsklausel vorzunehmen.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbssteuer sind von den Erbbauberechtigten zu tragen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Erträge

Mindererträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan; Konto: 111020000.4411001	86,98 EUR
Mehrerträge an Erbbauzinsen im Ergebnisplan Konto: 111020000.4411001	1.112,21 EUR

Lübeck, 16.04.2018


Sven Schindler
Senator